

Grinibråten 2D



Velkommen til

Grinibråten 2D



Salgsoppgaven produsert 14. mai 2025

VØYENENGA / KIRKERUD

Hyggelig rekkehus over 2 plan med solrike uteplasser uten innsyn.
Attraktivt og barnevennlig m/enkel adkomst. Garasje

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 600,-
Totalpris	5 628 600,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	123 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1961

Megler	Runa Røhmer Moen
Telefon	950 80 751
E-post	r.moen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Grinibråten 2D - Lyst og pent rekkehus over 2 plan med lune og fine uteplasser og romslig hage. Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, attraktiv og rolig boligområde på Vøyenenga. Boligen har god standard og fremstår pent vedlikeholdt. Det er mulighet for å etablere flere soverom.

- Kort fortalt:
- Lys og luftig stue/spisestue
- Adskilt, pent kjøkken
- 2 soverom mulighet for flere!
- Store og solrike uteplasser uten direkte innsyn
- Lettstelt hage uten gjenboere
- Barnevennlig, sentralt og rolig
- Enkel adkomst nederst i Kirkerudlia
- Ski-in/ski-out i Kirkerudbakken
- 2 min til buss som tar deg til Kolsås t-bane eller Sandvika

Arealer og innhold

BRA-i:	106 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	123 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Vindfang, bad, gang m/ trapp, bod, vaskerom og 2 soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Stue m/spiseplass, kjøkken m/spiseplass.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 32 kvm. Terrasse

Garasje
2. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Forklaring av bilde/rommet


Whirlpool
SIEMENS


HEPBANDARELLSTRÖM
inn med
bellvägn





















Informasjon

Grinibråten 2D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0157/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Grinibråten 2D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47, bnr 248 / Gnr 47, bnr 197 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 206 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 215 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 224 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 233 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 244 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 245 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 252 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 253 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 260 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 267 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 274 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 283 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 338 (ideell andel 1/128) i Bærum kommune

Selger
Kathrine Hauglund

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 123 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Vindfang, bad, gang m/ trapp, bod, vaskerom og 2 soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Stue m/spiseplass, kjøkken m/spiseplass.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 32 kvm. Terrasse

Garasje
2. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.
Areal ved lav himlingshøyde, under trapp.

Solforhold

Selger opplyser at om sommeren står solen opp i øst ved forsiden av huset ved balkong ca. kl. 06:15. Så kommer solen til baksiden av huset(hagen) ca. kl. 12:30.

Innhold

Boligen strekker seg over 2 plan og inneholder følgende:
- 1. etasje består av hall m/trapp, bad, 2 soverom og 3 boder.
- 2. etasje består av kjøkken og stue/spisestue.

Standard

Gulv med trestavs parkett, laminat og malt betong. Gulvvarme på badet.
Vegger med malte plater/duk, malt murpuss og malt kledning.
Himlinger med malt kledning og malte plater. Takhøyden i stuen er målt til 2,69 i stuen.
Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.
Slette hvite dørblader, varierende typer.
Mursteinspipe. Vedovn fra Jøtul i stue. Sotluke på vaskerom.

Naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft via luker i enkelte vegger og luftespalter i enkelte vinduer.
Bereder på ca 198 liter fra 2011 på vaskerommet. Fundament på støpt såle.
Elektrisk oppvarming av boligen via panelovner og gulvvarme på bad. Forøvrig vedfyring. Luft til luft varmepumpe.
Automatsikringer.

I tillegg opplyser selger følgende:
Lagt nytt gulv på hele underetasjen utenom badet og boden.
Bygget ny trapp ved inngangsdør sommer 2024.
Bygget ny platting ute.

Entre
Hyggelig inngangsparti med ny terrasse fra 2024. I gangen er det mulighet for garderobeoppheng og plass til garderobeskap. Det er også en romslig bod hvor man har mulighet for ekstra oppbevaring.

Kjøkken
Pent og innbydende kjøkken med hyggelig spiseplass. Kjøkkeninnredning med

slette hvite fronter. Laminat benkeplate med plater over benk. Integrert stekeovn, kombiskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator med avtrekk ut over kokeplass. Platelimt oppvaskkum.

Stue
Stor flott stue, avdelt med spisestue i den ene enden og stuedelen i den andre. I stuen er det god plass til en romslig sofagruppe med tv-benk. I tillegg er det også plass til en ekstra sittegruppe ved peisovnen for den som har lyst til å lese og høre på musikk. I stuen sitter du helt usjenert uten gjenboere. Fra stuen er det utgang til markterrasse og hagen. På terrassen er det plass til to sittegrupper og i hagen er det god plass til lek og moro.
Spisestuen er meget romslig så her har du god plass til å samle familie og venner. Fra spisestuen går du ut til en hyggelig balkong med tidlig morgensol.

Soverom
Der er idag 2 soverom i boligen. Hovedsoverommet har en god garderobeløsning. Det er mange som innreder et tredje soverom i den store boden i 1. etasje. Selger har innhentet tilbud på å sette inn vindu i denne delen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Bad
Bad med fliser på gulv, fliser på vegger og malte plater i himlingen. Downlights. Vegghengt klosett, dusj på gulv med innfellbare dører og servantinnredning. Speil, skap og lys på vegg. Naturlig ventilasjon. Sluk av plast. Elektriske varmekabler.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i gang mot bad.

Vaskerom
Vaskerom med malt betong på gulv, malt murpuss/trevirke på vegger og malte plater i himlingen. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Servantinnredning. Naturlig ventilasjon. Sluk fra byggeår. Ingen oppvarming. Det foreligger ingen dokumentasjon på vaskerommet.

Lagring
I tillegg til de innvendige garderobeskapene, er det 2 boder inne i boligen. Det er også mulighet for noe ekstra oppbevaring i garasjen.

Parkering
Garasje i felles rekke med mulighet for El-bil lader. Ta kontakt med styret i Huseierforeningen for mer informasjon. Å koble seg til koster ca. mellom 20-30000,-. I tillegg er det biloppstillingsplasser på tomten.

Modernisering og påkostninger
Huseierforeningen opplyser:

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024
Det er utbedret ledningsnett og kum i Kirkerudlia 7.
Det er utbedret kum i Kirkerudlia 3.
Utbedret avløpsrør i Grinibråten 8.
Hovedsikring i Kirkerudlia 4.
Utarbeidet vedlikehold på midtre lekeplass.
Beskjæring av tre ved midtre lekeplass.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
Vedlikehold og oppgradering av dører til sikrings skap.
Oppgradering av midtre lekeplass i form av benker og grillplass.

Kommende 5-års periode
Kontroll av avløpsrør.
Utbedring av fellesarealer
Parkering og trafikk.

Sammendrag selgers egenerklæring

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Bygget ny trapp ved inngangen juni 2024. Bygget platting 2021.

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: I februar 2025 så ble det tatt 2 mus i musefellen i nederste skuff på kjøkkenet. Ingen spor av mus i ettertid.

Bygningssakkyndig

Tek-Norge AS

Byggemåte

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG

Taktekking
Yttertak i trekonstruksjoner med pulttak form tekket med pappshingel. Vindskier og toppbord av trevirke. Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke observert. Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder på undertak og taktekking.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Veggkonstruksjon
Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av lite lufting og at det er gått mer enn

halvparten av antatt levetid på deler av kledningen. Antatt levetid er 40 år. Det er observer avskalling av maling og sprukne værslitte bord.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting. Utskiftning/vedlikehold av panel må påregnes over tid. Det må påregnes oppgraderinger og utskiftninger før ytterligere skade inntrer.

Takkonstruksjon/Loft
Yttertak bygget opp av bjelkelag med påliggende rupanel. Taket er kaldt med lufting i gesims til et lukket tak, dvs at det ikke er loft i boligen. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Vinduer
Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass produsert i 1986. Omramming og karm av trevirke.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper. Dørblad trenger justering for tett anslutning til karm og for å unngå skader på karm/terskel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Sørvendt markterrasse (ca 24 m2) i trekonstruksjoner. Grunn under markterrasse er ikke undersøkt.
Nordvendt balkong (ca 8 m2) og inngangsparti (ca 7 m2) i trekonstruksjoner.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk på balkongen og værslitasje på trevirke generelt, både på dekkbord og reisverk. Rekkverket ble målt til 91 cm, kravet er 100 cm.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
Det bør gjøres ytterligere undersøkleser og oppgraderinger over tid.

Dører
Trefyllings ytterdør. Usikkert årstall.
Balkongdører med 3- lags isolerglass produsert i 1982. Omramming og karm av trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at ytterdøren tar i karm/terskel (treg å få opp og igjen) Balkongdørene er også litt trege.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper. Dørblad trenger justering for tett anslutning til karm og for å unngå skader på karm/terskel.

INNVENDIG

Overflater
Gulv med trestavs parkett, laminat og malt betong. Gulvvarme på badet. Vegger med malte plater/duk, malt murpuss og malt kledning. Himlinger med malt kledning og malte plater. Takhøyden i stuen er målt til 2,69 i stuen. Det bemerkes: Gjenstående arbeider rundt karmer og terskler enkelte steder.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på enkelte overflater, slitasje på parkettgulv og noe gjenstående arbeider.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Enkelte oppgraderinger må påregnes over tid. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Trekonstruksjoner i etasjeskille, støpt såle til grunn. Det ble målt fra 5-25 mm generelt i boligen.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig. Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Pipe og ildsted
Mursteinspipe. Vedovn fra Jøtul i stue. Sotluke på vaskerom. Det anbefales alltid gjennomgang av fagpersonell da det kommer til sikkerhet. Pipens historikk er ukjent.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det
anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein som har passert forventet brukstid.

Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggen inn mot grunn er av betong, veggen er ikke foret ut.
Noe avskalling av puss synlig på vaskerom.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av avskalling av murpuss, som er en indikasjon på saltutslag. Det er observert horisontale sprekker i grunnmuren.
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.
Sprekker bør holdes under oppsyn og registrere om de endres over tid.

Innvendige trapper
Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på håndløper.
Rekkverket er målt til 87 cm, kravet er 90 cm.
Det er åpninger i rekkverk målt til 12 cm, kravet er 10 cm.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:
Fare for fall da det kun er en håndløper. Hold barn under oppsyn da det er for lavt rekkverk og for stor åpning mellom spiler.

Innvendige dører
Slette hvite dørblader, varierende typer.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at døren til det ene soverommet tar i gulv.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel/gulv og for å fungere tilfredsstillende.

Bad
Bad med fliser på gulv, fliser på vegger og malte plater i himlingen. Downlights. Vegghengt klosett, dusj på gulv med innfellbare dører og servantinnredning. Speil, skap og lys på vegg. Naturlig ventilasjon. Sluk av plast. Elektriske varmekabler. Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.
Overflater vegger og himling
Vegger med fliser.
Himlinger med malte plater. Downlights.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og missfarging i fuger. Badet har overgått halvparten av sin antatte brukstid på 25 år og vil ha behov for oppgraderinger over tid.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje. Misfargede fuger er først og fremst estetisk skjemmende, men mikroorganismene som setter seg på fugene er vanligvis ikke noe helserisiko. Misfarging er symptom på fuktig miljø. Det anbefales å rengjøre fuger og skifte silikonfuger. Jevnlig rengjøring og bevisst ventilering vil normalt redusere misfargingen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men pga alder bør badet følges opp.
Overflater Gulv
Gulv med overflater av fliser. Elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og missfarging i fuger.
Badet har overgått halvparten av sin antatte brukstid på 25 år og vil ha behov for oppgraderinger over tid
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved alder er der større sjanser for skader og slitasje. Misfargede fuger er først og fremst estetisk skjemmende, men mikroorganismene som setter seg på fugene er vanligvis ikke noe helserisiko. Misfarging er symptom på fuktig miljø. Det anbefales å rengjøre fuger og skifte silikonfuger. Jevnlig rengjøring og bevisst ventilering vil normalt redusere misfargingen Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men pga alder bør badet følges opp.
Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av ukjent utførelse på rommets membran arbeid.
Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
Ytterligere undersøkelser må påregnes.
Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger/hjørne. Skap, speil og lys på vegg. Elektrisk håndkletørker.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det mangler hull for å synligjøre lekkasje fra sisternen.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne. Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere

drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.
Ventilasjon
Naturlig ventilering, tilluft fra luftespalte under dør.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det kun er naturlig ventilering.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Om dette lar seg gjøre. Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

Kjøkken
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med plater over benk. Integrert stekeovn, kombiskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator med avtrekk ut over kokeplass. Platelimt oppvaskkum. Det bemerkes: Noe merker og svellinger er obsert på fronter og benkeplate.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av mangel på komfyrvakt.
Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
Komfyrvakten hindrer tørrkoking av kasseroller og brann. Det anbefales alltid å montere waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast og kobber. (rør i rør, ble trolig montert ved oppussing av badet, usikkert årstall) Rørstokk plassert på vaskerommet.
Kobberrørene er fra byggeår. Stoppekran i bod og på vaskerommet.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på kobberrør.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved alder er det større sjanse for skader og lekkasjer.

Avløpsrør
Avløpsrør av plast og støpejern (i sluk på vaskerom og i luke ved klosett). Stakeluke i luke ved klosett.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på støpejern.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved alder er det større sjanser for skader og lekkasje.

Varmtvannstank
Bereder på ca 198 liter fra 2011 på vaskerommet. Fundament på støpt såle. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at den er koblet til stikkontakt, ikke bryter.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

Elektrisk anlegg
Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt anlegget de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

TOMTEFORHOLD

Drenering
Drenering og fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve dreneringen, det foretas derfor forbehold Kontroll av drenering og fuktsikring er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Se også kapittel for rom under terreng.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur i betongkonstruksjoner. Støpt betongsåle.
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og enkelte sprekkdannelser på innsiden.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes. Med alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

UTVENDIG

Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag av malt pvc. Nedløp er rettet fra byggning med et bend. Det er ikke kjent hvor vannet i grunnen dreneres. Viktig å rense renner og nedløp etter behov.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at nedløp synlig fra balkong er sprukket.
Konsekvens/tiltak
• Nye renner og nedløp må monteres
Ved vannlekkasje fra renner og nedløp er det ytterligere fare for råteskade i konstrukjson. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

Vaskerom
Vaskerom med malt betong på gulv, malt murpuss/trevirke på vegger og malte plater i himlingen. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Servantinnredning. Naturlig ventilasjon. Sluk fra byggeår.
Ingen oppvarming.
Det foreligger ingen dokumentasjon på vaskerommet.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes. Ellers fungerer rommet til dagens bruk.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

Kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin, mikro, vaskemaskin og oppvaskmaskin medfølger. Fryseren i bod medfølger ikke. Disse fungerer fint pr d.d. Selger har ikke ansvar for hvordan disse vil fungere i fremtiden.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Varmepumpe
-Vedovn
-Varmekabler

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

Informasjon om strømforbruk

Vi har strømforbruk med nettleie på ca 1700 kroner pr måned i flg. selger.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 922,-pr. 2024

Kommunale gebyrer inkl:
Avløp kr 5 167,-
Feiing kr 255,-
Renovasjon kr 4 326,-
Vann kr 4 173,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader huseierforeningen kr 1 250,- pr måned
- Årlig Garasjeforsikring/vedlikehold kr 400,-
- Årlig snebrøyting/strøing garasjer kr 1000,-
- Årlig strøm garasjer kr 200,-
- Årlig bygnings og innboforsikring
- Kabel-tv/internett ca kr 499,- pr måned
- Komm.avgifter (se eget punkt)
- Strøm ca kr 1700 pr måned

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 575 884,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 303 535,- 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.

Forsikring

IF skadeforsikring
Polisenr: 4256485

TV/Internett/Bredbånd

Altibox. 499 kr per mnd. Fibernett.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 238 kvm (Eiertomt)
Boligen har en hyggelig og pent opparbeidet flat tomt, med meget gode solforhold.

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

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Grinibråten 2D ligger attraktivt til i et veletablert og hyggelig boligområde, med kun 2 min. gangavstand til forretninger og offentlig kommunikasjon (buss - kun 9 minutter til Sandvika, 5 min til Kolsås). Fra boligen har du i tillegg ski-in/out og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Aktivitet og fritid:
Marka og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med bl.a. Kirkerudbakken alpintsenter (ski-in ski-out) og Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren, og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Fra Jorbru på Skui eller fra jordene ved Tanum kirke starter skiløypene innover i Vestmarka. Det er også kort vei til Ståvivann med bade- og fiskemuligheter. Kort vei også til Kolsås med både helge- og kveldsåpne bakker ved vinterstid.
Skate-/sykkepark for ungdommen åpnet bak Esso i 2022. For de firbente er det et

stort, inngjerdet hundejorde ved Wøien gård. Her er det også mulighet for å dyrke på egne jordparseller eller ta ridetimer.

Det er en rekke treningssentre i området, med bl.a. Vesthelse på Rud. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m.

Fra Sandvika er det flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Kort spasertur fra Sandvika sentrum til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Kadettangen er nylig oppgradert, og fremstår nå som en fantastisk badestrand. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ellers kort vei til området ved Bærum sykehus, og videre til turområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen. Tursti rett på oversiden av tomten som tar deg hele veien opp til Tanumplatået eller ned til elven. Her er det også sykkelvei helt til Bærums Verk og Sandvika.

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

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

Offentlig kommunikasjon:
Meget god offentlig kommunikasjon i området. Bussholdeplass i Skuiveien, "Kirkerud", ca. 4 minutter gange fra boligen. Buss 240 Sandvika/Skui har avgang hvert 10/20 minutt. Bussen bruker ca. 9 minutter til Sandvika sentrum og ca. 5 min til Kolsås t-bane. Sandvika er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen, buss i "alle himmelretninger" og taxi. Toget bruker knappe 12 minutter til Nationalteateret og 7 minutter til Asker sentrum

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger innflytningstillatelse fra 21. april 1961.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 238 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1958095
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1958095)
Navn KIRKERUD OG GRINIBRÅTEN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.05.1959
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8727/1958095.pdf
Delarealer Delareal 238 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Boplikt

Det er ikke boplikt.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt.

Odelsrett

Det er ikke odel.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/47/248:
12.04.1976 - Dokumentnr: 7024 - Erklæring/avtale
Påtegning på pantsettelseserklæring om at den viker for
80 % av offentlig verditakst
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1974 - Dokumentnr: 16732 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:47 Bnr:40

01.01.2020 - Dokumentnr: 86248 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:47 Bnr:248

01.01.2024 - Dokumentnr: 64141 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:47 Bnr:248

24.02.1976 - Dokumentnr: 3322 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KIRKERUDBAKKEN SAMEIE
FOR INNTIL KR 5000

Diverse påtegning
Panterett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for
fellesutgifter

24.02.1976 - Dokumentnr: 3322 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ledninger.
Adkomst for sameiet til garasjer m.v.
Hovedadkomst for bnr 240 - 243 inkl 246,247 og 249 - 251
inkl.

01.03.1976 - Dokumentnr: 4029 - Erklæring/avtale
Overenskomst vedr vertikaltdelt bolig.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1976 - Dokumentnr: 7024 - Erklæring/avtale
Påtegning på pantsettelseserklæring om at den viker for
80 % av offentlig verditakst
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1974 - Dokumentnr: 16732 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:47 Bnr:40

01.01.2020 - Dokumentnr: 86248 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:47 Bnr:248

01.01.2024 - Dokumentnr: 64141 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:47 Bnr:248

24.02.1976 - Dokumentnr: 3322 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KIRKERUDBAKKEN SAMEIE
FOR INNTIL KR 5000

Diverse påtegning
Panterett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for
fellesutgifter

24.02.1976 - Dokumentnr: 3322 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ledninger.
Adkomst for sameiet til garasjer m.v.
Hovedadkomst for bnr 240 - 243 inkl 246,247 og 249 - 251
inkl.

01.03.1976 - Dokumentnr: 4029 - Erklæring/avtale
Overenskomst vedr vertikaltdelt bolig.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1976 - Dokumentnr: 7024 - Erklæring/avtale

Påtegning på pantsettelseserklæring om at den viker for
80 % av offentlig verditakst
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1974 - Dokumentnr: 16732 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:47 Bnr:40

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 600,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 37 700,-

Samlet skal selger betale kr. 151 490,- 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 2. juni 2025

Megler

Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Vedlegg

Grinibråten 2D

Grinibråten 2D

Nabolaget Grinibråten/Kirkerudlia - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	21 min 1.6 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km
Tanum skole (1-7 kl.) 366 elever, 16 klasser	6 min 3.2 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	20 min 1.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	6 min 2.5 km

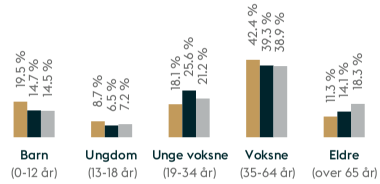
Offentlig transport

Kirkerud Linje 203, 215A, 240, 240N	3 min 0.2 km
Kolsås Linje 3	6 min 3.1 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.1 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

Kirkerudbakken barnehage (1-5 ... 33 barn	3 min 0.3 km
Vøyen Fus barnehage (1-5 år) 105 barn	4 min 0.4 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhage... 30 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Vøyenenga	3 min
Ginibråten balløkke	8 min
Nonstop Fitness	7 min
Feel24 Vøyenenga (2024)	8 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



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

Tilstandsrapport

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
BÆRUM kommune
gnr. 47, bnr. 248

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 11416-1656 **Referansenummer:** QG1739

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 248
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fundamentert med grunnmur av mur- og betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark. Drenssystem fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere.
Etasjeskillere i trebjelkelag, isolert etter byggeårets standard.
Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel. Yttertak i trekonstruksjoner med pulttak form tekket med papp/shingel (ikke besiktiget)

Rekkehus over 2 plan oppført i 1961. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/hakk må påregnes da dette også er en brukt bolig, dette gjelder på overflater og innredningen. Enkelte oppgraderinger må påregnes da dette er en brukt bolig. Boligen disponerer en garasje i felles rekke.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Yttertak i trekonstruksjoner med pulttak form tekket med pappshingel. Vindskier og toppbord av trevirke.
Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke observert.
Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden.

Takrenner, nedløp og beslag av malt pvc. Nedløp er rettet fra byggning med et bend. Det er ikke kjent hvor vannet i grunnen dreneres.
Viktig å rense renner og nedløp etter behov.

Yttertak bygget opp av bjelkelag med påliggende rupanel. Taket er kaldt med lufting i gesims til et lukket tak, dvs at det ikke er loft i boligen.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass produsert i 1986. Omramming og karm av trevirke.

Trefyllings ytterdør. Usikkert årstall. Balkongdører med 3- lags isolerglass produsert i 1982. Omramming og karm av trevirke.

Sørvendt markterrasse (ca 24 m2) i trekonstruksjoner. Grunn under markterrasse er ikke undersøkt.
Nordvendt balkong (ca 8 m2) og inngangsparti (ca 7 m2) i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med trestavs parkett, laminat og malt betong. Gulvvarme på badet.

Vegger med malte plater/duk, malt murpuss og malt kledning.
Himlinger med malt kledning og malte plater.
Takhøyden i stuen er målt til 2,69 i stuen.

Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.

Slette hvite dørblader, varierende typer.

Mursteinspipe. Vedovn fra Jøtul i stue. Sotluke på vaskerom.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulv, fliser på vegger og malte plater i himlingen.
Downlights.
Vegghengt klosett, dusj på gulv med innfellbare dører og servantinnredning. Speil, skap og lys på vegg.
Naturlig ventilasjon.
Sluk av plast.
Elektriske varmekabler.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i gang mot bad.

Vaskerom med malt betong på gulv, malt murpuss/trevirke på vegger og malte plater i himlingen.
Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Servantinnredning.
Naturlig ventilasjon.
Sluk fra byggeår.
Ingen oppvarming.
Det foreligger ingen dokumentasjon på vaskerommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene rundt er av betong, bortsett fra veggen med inngangsdøren, denne var av trevirke og mulig å måle direkte i bordkledningen. Ingen fukt ble registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med plater over benk. Integrert stekeovn, kombiskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjon platetopp.
Ventilator med avtrekk ut over kokeplass. Platelimt oppvaskkum.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft via luker i enkelte vegger og luftespalter i enkelte vinduer.

Bereder på ca 198 liter fra 2011 på vaskerommet. Fundament på støpt såle.

Elektrisk oppvarming av boligen via panelovner og gulvvarme på bad. Forøvrig vedfyring. Luft til luft varmepumpe.

Automatsikringer.

Brannslukkingapparat. 1 røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

Drenering og fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 248
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

materialvalg ikke mulig å konstatere. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve dreneringen, det foretas derfor forbehold

Grunnmur i betongkonstruksjoner. Støpt betongsåle.

Tomten er skrå, opparbeidet med plen og beplanting.

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned og det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

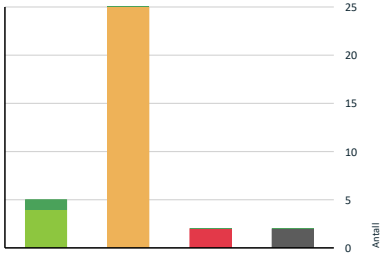
Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 248
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

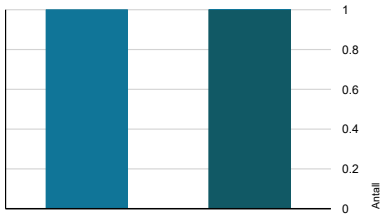
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > U. etasje > vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 248
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken m/ spiseplass > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > U. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > U. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1961

Kommentar
Eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjoner med pulttak form tekket med pappshingel. Vindskier og toppbord av trevirke.
Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke observert.
Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder på undertak og taktekking.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitsje.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av malt pvc. Nedløp er rettet fra byggning med et bend. Det er ikke kjent hvor vannet i grunnen dreneres.
Viktig å rense renner og nedløp etter behov.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at nedløp synlig fra balkong er sprukket.

Konsekvens/tiltak
- Nye renner og nedløp må monteres

Ved vannlekkasje fra renner og nedløp er det ytterligere fare for råteskade i konstrukjson.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av lite lufting og at det er gått mer enn halvparten av antatt levetid på deler av kledningen. Antatt levetid er 40 år. Det er observer avskalling av maling og sprukne værslitte bord.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.
Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting. Utskiftning/vedlikehold av panel må påregnes over tid.
Det må påregnes oppgraderinger og utskiftninger før ytterligere skade inntrer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak bygget opp av bjelkelag med påliggende rupanel. Taket er kaldt med lufting i gesims til et lukket tak, dvs at det ikke er loft i boligen.

Vurdering av avvik:

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 248
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass produsert i 1986. Omramming og karm av trevirke.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Trefyllings ytterdør. Usikkert årstall.

Balkongdører med 3- lags isolerglass produsert i 1982. Omramming og karm av trevirke.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at ytterdøren tar i karm/terskel (treg å få opp og igjen) Balkongdørene er også litt trege.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.
Dørblad trenger justering for tett anslutning til karm og for å unngå skader på karm/terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvendt markterrasse (ca 24 m2) i trekonstruksjoner. Grunn under markterrasse er ikke undersøkt.
Nordvendt balkong (ca 8 m2) og inngangsparti (ca 7 m2) i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk på balkongen og værslitasje på trevirke generlt, både på dekkbord og reisverk.

Rekkverket ble målt til 91 cm, kravet er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør gjøres ytterligere undersøkleser og oppgraderinger over tid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv med trestavs parkett, laminat og malt betong. Gulvvarme på badet.
Vegger med malte plater/duk, malt murpuss og malt kledning.
Himlinger med malt kledning og malte plater.
Takhøyden i stuen er målt til 2,69 i stuen.

Det bemerkes: Gjennstående arbeider rundt karmer og terskler enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på enkelte overflater, slitasje på parkettgulv og noe gjennstående arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte oppgraderinger må påregnes over tid. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trekonstruksjoner i etasjeskille, støpt såle til grunn.
Det ble målt fra 5-25 mm generelt i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.
Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Vedovn fra Jøtul i stue. Sotluke på vaskerom.
Det anbefales alltid gjennomgang av fagpersonell da det kommer til sikkerhet. Pipens historikk er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein som har passert forventet brukstid.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 248
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggen inn mot grunn er av betong, veggen er ikke foret ut.
Noe avskalling av puss synlig på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av avskalling av murpuss, som er en indikasjon på saltutslag.
Det er observert horisontale sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.
Sprekker bør holdes under oppsyn og registrere om de endres over tid.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på håndløper.
Rekkverket er målt til 87 cm, kravet er 90 cm.
Det er åpninger i rekkverk målt til 12 cm, kravet er 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:

Fare for fall da det kun er en håndløper.
Hold barn under oppsyn da det er for lavt rekkverk og for stor åpning mellom spiler.

TG 2 Innvendige dører

Slette hvite dørblader, varierende typer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at døren til det ene soverommet tar i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel/gulv og for å fungere tilfredsstillende.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv, fliser på vegger og malte plater i himlingen. Downlights.
Vegghengt klosett, dusj på gulv med innfellbare dører og servantinnredning. Speil, skap og lys på vegg.
Naturlig ventilasjon.
Sluk av plast.
Elektriske varmekabler.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

U. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Himlinger med malte plater. Downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og missfarging i fuger.
Badet har overgått halvparten av sin antatta brukstid på 25 år og vil ha behov for oppgraderinger over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.
Misfargede fuger er først og fremst estetisk skjemmende, men mikroorganismene som setter seg på fugene er vanligvis ikke noe helserisiko. Misfarging er symptom på fuktig miljø. Det anbefales å rengjøre fuger og skifte silikonfuger. Jevnlig rengjøring og bevisst ventilering vil normalt redusere misfargingen.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men pga alder bør badet følges opp.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med overflater av fliser.
Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og missfarging i fuger.
Badet har overgått halvparten av sin antatta brukstid på 25 år og vil ha behov for oppgraderinger over tid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved alder er der større sjanser for skader og slitasje.
Misfargede fuger er først og fremst estetisk skjemmende, men mikroorganismene som setter seg på fugene er vanligvis ikke noe helserisiko. Misfarging er symptom på fuktig miljø. Det anbefales å rengjøre fuger og skifte silikonfuger. Jevnlig rengjøring og bevisst ventilering vil normalt redusere misfargingen
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men pga alder bør badet følges opp.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av ukjent utførelse på rommets membran arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ytterligere undersøkelser må påregnes.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger/hjørne. Skap, speil og lys på vegg. Elektrisk håndkletørker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det mangler hull for å synligjøre lekkasje fra sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 248
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering, tilluft fra luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det kun er naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Om dette lar seg gjøre. Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i gang mot bad.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med malt betong på gulv, malt murpuss/trevirke på vegger og malte plater i himlingen.
Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Servantinnredning.
Naturlig ventilasjon.
Sluk fra byggeår.
Ingen oppvarming.
Det foreligger ingen dokumentasjon på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes. Ellers fungerer rommet til dagens bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene rundt er av betong, bortsett fra veggen med inngangsdøren, denne var av trevirke og mulig å måle direkte i bordkledningen. Ingen fukt ble registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med plater over benk. Integrert stekeovn, kombiskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator med avtrekk ut over kokeplass. Platelimt oppvaskkum.

Tilstandsrapport

Det bemerkes: Noe merker og svellinger er obsert på fronter og benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av mangel på komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakten hindrer tørrkoking av kasseroller og brann.
Det anbefales alltid å montere waterguard.

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det bemerkes: Viften lager noe lyd.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. (rør i rør, ble trolig montert ved oppussing av badet, usikkert årstall) Rørstokk plassert på vaskerommet.
Kobberrørene er fra byggeår.
Stoppekran i bod og på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved alder er det større sjanse for skader og lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern (i sluk på vaskerom og i luke ved klosett)
Stakeluke i luke ved klosett.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på støpejern.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved alder er det større sjanser for skader og lekkasje.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft via luker i enkelte vegger og luftespalter i enkelte vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder på ca 198 liter fra 2011 på vaskerommet. Fundament på støpt såle.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 248
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at den er koblet til stikkontakt, ikke bryter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1961
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det forventes, men kan ikke bekreftes da det ikke foreligger noe dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Ja Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt anlegget de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingapparat. 1 røykvarsler i hver etasje.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve dreneringen, det foretas derfor forbehold

Kontroll av drenering og fuktsikring er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Se også kapittel for rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjoner. Støpt betongsåle.

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 248
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og enkelte sprekkdannelser på innsiden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.
Med alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG IU Terrengforhold

Tomten er skrå, opparbeidet med plen og beplanting.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned og det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.

Årstall: 1961

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke. Bindingsverk konstruksjoner , pulttak form tekket med papp/shingel. Støpt dekke. Leddport.

Det bemerkes: Observert noe svertesopp generelt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 248
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

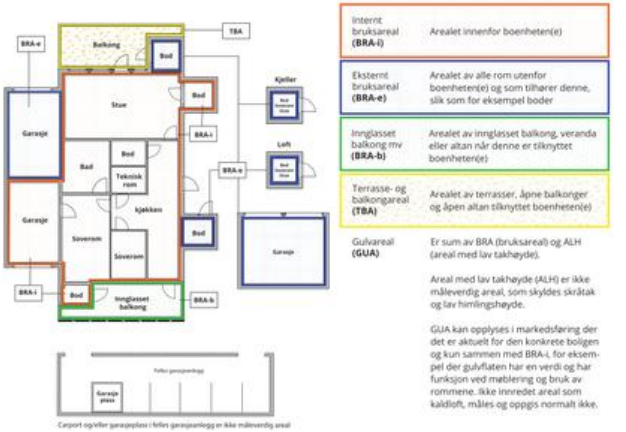
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	53			53	32
U. etasje	53			53	7
SUM	**106**				**39**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	stue m/ spiseplass, kjøkken m/ spiseplass		
U. etasje	vindfang, bad, gang m/ trapp, bod, vaskerom, 2 soverom		

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.
Areal ved lav himlingshøyde, under trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	96	10
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Kathrine Hauglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	47	248		0	238.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grinibråten 2 D, 1339 Vøyenenga

Hjemmelshaver
Hauglund Kathrine

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 248
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Grinibråten 2 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 248
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QG1739

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
16. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0157/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grinibråten 2D, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Kathrine Hauglund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 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: 4256485
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

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

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget ny trapp ved inngangen juni 2024. Bygget platting 2021.

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?
Nei

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

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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: I februar 2025 så ble det tatt 2 mus i musefellen i nederste skuff på kjøkkenet. Ingen spor av mus i ettertid.

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?
Nei

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? Ved mitt kjøp av denne bolig i juli 2018.

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

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.

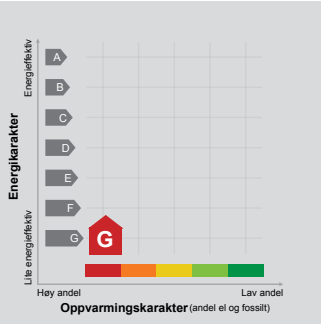
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 56-0157/25

ENERGIATTEST

Adresse	Grinibråten 2D
Postnummer	1339
Sted	VØYENENGA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16217999
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120079
Dato	14.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Marius Bache Wold

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

1.4 Valg av en sameier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Øyvind Reitzel Bjerke og Kristoffer Torgersen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Protokolltilførsel:

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

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

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

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Fortau i Grinibråten

Vedtak:
Forslaget trekkes

5.2 Garasjeutbygging

Vedtak:
Forslaget trekkes

5.3 Trebeskjæring

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

5.4 Belysning på stien

Vedtak:
Forslaget trekkes

5.5 Parkering i Borkenveien

Vedtak:
Forslaget trekkes

5.6 Oppgradering av fellesareal

Vedtak:
Forslaget trekkes

6. Budsjett for 2024

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

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

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

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

7.2 Valg av styremedlemmer

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

7.3 Valg av valgkomité

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

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Brit Pernille Strandskog

Protokoll for Kirkerudbakken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Garasjefond Regnskap 2023

Overført fra 2022 Garasjefond	**33 790,00**
Vedlikeholdspost, overført fra 2022	337,00
Innbetalt årsavgift kr 400 pr. garasje 105 stk	42 000,00
Forsikring garasjer	-22 055,00
Gavekort ekstern hjelp med garasje oversikt	-5 000,00
A: Vedlikeholdspost 31.12.2023	**15 282,00**
Vedlikeholdspost ladeanlegg, overført 2022	0,00
Tilkoblingsavgift G8	10 000,00
Tilkoblingsavgift Borkenveien	10 000,00
Vedlikehold ladeanlegg Borkenveien	-6 112,50
B: Vedlikeholdspost ladeanlegg 31.12.2023	**13 887,50**
Snøbrøytspost overført fra 2022	8 431,00
Årsavgift kr 750 pr garasje i snøbrøytsordningen 89 stk	66 750,00
Brøytekostnad 2023	-95 600,00
C: Snøbrøytpost 31.12.2023	**-20 419,00**
Strømpost, overført fra 2022	25 022,00
Årsavgift strøm kr 200 pr garasje i strømordningen 73 stk	14 600,00
Fakturert strømbrukere	103 386,35
rutere elbilstyring	-3 030,00
Strømbruk 2023	-120 841,77
Tilkoblingsavgift Borkenveien	-10 000,00
D: Strømbrukspost 31.12.2022	**9 136,58**
Overføres til 2024	**17 887,08**

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

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

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

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

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

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

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

Kirkerudbakken Sameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Kirkerudbakken Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Kirkerudbakken Sameie

Til sameiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært sameiermøte i Kirkerudbakken Sameie

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte i Kirkerudbakken Sameie

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av to sameiere til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Administrasjon av strømforbruk i garasjelagene

Bakgrunn:

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

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

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

Styret reiser på bakgrunn av dette følgende

Forslag til vedtak:

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

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

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

5.2 Retningslinjer for garasjelag

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

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

5.3 Grillplass på midtre lekeplass

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

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

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

6. Saker fra beboere

6.1 Felles utvendige sikringsskap

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

Sak meldt inn av beboerene i Grinibråten 2 og Borkenveien 8

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

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

Styret ser ikke behov for ytterligere juridisk vurdering i saken.

6.2 Fornyelse av kummelokk på fellesområder

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

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

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

6.3 Vinter 2024-25 - mangelfull snørydding og strøing.

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

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

Jeg har registrert følgende:

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen
Preben Jensen
Kirkerudlia 2C

Forslag til vedtak: Det gjøres avklaringer med utførende firma.

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

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

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

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for ett år.

8.2 Valg av styremedlemmer

ingen styremedlemmer er på valg i år.

8.3 Valg av valgkomité

det skal velges to medlemmer for ett år.

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

Med vennlig hilsen
Kirkerudbakken Sameie
Styret

Kirkerudbakken Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

Regnskapet for 2024

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

HMS:
Kontinuerlig rutinesjekk på lekeapparater på lekeplassene.

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

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

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

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er utbedret ledningsnett og kum i Kirkerudlia 7.

Det er utbedret kum i kirkerudlia 3.

Utbedret avløpsrør i Grinibråten 8.

Hovedsikring i kirkerudlia 4.

Utarbeidet vedlikehold på midtre lekeplass.

Beskjæring av tre ved midtre lekeplass.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Vedlikehold og oppgradering av dører til sikrings skap.

Oppgradering av midtre lekeplass i form av benker og grillplass.

Kommende 5-års periode

Kontroll av avløpsrør.

Utbedring av fellesarealer

Parkering og trafikk.

Styret i Kirkerudbakken Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kirkerudbakken Sameie, 2024

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

Balanse Kirkerudbakken Sameie, 2024

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

Balanse Kirkerudbakken Sameie, 2024

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

Kirkerudbakken Sameie

Sted:_____, dato:_____

Brit Pernille Strandskog Styreleder	William Langfeldt Styremedlem	Eryk Jan Slonski Styremedlem

Kjetil Andrè Seim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Sameiet har ingen faste ansatte

Noter Kirkerudbakken Sameie

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Annen driftskostnad

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

Note 8 - Finansinntekt

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

Note 8 - Finansinntekt

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

Note 9 - Andre fordringer

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

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 14 - Disponible midler

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

Avdeling garasjedrift

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

Resultat og balanse med noter for Kirkerudbakken Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkerudbakken Sameie

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Kirkerudbakken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: HA YX3-SOUCI-3OWK1-MS7YU-AXEA1-GLV7L

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

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

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

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

Garasjefond Regnskap 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for garasjelag/garasjefond

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

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

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

Snørydding er også inkludert i denne ordningen.

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

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

Vedlikeholdsenhetenes/garasjelagenes ansvar og plikter

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

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

Den enkelte garasjeeiers ansvar og plikter

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

Styrets ansvar og plikter

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

Garasjefond

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

Retningslinjer for fondets 4 poster:

A. Vedlikeholdspost.

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

B. Vedlikehold ladeanlegg

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

C. Snøbrøytpost.

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

D. Strømbrukpost.

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



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

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

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

Hei,

Jegvisertilhenvendelsevedrørendespørsm ålom ansvarforvedlikeholdavsikringsskap,kablerogdetelektriske anleggtiltilknyttetdenenkeltebruksenhet/bolig.

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

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

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

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

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

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

T agjernekontaktvedspørsm ål.

Haenfortsattfindagoggodhelg.

Vennlighilsen

1

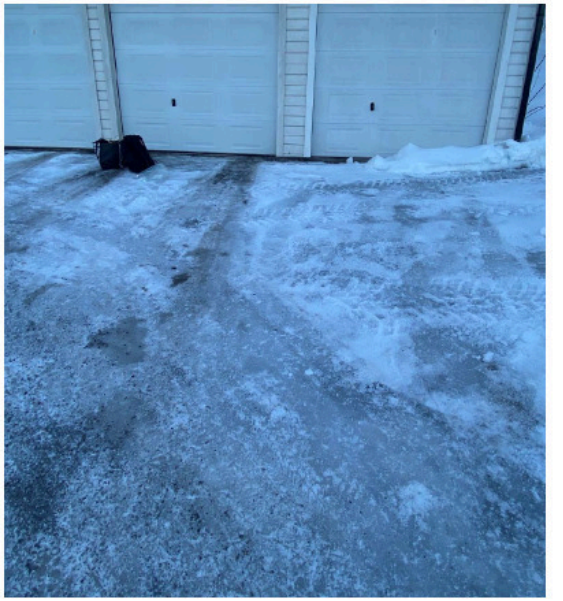
Jan-André Fossby-Andersen
advokatM N A
m obil +47915 47794 – jaa@ abbl.no
tlfdirekte +47909 53 759

ABBL
Kinoveien3 A,1337 S andvikawww.abbl.no

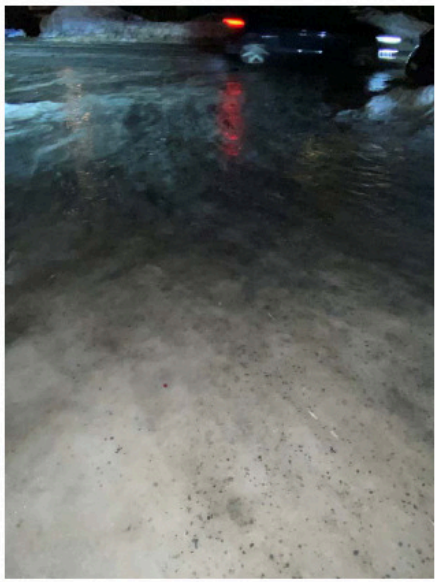

















VH 85441

VEDTEKTER

for

KIRKERUDBAKKEN SAMEIE

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

§ 1
Sameiets navn og eierforhold

Sameiets navn er Kirkerudbakken Sameie.

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

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

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

§ 2
Formål

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

§ 3
Disposisjon og råderett

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

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

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

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

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

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

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

§ 4
Vedlikehold

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

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

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

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

§ 5
Garasjer

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

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

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

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

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

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

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

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

Garasjer skal være låst.

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

§ 6
Felleskostnader

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

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

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

§ 7
Mislighold

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

§ 8
Sameiermøte

Sameiermøte er sameiets øverste myndighet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret og valgkomité skal velges blant myndige sameiere.

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

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

§ 9
Styrets ansvar og myndighet

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
Forretningsfører og andre funksjonærer

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

§ 11
Oppløsning

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

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

I. Ytre orden:

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

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

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

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

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

II. Indre orden:

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

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

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

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

III. Generelt:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 28.04.25 Side 1 av 1

Kirkerudbakken Sameie		**Vår ref.:**	144/248
Grinibråten 2 D		**Type:**	Huseierforening/boligsameier
1339 VØYENENGA		**Eiere:**	Kathrine Hauglund
Organisasjonsnr:	975 489 027	**Seksjonsnr:**	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 250**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER		1 250
Tilleggsytelser:	Garasje forsikring/vedlikehold (forfall hver 12. md.)	(400,00 i Jul. 24)	0
	Snøbrøyting/strøing garasjer (forfall hver 12. md.)		1 000
	Strøm (forfall hver 12. md.)	(200,00 i Okt. 24)	0

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

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

8: Bygning/eiendom

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

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1428482

, 21. april 1961.

384-60. HM/S

Murmester Olaf E. Eriksen,
Grensen 3,
Oslo.

Gnr. 46 47, bnr. 37-39/39-40, tomt nr. 5,

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i våningshus på ovennevnte eiendom.

Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Th. Etokke
e.f.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**47**	Bnr:	**248**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Grinibråten 2D, 1339 VØYENENGA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
60/384	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 24.04.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	248	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Grinibråten 2D, 1339 VØYENENGA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

Ingen restanse per 31.03.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 47/248
Adresse: Grinibråten 2D
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/248
Adresse: Grinibråten 2D
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

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

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1958095

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KIRKERUD OG GRINIBRÅTEN

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oooOOOooo

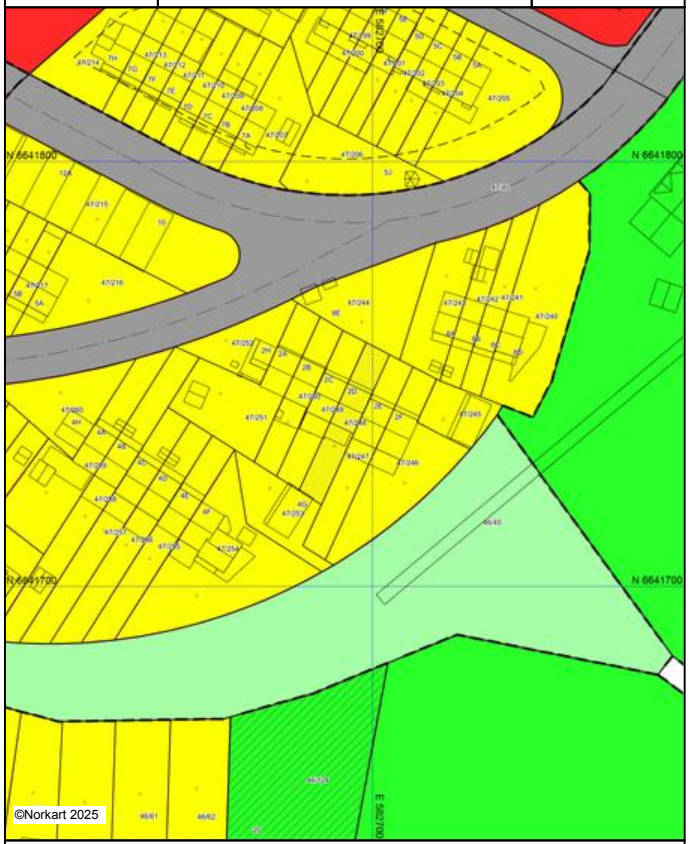
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 47/248
Adresse: Grinibråten 2D
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

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

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

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Fortau
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 47/248
Adresse: Grinibråten 2D
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

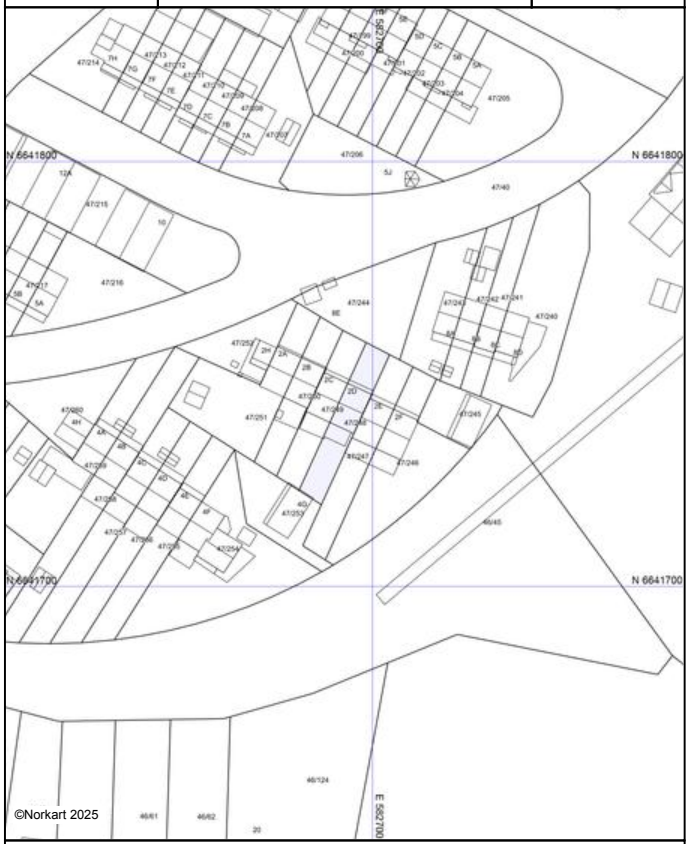
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/248
Adresse: Grinibråten 2D
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

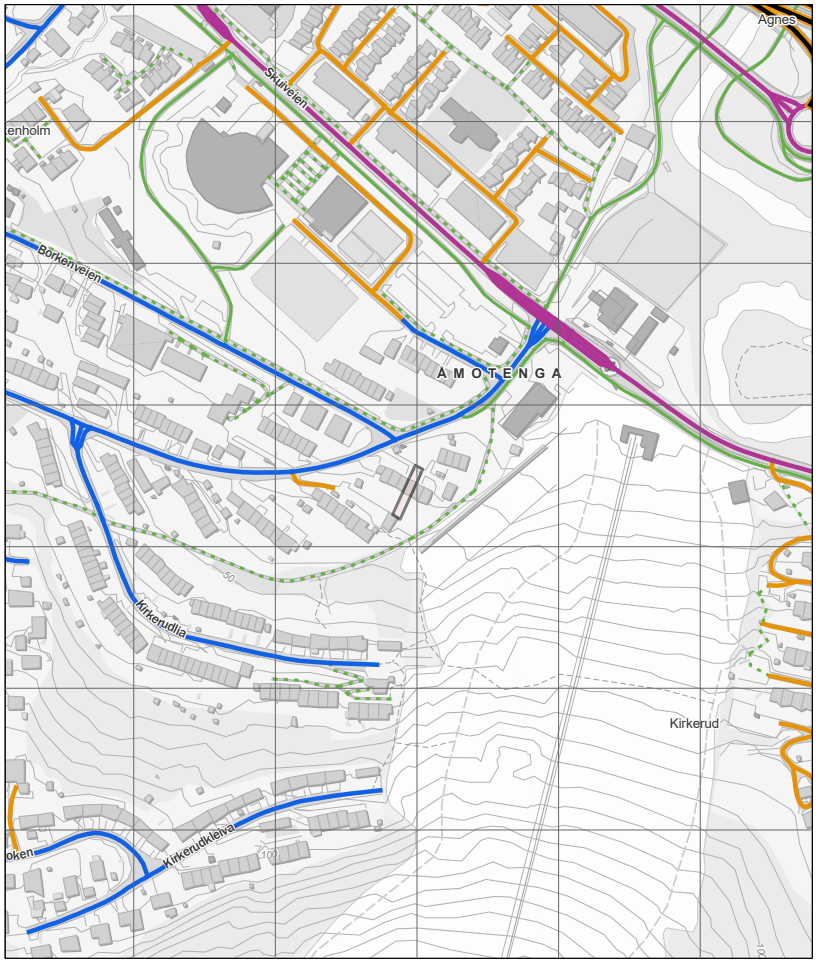
Tegnforklaring

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 47/248/0/0
Adresse: Grinibråten 2D, 1339 VØYENENGA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23/04/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 47/248		
Utskriftsdato	23.04.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	248	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grinibråten 2D, 1339 VØYENENGA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 238 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1958095 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1958095)
Navn	KIRKERUD OG GRINIBRÅTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.05.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8727/1958095.pdf
Delarealer	**Delareal** 238 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 23.04.2025

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	248	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grinibråten 2D, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 167,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 326,72 kr
Vann	4 173,74 kr
Sum	**13 922,99 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	10 stk	5 384,19 kr	1/10	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	106 m2	45,26 kr	1/1	0 %	4 797,83 kr	1 199,48 kr
Avløp etter areal	106 m2	52,90 kr	1/1	0 %	5 607,40 kr	1 401,86 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	32,25 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	65,76 kr
				Sum	**16 181,42 kr**	**4 045,41 kr**

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

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

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	248	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grinibråten 2D, 1339 VØYENENGA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	248	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grinibråten 2D, 1339 VØYENENGA								

Avtale 90348730 (Avgiftsadresse: Grinibråten 2d)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje stue	1	30.01.2020	16.06.2022	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 248	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Grinibråten 2 D, gatenr 1670 1339 Vøyenenga	**Grunnkrets:**	2002	Kirkerud-Sollihøgda 02
		Valgkrets:	13	Skui
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.11.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	238,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/47/248	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/47/248	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skyldeling	Forretning:	06.11.1974	Avgiver	3201/47/40	-238,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/47/248	238,4
Annen forretningstype	Forretning:	06.11.1974	Berørt	3201/46/44	0,0
	Matrikkelført:	31.05.2024	Berørt	3201/46/45	0,0
			Berørt	3201/47/40	0,0
			Berørt	3201/47/240	0,0
			Berørt	3201/47/241	0,0
			Berørt	3201/47/242	0,0
			Berørt	3201/47/243	0,0
			Berørt	3201/47/244	0,0
			Berørt	3201/47/245	0,0
			Berørt	3201/47/246	0,0
			Berørt	3201/47/247	0,0
			Berørt	3201/47/248	0,0
			Berørt	3201/47/249	0,0
			Berørt	3201/47/250	0,0
			Berørt	3201/47/251	0,0
			Berørt	3201/47/252	0,0
			Berørt	3201/47/253	0,0
			Berørt	3201/47/254	0,0
			Berørt	3201/47/255	0,0
			Berørt	3201/47/256	0,0
			Berørt	3201/47/257	0,0
			Berørt	3201/47/258	0,0
			Berørt	3201/47/259	0,0
			Berørt	3201/47/260	0,0
			Berørt	3201/47/261	0,0
			Berørt	3201/47/262	0,0
			Berørt	3201/47/263	0,0
			Berørt	3201/47/264	0,0
			Berørt	3201/47/265	0,0
			Berørt	3201/47/266	0,0
			Berørt	3201/47/267	0,0
			Berørt	3201/47/268	0,0
			Berørt	3201/47/269	0,0
			Berørt	3201/47/270	0,0
			Berørt	3201/47/271	0,0
			Berørt	3201/47/272	0,0
			Berørt	3201/47/273	0,0
			Berørt	3201/47/274	0,0
			Berørt	3201/47/275	0,0
			Berørt	3201/47/276	0,0
			Berørt	3201/47/277	0,0
			Berørt	3201/47/278	0,0
			Berørt	3201/47/279	0,0
			Berørt	3201/47/280	0,0
			Berørt	3201/47/281	0,0
			Berørt	3201/47/282	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grinibråten 2 D	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1961
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16217999			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			53,0		53,0				
H01	1		53,0		53,0				

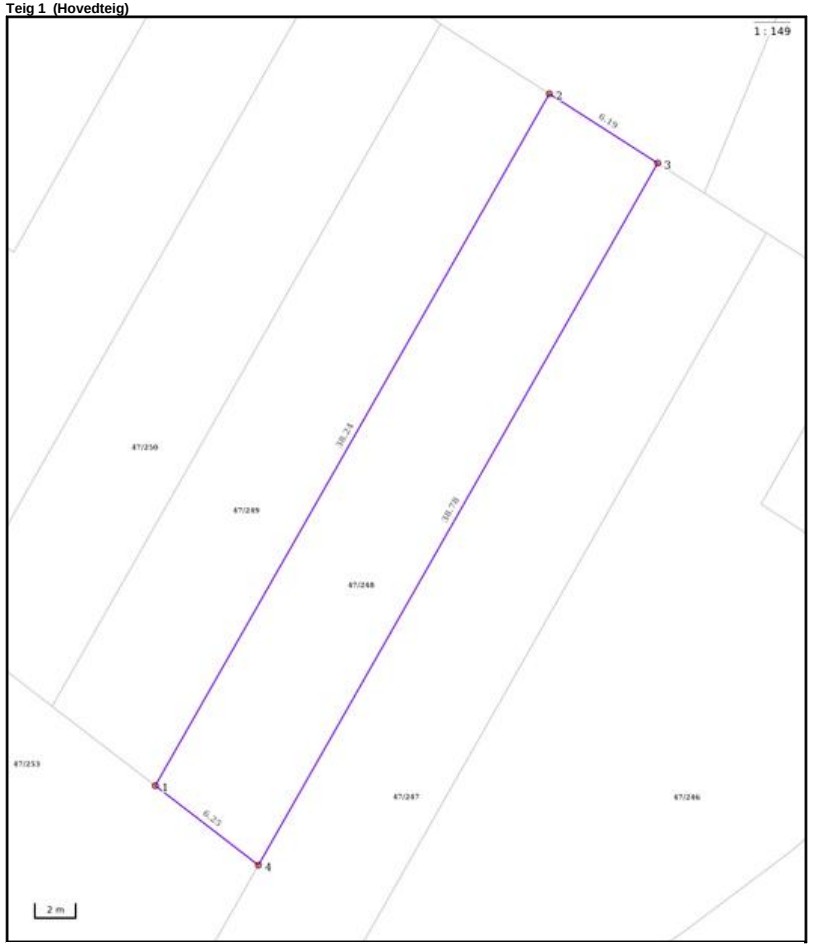
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 238,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 722,61	582 682,75	38,24m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 757,41	582 698,60	6,19m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 754,56	582 704,09	38,78m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 719,26	582 688,03	6,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0157/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grinibråten 2D 1339 VØYENENGA

Betegnelse: Gnr 47, bnr 248 / Gnr 47, bnr 197 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 206 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 215 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 224 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 233 (ideell andel 1/1

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