



Horniveien 20



— Velkommen til

# Horniveien 20



# Vøyenenga

Stor og innholdsrik enebolig med utleiedel - Høyt og fritt med utsikt -  
Gode solforhold - Skjermet og barnevennlig

Prisantydning	9 500 000,-
Omkostninger	238 740,-
Totalpris	9 738 740,-
BRA-i	207 kvm
Totalt BRA	230 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1952
Megler	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	<a href="mailto:c.ringnes@nordvikbolig.no">c.ringnes@nordvikbolig.no</a>







## Kort fortalt

Velkommen til en meget familievennlig og innholdsrik enebolig - Skjermet og privat tomt, med fin utsikt mot nærområdet og Kolsåstoppen, og gode solforhold! Boligen er omkranset av en idyllisk hage, pent opparbeidet med fine uteplasser. Eiendommen har en populær beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde.

Fremst ende kvaliteter ved eiendommen:

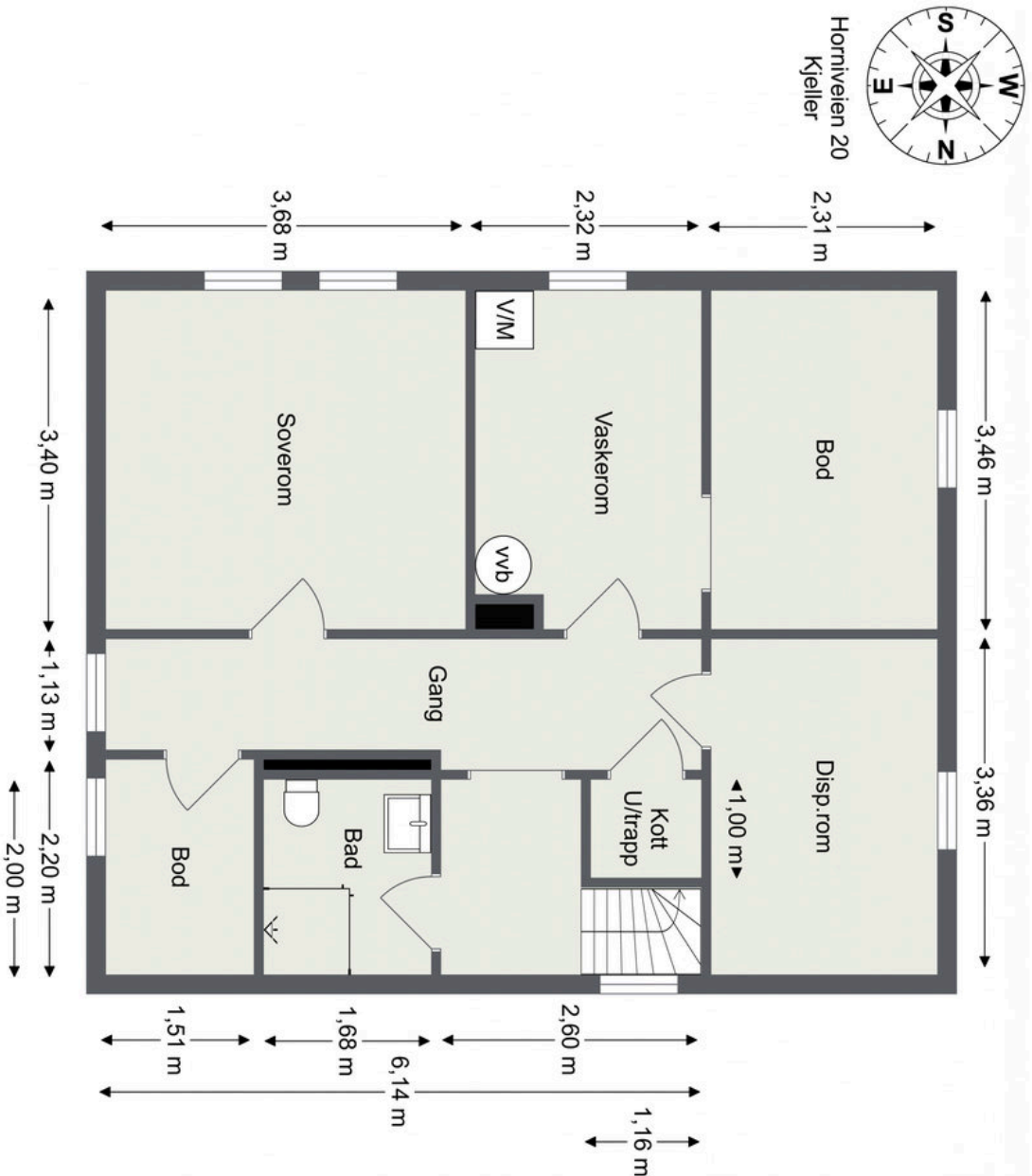
- Innholdsrik enebolig med utleiedel
- Idyllisk, privat tomt uten innsyn
- Flotte, lune uteplasser
- Gode solforhold
- Store vindusflater og rikelig med lys
- God og familievennlig planløsning
- 5 sov.
- 2 bad
- Vaskerom
- Mulighet for utleie i 2. etasje, evt. i 1. etasje og kjeller
- Carport til to biler
- Godt med lagringsplass
- Kort vei til barnehager, skoler og buss
- Fantastiske turmuligheter, og en rekke fritidstilbud i nærområdet

# Arealer og innhold

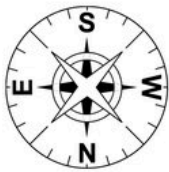
		Beskrivelse	
BRA-i:	207 kvm		Enebolig
BRA-e:	13 kvm		Kjeller:
BRA-b:	10 kvm		BRA-i: 61 kvm. Bad, gang, vaskerom, soverom, disp.rom og to boder
Totalt BRA:	230 kvm		Total BRA: 61 kvm.
TBA:	56 kvm		1. etasje:
			BRA-i: 68 kvm. Gang med garderobe, vindfang/trapperom, stue, spisestue, kjøkken og kontor/gjesterom
			BRA-e: 10 kvm. Utvendige boder
			BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong/vinterhage
			Total BRA: 88 kvm.
			TBA: 37 kvm.
			2. etasje:
			BRA-i: 78 kvm. Gang, trapperom, bad, stue, spisestue, kjøkken, kontor/soverom og to soverom.
			Total BRA: 78 kvm.
			TBA: 19 kvm.
			Uthus
			1. etasje:
			BRA-e: 3 kvm.
			Total BRA: 3 kvm.



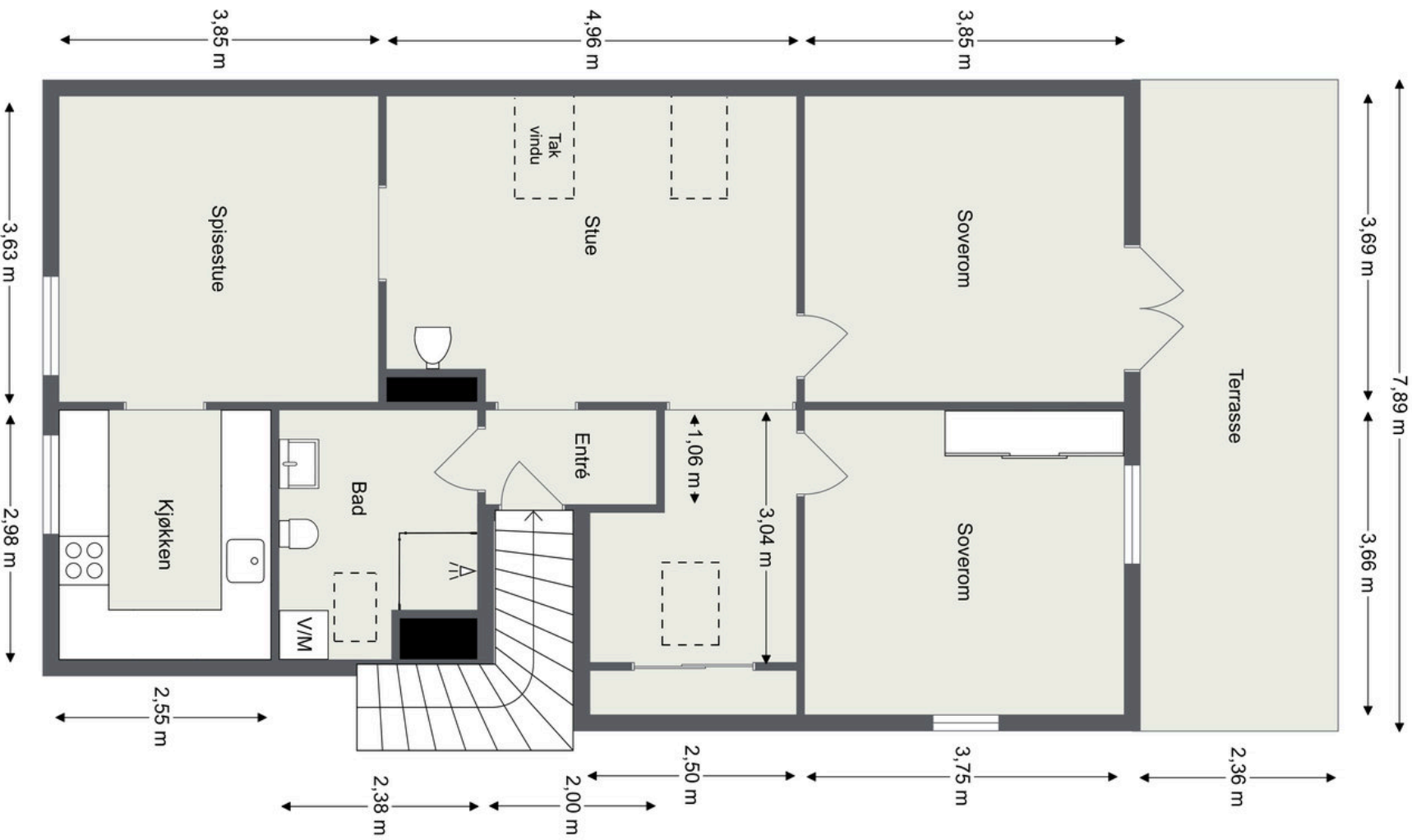
Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbart.  
BRA kan ikke beregnes ved benyttede tallene på plantegningen.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbart.  
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



Horniveien 20  
2. etasje



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke måltbar.  
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



# Velkommen til Horniveien 20

Boligen strekker seg over 3 plan og inneholder:

1. etasje:

- Felles inngangsparti/trappegang
- Gang
- Spisestue/stue
- Kjøkken
- Soverom

Kjeller:

- Trappegang
- Soverom
- Disp. rom
- Bad
- Vaskerom
- Boder

2. etasje:

- Gang
- Stue
- Spisestue
- Kjøkken
- 2 soverom + kontor/soverom
- Bad

Utvendig:

- Utvendig bod ved terrasse/ pergola
- Utvendig bod v/carport
- Utvendig bod v/carport


Eiendommen har en skjermet og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til alt du trenger i hverdagen (off. kommunikasjon, butikker, barnehager og skole) Dette er en perfekt beliggenhet for den som også ønsker nærhet til marka, fritidsaktiviteter, samt flotte turområder.

Boligen er inndelt i to enheter, der 2. etasje i dag leies ut. Det er felles inngangsparti, med trapp opp til 2. etasje, samt dør inn til 1. etasje. Boligen er meget fleksibel, og man kan enkelt benytte hele boligen selv hvis man ikke ønsker utleie, og har totalt 5 soverom + ekstra loftstue. Begge enheter inneholder i dag bad, kjøkken, stue og flere soverom.

Boligens hoveddel (1. etasje og kjeller) har en innholdsrik, familievennlig og sosial planløsning. I 1. etasje kommer du inn i en lys og romslig entré med god garderobeplass i skyvedørgarderobe, samt plass til skohyller, knagger m.m. Videre tilgang til oppholdsrommene. Her har man en lys og luftig spisestue/stue med videre tilgang til separat kjøkken.

Store vindusflater bidrar til gode lysforhold, samt at den nydelige utsikten mot Kirkerudbakken, Kolsåstoppen og nærområdet kan nytes fra alle rom. Utgang til stor, isolert vinterhage fra spisestuen. Hyggelig peis, samt varmepumpe, gir god varme på kalde dager. 1. etasje inneholder i tillegg et soverom/kontor. Videre ned i boligens kjeller er det et stort hovedsoverom, et disponibelt rom (benyttet som soverom, men ikke godkjent som dette), bad, vaskerom og boder. I boligens 2. etasje finner man gang med garderobeplass, stue, spisestue, 2 soverom, kontor og bad. Det er utgang til veranda fra 2. etasje. Eiendommen har carport med plass til å parkere 2 biler, samt plass til flere biler på tomten.

Eiendommen fremstår godt ivaretatt og velholdt. Det er gjort løpende oppussing siden nåværende eier overtok eiendommen, med bl.a. oppussing av bad (2013 og 2019), nytt kjøkken i 2. etasje (2016), overflateoppussing av vegger, pusset opp og bygget soverom i kjeller (bruksendring gitt ferdigattest), installert avfuktningstråder i kjeller, etterisolert og byttet panel på hele boligen samt bygget og isolert vinterhage. Eiendommen er for øvrig godt vedlikeholdt utvendig.

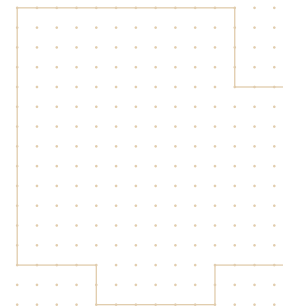


Hagen er oppgradert med støttemur mot nabetomt og jordet, samt at terrasse og pergola er restaurert, og hagen er utbedret med ny plen m.m.

Eiendommen har en en gjennomtenkt, godt utnyttet og pent opparbeidet tomt. Meget hyggelig vinterhage med nydelig utsikt. Fra vinterhagen fører en fin trapp ned til en terrasseplattning som strekker seg rundt vinterhagen. God plass til enten spisebord og grill eller solstoler. I enden av tomten finner man en hyggelig og lun pergola, med god plass til spisebord, sofagruppe e.l. Utebod i tilknytning til pergola, samt to romslige boder i tilknytning til carport. Hagen er ellers opparbeidet med gressplen, busker og beplantning. Skjermet veranda på baksiden med utgang fra 2. etasje. Tomten oppleves svært privat, og har begrenset innsyn.

Det er gode solforhold med sol i hagen fra tidlig morgen til kveld sommerstid. Tomten ligger skjermet mot både naboer og biltrafikk, og er et drømmested for en barnefamilie!

# Ditt nye hjem!



## Vesentlige endringer etter byggeår:

2003: Påbygg 2.etg, samt carport.

2003: Takteking.

2013: Bad 2.etg.

2016: Kjøkken 2.etg.

2019: Bad kjeller.

2019: Kjelleren ble oppgradert med to soverom

- Merk at kun et soverom ble bruksendret.

Barnerommet er ikke godkjent som soverom og

omtales som "disp.rom" i rapporten.

2020: Støttemur mot nabo.

2020: EPS-fuksikring/Osmose anlegg montert i grunnmuren.

2021: El-tilsyn.

2016/2023: Lader for el-bil montert.

2023: Utvendig kledning og etterisolering, samt nye takrenner og nedløp.

2024: Vinterhage/innglasst terrasse ble oppført.

## Boligen rom for rom:

- 1. etasje -

Entré/gang

Velkommen inn i en lys og innbydende entré/gang.

Stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Ellers plass til skohyller, knagger m.m.. Lyse malte flater, laminatgulv.

Spisestue/stue

Lys og fin spisestue, i åpen løsning mot stue. Den åpne løsningen skrur god arealutnyttelse i boligen, samtidig som rommene blir sosiale og familievennlige. God plass til et stort spisebord der familie og venner kan samles. Flott peis i stuen, samt varmepumpe i spisestuen gir god varme. Utgang til vinterhage via doble verandadører. Lyse malte flater, laminatgulv.

## Kjøkken

Boligen har et pent og innholdsrikt kjøkken med flott utsikt. Kjøkkenet er utformet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Stor vindusflate gir godt med lys. Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Plass til frittstående kjøleskap. Ventilator med utkast til friluft. Kjøkkenet har rikelig med både skap- skuffer og benkeplass, og har mange praktiske og gode innredningsløsninger. Lyse malte flater, laminatgulv.

## Soverom

Boligen har et romslig og fint soverom i 1 etasje. God plass til seng, skap, skrivebord, kommode e.l. Lyse malte flater, laminatgulv.

### - Kjeller -

#### Soverom

Stort og innbydende hovedsoverom, med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er innredet med garderobeløsning. Lyse malte flater, laminatgulv. Rommet er nylig omgjort fra bod til soverom, bruksendring er godkjent og gitt ferdigattest.

#### Disp. rom

Romslig rom innredet og brukt som barnerom (ikke godkjent soverom). God plass til seng, skap, kommode, skrivebord e.l. Lyse malte flater, laminatgulv.

#### Bad

Lyst og pent bad, med fliser på vegger og gulv. Badet er innredet med servant i innredning med skuffer, speilskap med belysning, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og toalett. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk via egen vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

#### Vaskerom

Stort og innholdsrikt vaskerom, godt utstyrt med hyller, benkeplate og oppheng til å tørke klær. God plass til vaskemaskin og tørketrommel.

### - 2. etasje -

#### Gang

Felles inngangsparti i 1. etasje, og deretter trapp opp til 2. etasje. Gang med plass til jakker og sko. Lyse malte flater, laminatgulv.

#### Stue

Lys og innbydende stue, med godt lysinnslipp fra takvinduene. I stuen er det god plass til stor sofagruppe, TV-møblement, oppbevaringsmøbler m.m. Hyggelig peis, og varmepumpe, gir god varme på kalde dager. Lyse malte flater, laminatgulv.

#### Spisestue

Hyggelig spisestue med god plass til spisebord. Rommet ligger praktisk plassert mellom kjøkken og spisestue. Flott utsikt fra vinduene i dette rommet. Lyse malte flater, laminatgulv.

#### Kjøkken

Lyst og pent kjøkken, nytt i 2016. Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og laminerte benkeplater. Plateslått backsplash. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Integrert komfyr/platetopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft.

### Soverom

To romslige soverom, hvorav ett med utgang til stor veranda. Begge rom har god plass til garderobeskap, dobbeltseng, kommode e.l. Lyse malte flater, laminatgulv.

### Kontor/soverom

Praktisk rom, perfekt som hjemmekontor, evt. som et mindre barnerom. Plass til skrivebord, bokhyller evt. barneseng og kommode e.l. Lyse malte flater, laminatgulv.

### Bad

Lyst og pent bad, med fliser på vegger og gulv. Badet er innredet med servant i innredning med skuffer, speilskap, dusjhjørne og toalett. Varmekabler i gulv. Opplegg til vaskemaskin.

























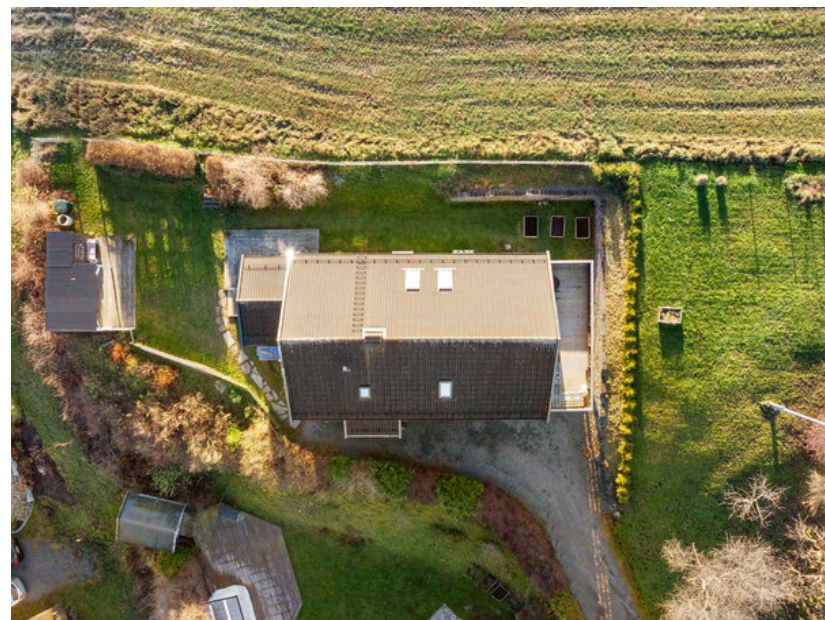


















# Ditt nye nabolag!

Horniveien 20 har en svært barnevennlig og attraktiv beliggenhet i et tilbaketrukket boligområde på Vøyenenga med gangavstand til Vøyenenga senter, bussforbindelser, skoler og barnehager. Akebakke på jordet rett utenfor eiendommen, flott for barna om vinteren.

## Aktivitet og fritid:

Marka og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med bl.a. Kirkerudbakken alpínsenter 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. Våren 2023 åpnet en ny aktivitetspark – Vøyen Aktiv, som inneholder skatepark, pumptrack og treningsfasiliteter. Idrettslaget Jutul har et bredt utvalg av idretter med bl.a. fotball, langrenn, friidrett, ishockey og idrettsskole for barn. Klubben holder til ved Skui barneskole. Bærum idrettspark med svømmehall, isbaner og det meste av fasiliteter er også i kort avstand fra boligen. Det er en rekke treningsentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika. Det

er også et godt utvalg andre fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, ridesentre, golfbaner m.m. Fine stier og turmuligheter langs Sandvikselven, ned til Sandvika. Fra Sandvika er det bl.a. kyststi 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 tuområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen.

## Servicetilbud:

Fra boligen er det kort gange (ca. 13 min.) til Vøyenenga senter med bl.a. en flott Meny butikk, Rema1000, Kiwi, sushirestaurant, kafe, legesenter, tannlege, frisør m.m. Ellers er det 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. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i hverdagen. Fra boligen er det kort vei til flere kulturtilbud som f.eks Emma Hjorth museum, Sansehuset, Emma kafe og overnattingstilbud for besøkende. Det er i tillegg kort vei til både Kolsås, Rykkinn og Bærums Verk for en rekke butikker- og servicetilbud.

#### Offentlig kommunikasjon:

Fra boligen er det kort vei til offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass "Horniveien" ligger ca. 3 min gange fra boligen. Herfra går buss 240 mot Sandvika og Skui, samt buss 215A mot Sandvika og Kolsås. På Kolsås (ca. 9 min. med buss 215A fra Horniveien) er det T-bane. I Sandvika finnes for øvrig et av Bærums største knutepunkter for offentlig kommunikasjon med et bredt tilbud av busslinjer, lokal- og regiontog samt flytog.

#### Skoler og barnehager:

Boligen sokner til Skui barneskole (1-7. trinn) og Vøyenenga ungdomsskole (8-10. trinn). Nærmeste Videregående skole er Dønski VGS og Rud VGS. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Hornienga Fus barnehage, Ståvi barnehage avd. Borkenhagen og Kirkerudbakken friluftsbarnhage

# Horniveien 20

Nabolaget Horni - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

<b>Skui skole (1-7 kl.)</b> 335 elever, 15 klasser	<b>4 min</b> 🚗 2.2 km
<b>Bryn og Hammerbakken skole (1-...</b> 323 elever, 21 klasser	<b>5 min</b> 🚗 2.9 km
<b>Rykkinn skole (1-7 kl.)</b> 472 elever, 24 klasser	<b>6 min</b> 🚗 3.3 km
<b>Emma Hjorth skole (1-7 kl.)</b> 262 elever, 14 klasser	<b>7 min</b> 🚗 3.5 km
<b>Vøyenenga skole (8-10 kl.)</b> 320 elever, 24 klasser	<b>15 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Dønski videregående skole</b> 550 elever, 29 klasser	<b>6 min</b> 🚗 3.4 km
<b>Rud videregående skole</b> 950 elever, 66 klasser	<b>6 min</b> 🚗 3.4 km

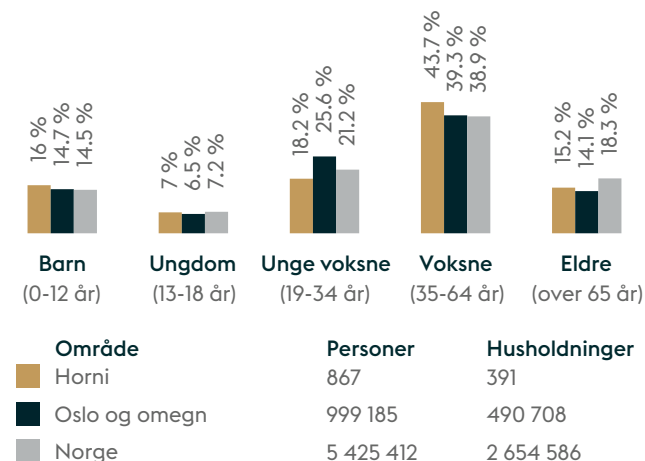
## Offentlig transport

<b>Horniveien</b> Linje 203, 215A, 240, 240N	<b>3 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Kolsås</b> Linje 3	<b>6 min</b> 🚗 3.5 km
<b>Slependen stasjon</b> Linje L1	<b>9 min</b> 🚗 5.1 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>22 min</b> 🚗 19.9 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>54 min</b> 🚗

## Barnehager

<b>Hornienga Fus barnehage (1-5 å...</b> 170 barn	<b>4 min</b> 🚶 0.3 km
<b>Ståvi barnehage Avd Borkenhage...</b> 30 barn	<b>17 min</b> 🚶 1.2 km
<b>Vøyen Fus barnehage (1-5 år)</b> 105 barn	<b>17 min</b> 🚶 1.3 km

## Aldersfordeling



### Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

### Naboskapet

Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

⊕ Vøyenenga	16 min	♣
⊕ Ginibråten balløkke	20 min	♣
♣ Nonstop Fitness	14 min	♣
♣ Feel24 Vøyenenga (2024)	16 min	♣

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

### Støynivået

Lite støynivå 92/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



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 2024



Informasjon

# Horniveien 20

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

56-0278/24

### Boligtype

Enebolig

### Adresse og betegnelse

Horniveien 20, 1339 VØYENENGA

Gnr 63, bnr 41 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

### Selgere

Johan Ingemarsson

Louise Konitzer

### Kjøpesum og omkostninger

9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

237 500,- (Dokumentavgift)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst pantedokument)

500,- (Tinglyst skjøte)

-----  
238 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
9 738 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

1952

### Etasje

3

### Antall soverom

5

### Arealer

BRA-i: 207 kvm

BRA-e: 13 kvm

BRA-b: 10 kvm

Totalt BRA: 230 kvm

TBA: 37 kvm

### Beskrivelse:

Enebolig

Kjeller:

BRA-i: 61 kvm. Bad, gang, vaskerom, soverom, disp.rom og to boder

Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 68 kvm. Gang med garderobe, vindfang/trapperom, stue, spisestue,

kjøkken og kontor/gjesterom  
BRA-e: 10 kvm. Utvendige boder  
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong/vinterhage  
Total BRA: 88 kvm.  
TBA: 37 kvm.

2. etasje:  
BRA-i: 78 kvm. Gang, trapperom, bad, stue, spisestue, kjøkken, kontor/soverom og to soverom.  
Total BRA: 78 kvm.  
TBA: 19 kvm.

Uthus  
1. etasje:  
BRA-e: 3 kvm.  
Total BRA: 3 kvm.

#### **Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:**

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.  
Rommene er definert i stor grad etter bruken på befæringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Utvendig bod ved terrasse: 2,5 kvm.  
Platting: 23,3 kvm.  
Platting ved hus: 13,8 kvm.  
Takterrasse: 18,6 kvm.  
Utvendig bod v/carport: 5,5 kvm.  
Utvendig bod v/carport: 4,8 kvm.  
GUA(gulvareal) 2.etg: 91 kvm. Deler av arealet er ikke målbart.

MERK: Barnesoverrommet i kjelleren er ikke godkjent som et soverom, men er pr dags dato godkjent som "Husholdningsrom/bod".  
Rommet defineres som "disp.rom"(disponibelt rom) i rapporten

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Oppgradering av bad i kjeller. Arbeid utført av Smart Service

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
Ja. Beskrivelse Sendt inn til kommunen

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Installert ventilasjon i kjeller som kun bruker stikkontakt. Arbeid utført av Fuktstopper AS

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Ja. Beskrivelse: Elvia hadde kontroll på et av anleggene i 2021 og på det andre 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
Ja. Beskrivelse: To ladebokser

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Nordvang AS: Byttet fasade og tilleggsisolert. Egeninnsats: Pusset opp terrasse og bygget vinterhage. Arbeid utført av Nordvang AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
Ja. Beskrivelse: Andre etasje leies ut. Det er 3 soverom

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Ja. Beskrivelse: Det er også mulig å selv benytte denne delen hvis ønskelig.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
Ja. Beskrivelse: Bygget soverom i kjeller og bad i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Ja. Beskrivelse: Godkjent av kommunen

### Bygningssakkyndig

Byggmester og Takstmann Ole Herman Krefthing

### Byggemåte

Enebolig(tidligere tomannsbolig) over 2 etasjer + kjeller og kaldtloft. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong, mur og treverk, samt stedvise ståldragere. Etasjeskillere av trebjelker. Fasaden er kledd med stående panel. Vinduer og dører med 2 og 3 lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon(saltak) og tekket med takstein.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligens innvendige overflater fremstår i stor grad med normal slitasje med hensyn til alderen, men flere rom i kjelleren har en mer original overflate og dermed høyere slitasje og elde. Badene har blitt pusset opp/oppgradert i 2013 og 2019. Enkelte bemerkninger gis, men overflatene har i stor grad normal slitasje. Utvendig kledning ble skiftet ut i 2023 og isolasjonen, samt vindsperrer ble skiftet ut. Det bemerkes trang luftespalte og grov utførelse av avslutning mot f eks vannbrettbeslag og innfesting. Fuktverdier ble målt i utlektet vegg på disp.rom og utbedringer av dreneringen, samt innvendige tiltak anbefales. Boligen har bygningsdeler/konstruksjon fra byggeåret og det må forventes at disse ikke møter dagens byggt tekniske krav. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

### 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Langsgående sprekke i kronen til grunnmuren i boden ved badet. Ettersyn anbefales og tiltak utføres hvis sprekken utvikler seg. Tiltak for å stabilisere grunnmuren bør da utføres. Stedvis flassende maling og puss på innvendig grunnmur. Veggene på soverommet og disp.rom er utlektet og dette medfører en risiko for kondens og muggdannelse, spesielt pga at konstruksjonen og dreneringen har høy alder. Radonmåling er ikke utført og det anbefales at dette blir utført. Tiltak utføres baser på registrerte verdier. Dette anbefales spesielt da kjelleren blir benyttet til opphold/soverom.

### 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Vannbrettbeslaget som er montert langs nedre del av ytterveggen ligger tett mot kledningen og blokkerer lufting på flere steder. Utførelsen av kledningen fremstår på flere steder som grovt utført og ufaglært. Enkelte områder rundt vinduer er ikke ferdigstilt/ferdig malt, samt at enkelte detaljer mangler i f eks utvendig

himling i carporten. Ståldragere som går i forkant av carporten har blitt isolert med 5cm EPS(Isopor) for å redusere kuldebroen inn i boligen. Merk at EPS er svært brannfarlig og bør tildekkes med et brannhemmende materiale. Maling og eldre teiprester sitter igjen på vannbrettbeslagene på nedre del av ytterveggen.

### 3.1 Vinduer og ytterdører

Beslaget under dørterskelen til terrassedøren og under karmene til vinduene i vinterhagen er ikke korrekt utført og vil medføre en risiko for innsig av fukt og vann. Takvinduene har en ukjent alder og ettersyn anbefales da takvinduer anses som en risikokonstruksjon mtp innsig av fukt og vann. Sprekker i vinduskarmen på badet i 2.etg forekommer. Vinduene i kjelleren som ikke er skiftet ut må forventes å ha passert forventet levetid. Utskiftning anbefales.

### 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det ble påvist en deformasjon i takets siktelinje, antatt i overgangen mellom gammel konstruksjon og påbygget. Det ble ikke observert luftespalter i gesimskassen/raftet på befaringsdatoen og det er ukjent hvordan luftingen av taket er bygget opp. Luftespaltene på kaldtloftet er i stor grad blokkert og vil medføre at en eventuell utlufting av takkonstruksjonen vil være svekket. Det anbefales å innhente dokumentasjon om hvordan takets lufting er utført, evt at det utføres ettersyn/utbedringer som fører til at luftingen er tilstrekkelig.

### 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Underliggende takpapp har passert mer enn 50% av forventet levetid. Regelmessig ettersyn av taksteinen anbefales i tilfelle enkelte steiner er knust eller har sprekker, disse bør da skiftes ut slik at underliggende takteking ikke får en vedvarende høy fuktbelastning. Sprekker i vindskier, samt noe flassende maling. Mosedannelse forekommer, anbefales at dette fjernes da mosevekst vil skade taksteinen.

### 4.3 Renner, nedløp og beslag

Forkantbeslaget ved takrennen til vinterhagen fremstår som ufaglært utført og bør monteres med en tilstrekkelig størrelse. Nå er forkantbordet og øvrig konstruksjon eksponert og dette vil medføre en økt fuktbelastning og fremtidige skader.

### 5.1 Innvendig Loft

Luftingspaltene for luftingen av kaldtloftet er blokkert av planker(se punkt 4.1).

### 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Frittstående platting: Skjevheter i terrassebordene og plattingen forekommer. Manglende takrenne på baksiden av overbygget. Dette medfører at kledningen vil få en høy fuktbelastning. Kledningen er ført tett mot terrenget. Værslitt overflate på terrassebordene med enkelte sprekker. Underliggende teking til terrassen i 2.etg består av korrugerte plastplater. Det er ikke etablert et nedløp i enden av platene og vann slippes ut mot tilstøtende kledning og konstruksjon. Manglende helning på vannbrettene under vinduene og terrassedøren til vinterhagen. Kledningen er ført tett mot plattingen. Begge bemerkninger medfører uheldig fuktbelastning og risiko for råte/fuktskader.

### 7.1 Piper og ildsteder

Sotluken er montert i kjelleren og denne må tømmes da den er full av sot. Det ble observert et hull i pipen som er provisorisk tettet på vaskerommet, ettersyn anbefales. Fugene i flisene foran ildstedet har begynt å smuldre opp, anbefales ta det påføres nye sementfuger. Deler av pipeløpet i 2.etasje er tildekket(bad). Alle fire sidene skal være synlige og skal ikke være tildekket(enkelte unntak) i tilfelle det oppstår sprekker i konstruksjonen.

### 9.1.1 Kjeller Veggene og himlingens overflater

Sprekkdannelse og riss forekommer på overflatene og i grunnmuren. Generelt høy slitasje og alder må forventes på enkelte flater da disse er mer eller mindre originale fra byggeåret. Det ble ikke observert en ventil i boden ved vaskerommet.

### 9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

Stedvise sprekker forekommer i betongsålen i kjelleren. Generelt høy slitasje og elde på overflatene som er tilnærmet originale. Nyere overflater på soverommet og disp.rom. Disp.rom og gang har et avvik i planheten på ca 15 mm og overstiger dermed toleransekravene som er satt i NS3600.

### 10.1.3Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Membranen var i svært liten grad synlig i sluket og membranen kan dermed ikke konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon. Sluket er plassert ca 10 cm fra veggen, mot anbefalte 30 cm.

### 10.2.1Vaskerom Overflate vegger og himling

Flassende maling på veggene og generelt høy slitasje forekommer. Manglende tilluft via en luftespalte, dette medfører at avtrekket ikke er tilstrekkelig. Våtrommet er originalt fra byggeåret og møter ikke dagens krav til våtrom. Modernisering av rommet anbefales.

### 10.2.2Vaskerom Overflate gulv

Mindre riss/sprekker i overflaten og generelt høy slitasje forekommer da bygningsdelen er original fra byggeåret. Oppgradering av bygningsdelen til TEK17-standard anbefales.

### 10.3.1Bad 2.etg Overflate vegger og himling

Luftespalten i underkant av dørbladet til baderomsdøren er trang og bør økes til 10 mm. Misfarginger forekommer på overflatene i dusjen, fuktskade på nedre del av dørbladet og flassende maling/sprekker i takvinduet.

### 10.3.3Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og utførelsen av membranen, sluket og øvrig utførelse kan ikke kontrolleres. Membranen nærmer seg minimum forventet levetid på ca 15 år og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, f.eks som å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.

### 11.1 Kjøkken Kjøkken

Det mangler en fuge mellom benkeplaten og bakveggen ved kjøkkenvasken, dette medfører en risiko for fuktskader i veggen bak kjøkkenskapet da vann kan renne ned bak skapet og inn i veggen. Silikonfuge eller tilsvarende mykfuge må legges i overgangen mellom benkeplaten og bakveggen. Skjøtene mellom benkeplatene er ujevne. Skader og hakk på sokkellist, skapfronter og bunnplate under kjøkkenvasken. Generell slitasje forekommer.

### 11.2 Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg

Avløpsrøret fra kjøkkenvasken har motfall og bør rettes opp. Skjøtene til benkeplatene er noe ujevne. Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

### 12.1 Andre rom

Enkelte overflater i kjelleren er originale fra byggeåret og tilhørende høy slitasje må dermed forventes.

### 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det forekommer rustdannelse på hovedstoppekranen og endel kondens på tilhørende vannrør, samt at stoppekranen er hard å vende. Ettersyn og evt utskiftning anbefales. Kobberrørene i boligen må forventes å være originale fra byggeåret. Utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste anledning. Dokumentasjon på generell utførelse foreligger ikke. Støpejernsrør fra byggeåret og med synlig rustdannelse/rennemerker. Spyling og inspeksjon av avløpsrørene anbefales og evt utbedring/utskiftning utføres hvis nødvendig. Manglende drengspalte i underkant av toalettstokken til den innebygde sisternen på badet i 2.etg.

### 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen fra 1999 har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Berederen på kjøkkenet i 2.etg passerer snart forventet levetid på ca 20 år og utskiftning må dermed påregnes ved passerte 20 år. Strømtilførselen til berederen i 2.etg bør oppgraderes til en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.

### 13.4 Varmesentraler

Varmepumpen i 1.etg passerer forventet levetid ila 2025. Ukjent når varmpumpen i 2.etg ble produsert. Det ble ikke fremvist dokumentasjon for utført service de siste to årene.

### 13.5 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Enkelte soverom/oppholdsrom mangler en friskluftsentil og har dermed ikke en passiv tilluft. Det anbefales å etablere et balansert ventilasjonsanlegg i boligen ved anledning. Ventilasjonssystemet fra badet i 2.etg er synlig på kaldtloftet og røret er ikke isolert. Risiko for kondens. Røret er koblet på ventilasjonssjakten i pipeløpet

og tilkoblingen fremstår som grovt utført.

### 14.1 Garasje – uthus

Utvendig bod i hagen med høy slitasje og kledningen står tett mot bakken. Risiko for råte i kledning pga høy fuktbelastning. Boden mangler nedløp og takrenne.

### 1.3 Drenering

Dreneringen har passert forventet levetid og det må påregnes at denne trenger å bli utbedret og utvendig etterisolert. Utvendig etterisolering anbefales spesielt da innvendig grunnmur er stedvis lektet ut og isolert, da dette medfører at duggpunktet i vegg er ugunstig og kan medføre kondensdannelse i utlektet vegg. Høye fuktverdier ble målt i betongsålen, dette tyder på at den trekker opp fuktighet fra grunnen. Ettersyn anbefales og tiltak bør iverksettes hvis det f eks dannes saltutslag eller svertesopp. Jevnlige kontroll av ESP/Osmose-anlegget anbefales for å sikre at anlegget fungerer som forventet. Høye fuktverdier ble målt i utlektet vegg på disp.rom. Tiltak anbefales, se punkt 9.1.3 for mer informasjon. Prisestimatet inkluderer kun ny drenering, ikke riving eller gjenoppbygning av boder, terrasser, vinterhage etc. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

### 8.1 Etasjeskillere

TG 3: Det ble målt et avvik i etasjeskilleren i 2.etg på 25 mm på mindre enn 2 meter. Resterende avvik i boligen(1.etg og 2.etg) holder isolert sett til TG 2 iht toleransekravene i NS3600. Avretting kan utføres ved bruk av avrettingsmasse for et ønske om et plant gulv. Prisestimatet inkluderer utbedring av avvikene hvor de er større enn 20 mm på 2 meter. Ved ønske om å avrette hele etasjen eller hele boligen vil summen bli høyere.

TG 2: Trappene i boligen mangler håndløpere og rekkverkene har åpninger som er

større enn 10 cm. Takhøyden på de nederste trinnene ble målt til mellom 1,86 - 1,89 m og er lavere enn kravet på 2 meter. Generell slitasje og elde på overflatene. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

### 9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

Fuktverdier på 18,8% ble målt i utlektet kjellervegg på disp.rom, samt en dampsperre ble påvist. Det anbefales at dampspærren fjernes da denne vil stoppe fuktigheten i grunnmuren fra å tørke ut. Forøvrig bør grunnmuren isoleres også på utsiden når den er isolert på innsiden, da dette vil påvirke duggpunktet for kondensering. Prisestimatet inkluderer fjerning av innvendig utlekting og sanering av evt muggdannelse som kan ha oppstått. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.3 - Drenering.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

### 10.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende membran og generelt høy alder på sluket og tilhørende konstruksjoner. Rustdannelse i sluket ble observert. En totalrehabilitering av våtrommet anbefales og må påregnes. Oppgradering til TEK17-standard anbefales.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Boligen har en 2. etasje som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

F - gul

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

#### Oppvarming

Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badene og på et soverom i kjelleren. Peisinnsats i 1. og 2. etasje.

Varmepumpe i 1. og 2. etasje.

#### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12.000 kWh. Dette gjelder 1. etasje og kjeller. 2. etasje har vært utleid, og leietaker har selv betalt strøm, så forbruk er ukjent for selger.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Økonomi

#### Kommunale avgifter

Kr 24 971,-pr. 2024

Fakturerte kommunale avgifter i 2024:

Renovasjonsgebyr

Vann etter areal

Avløp etter areal

Feiegebyr pr. skorstein

Tilsyn pr. boenhet med ildsted

Totalt kr. 24.971,-

Bærum kommune har fra 1. juli 2024 endret fra halvårlig til månedlig fakturering av kommunale årsgebyrer

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8.592,- pr år.
- Kabel-tv/internett (Viken Fiber) kr 699,- pr mnd.
- Alarm kr. 373,- pr. mnd.
- Innboforsikring etter egen avtale
- Strøm/oppvarming etter forbruk
- Felles vedlikeholdsplikt på snuplass - innebærer i praksis å betale noen hundrelapper til lysstolpene.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 984 804,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 10 421 128,- pr. 2022

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Fremtind

Polisenr: 29956636

### TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Viken Fiber.

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 699 kvm (Eiertomt)

Tomten er i hovedsak planert og opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og uteplasser. Adkomst via gruset privat vei. Boligen ligger i et område med tilsvarende småhusbebyggelse.

#### Adkomst

Adkomst til Horniveien fra Ringeriksveien. Det vil bli skiltet ved annonserte fellesvisninger.

### Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 27.07.1953.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig/ark datert 28.02.2003  
 Det foreligger ferdigattest for bruksendring i kjeller datert 31.10.2024

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

Det gjøres oppmerksom på følgende:

Siste godkjente byggetegninger stammer i hovedsak fra 1999 og 2015(seksjonering) og omfatter tilbygget i 2.etg og carport, samt byggetegninger fra 2024 for bruksendringer av badet og et soverom i kjelleren.

Byggetegningene fra 1999 samsvarer ikke med ferdig utbygning da det i tillegg er oppført en terrasse med underliggende carport. Tegningene fra 1999 inkluderer et takoppløft/ark og en garasje under påbygget. Garasjen er idag bygget som en carport, samt to stk utvendige boder. Dagens vinterhage er tegnet som en veranda/vindfang.

Byggetegningene fra 2015 i forbindelse med seksjoneringen viser boligen som bygget på dette tidspunktet, men innebærer ikke en bruksendring/godkjenning av endringene som har blitt utført.

Kjeller:

Dagens barnesoverom er godkjent som "husholdningsrom/bod" og er ikke bruksendret til et soverom. Vinduet på rommet er ikke tilstrekkelig som rømningsvei eller stort nok for lysinnslipp. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Hovedsoverom og badet er bruksendret og med tilhørende ferdigattest datert 31.10.2024.

Vinduene på hovedsoverommet og i gangen er plassert hhv 130cm og 125cm fra gulvet og det må monteres et trinn eller større møblelement mot veggen slik at avstanden ikke er mer enn 100 cm slik at rømningskrav er ivarettatt, dermed er nå kjellertrappen den eneste tilgjengelige rømningsveien iht krav.

1.etasje:

Trapperommet og entreen er forandret og lettvegger har blitt flyttet på. Flere døråpninger er lukket igjen og nye er etablert til kjøkken og soverom/kontor.

2.etasje: Et soverom har blitt etablert hvor det tidligere var en stue. Badet er utvidet. Tidligere soverom er omgjort til spisestue. Inntegnet veranda er ikke bygget. Takvinduene mot sør er ikke tegnet inn.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

### 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 privat stikkvei fra Horniveien (tinglyst adkomstrett)

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 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 699 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1979003

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979003>)

Navn RINGERIKSVEIEN, vest for Ståviv/Horniv.

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.10.1980

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8875/1979003.pdf>

Delarealer Delareal 700 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/63/41:

16.09.1952 - Dokumentnr: 5817 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0219 Gnr:63 Bnr:41 Snr:1 m.fl.

22.06.1976 - Dokumentnr: 11131 - Erklæring/avtale

Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

Overført fra: Knr:0219 Gnr:63 Bnr:41 Snr:1 m.fl.

14.03.1957 - Dokumentnr: 1861 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:63 Bnr:20

22.07.1976 - Dokumentnr: 13172 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3201 Gnr:63 Bnr:138

14.05.1999 - Dokumentnr: 11029 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0219 Gnr:63 Bnr:201

22.10.2015 - Dokumentnr: 978211 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 50/100  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 50/100  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2019 - Dokumentnr: 557509 - Opphevelse av seksjonering  
Oppheving av:  
Seksjon:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 50/100  
Seksjon:  
Snr: 2

Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 50/100

01.01.2020 - Dokumentnr: 122039 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0219 Gnr:63 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 71654 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3024 Gnr:63 Bnr:41

09.03.1970 - Dokumentnr: 4547 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:63 Bnr:138

10.08.1976 - Dokumentnr: 14054 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:63 Bnr:138  
over parsell som skal fradeles fra d.eid.

### 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.

**Trygghetspakke kjøper**

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å

rette kravet mot selger eller selgers forsikringselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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](http://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 deknings salg 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. 76 000,-

Nordvik grunnpakke med trykket salgsopp-gave\* kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging (opprinnelig 16.900,-) kr. 10 900,-

Visningshonorar/over-tagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 478,-.

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

Samlet skal selger betale kr. 152 768,- 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 27. november 2024

#### Megler

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 98492063

#### Meglerforetaket

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

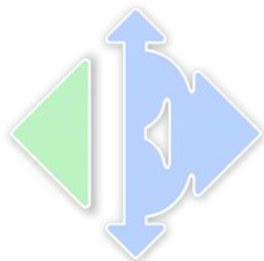


Vedlegg

# Horniveien 20

## EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig  
Horniveien 20  
1339 Vøyenenga



www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
24	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:  
Takstmann  
**Ole Herman Krefting**  
Dato: 26/11/2024

Hamangskogen 19  
Sandvika 1338  
93462623  
takst@bvtm.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmansens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmans analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmans erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmans skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3:**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksstid. * Straktiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:63, Bnr: 41
Hjemmelshaver:	Louise Elin Konitzer / Per Johan Gunnar Ingemarsson
Tomt:	712 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	1979003 - Frittliggende småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospekt.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1952
Fnr:	-

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.11.2024
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement om f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler. Bodarealene var i stor grad benyttet til lagring og dette medfører at flere av overflatene ikke var synlige. Fasadene og taket ble kun besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige flater da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsstutstyr for arbeidet i høyden(HMS-krav). Informasjon/årstall om utbedringer etc som er oppført i rapporten er giengitt etter informasjon fra hjemmelshaver og har ikke blitt kontrollert ytterligere. Været på befaringsdatoen var lettskyet/pent vær og ca 0 grader.
Oppdragsgiver:	Per Johan Gunnar Ingemarsson
Tilstede under befaringen:	Per Johan Gunnar Ingemarsson
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM TOMTEN:

Tomten er i hovedsak planert og opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og uteplasser. Adkomst via gruset privat vei. Boligen ligger i et område med tilsvarende småhusbebyggelse.

## OM BYGGEMETODEN:

Enebolig(tidligere tomannsbolig) over 2 etasjer + kjeller og kaldtloft. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong, mur og treverk, samt stedvis ståldragere. Etasjeskillere av trebjelker. Fasadene er kledd med stående panel. Vinduer og dører med 2 og 3 lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon(saltak) og teknet med takstein.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligens innvendige overflater fremstår i stor grad med normal slitasje med hensyn til alderen, men flere rom i kjelleren har en mer original overflate og dermed høyere slitasje og elde. Badene har blitt pusset opp/oppgradert i 2013 og 2019. Enkelte bemerkninger gis, men overflatene har i stor grad normal slitasje. Utvendig kledning ble skiftet ut i 2023 og isolasjonen, samt vindsperrer ble skiftet ut. Det bemerkes trang luftespalte og grov utførelse av avslutning mot f eks vannbrettbeslag og innfestingen er ikke på linje. Fuktværddier ble målt i utelektet vegg på disp.rom og utbedringer av dreneringen, samt innvendige tiltak anbefales. Boligen har bygningsdelkonstruksjon fra byggeåret og det må forventes at disse ikke møter dagens byggetekniske krav. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

## ANNET:

Takhøyde, målt i kjelleren: 2,07 m. Ca 1,98 i gang og i rom hvor gulvet ikke er senket.  
Takhøyde, målt i 1.etg: 2,38 m.  
Takhøyde, målt i 2.etg: 0,95 - 3,17 m.  
Varmtvannsbereider er montert både i kjelleren og på kjøkkenet i 2.etg.  
Automatiske sikringer.  
Hovedstoppekranen er montert på badet i kjelleren.  
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.  
Varmekabler på badene og på et soverom i kjelleren.  
Peisinnstatts i 1. og 2.etasje.  
Varmepumpe i 1. og 2.etasje.  
Røykvarslere er montert.  
Bramslukningsapparater er utplassert.

## DOKUMENTKONTROLL:

www.baerum.kommune.no  
www.propcloud.no  
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumentert.  
Informasjon fra ansvarlig megler.

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Panel. Pussede flater. Flislagte vegger på badene.  
Tak: Panel. Malte slette overflater.  
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badene. Betonggulv.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2003: Påbygg 2.etg, samt carport.  
2003: Takteking.  
2013: Bad 2.etg.  
2016: Kjøkken 2.etg.  
2019: Bad kjeller.  
2019: Kjelleren ble oppgradert med to soverom  
- Merk at kun et soverom ble bruksendret. Barnerommet er ikke godkjent som soverom og omtales som "disp.rom" i rapporten.  
2020: Støttemur mot nabo.  
2020: EPS-fuktsikring/Osmose anlegg montert i grunnmuren.  
2021: El-tilsyn.  
2016/2023: Lader for el-bil montert.  
2023: Utvendig kledning og etterisolering, samt nye takrenner og nedløp.  
2024: Vinterhage/innlagt terrasse ble oppført.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelige, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Ekstern bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	61	0	0	0	49	12
1. Etasje	68	10	10	37	68	0
2. Etasje	78	0	0	19	78	0
SUM BYGNING	207	10	10	56	195	12
SUM BRA	227					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Utvendig bod	0	3	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	3	0	0	0	0
SUM BRA	3					

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Kjeller: Bad, gang, vaskerom, soverom, disp.rom og to boder.  
1. etasje: Gang med garderobe, vindfang/trapperom, stue, spisestue, kjøkken og kontor/gjesterom.  
2. etasje: Gang, trapperom, bad, stue, spisestue, kjøkken og to soverom.

**BRA-e:**

Utvendig boder x 3.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert i stor grad etter bruken på befæringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Utvendig bod ved terrasse: 2,5 kvm.  
Platting: 23,3 kvm.  
Platting ved hus: 13,8 kvm.  
Takterrasse: 18,6 kvm.  
Utvendig bod v/carport: 5,5 kvm.  
Utvendig bod v/carport: 4,8 kvm.  
GUA(gulvareal) 2.etg: 91 kvm. Deler av arealet er ikke målbart.

MERK: Barnesoverrommet i kjelleren er ikke godkjent som et soverom, men er pr dags dato godkjent som "Husholdningsrom/bod". Rommet defineres som "disp.rom"(disponibelt rom) i rapporten.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****ANDRE MERKNADER:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ole Herman Krefthing**

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

26/11/2024



Ole Herman Krefthing

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

- Berggrunnen under boligen består av "Sandstein" i følge ngu.no.

- Det er ikke påvist noen risiko for kvikkleire på tomten eller i umiddelbar nærhet i følge nve.no.

Det er soner med påvist kvikkleire langs isi-elven og mot vøyen gård, disse ligger på motsatt side av isi-elven og har ikke en registrert utløpssone som berører tomten i følge nve.no.

- Boligen ligger ikke i en registrert støysone i følge propcloud.no.

- Boligen ligger ikke i en registrert flomsone. Flomgrensen går nedenfor på naboens tomt(Ringeriksveien 178b) i følge nve.no.

Grunnmur av betong. Enkelte sprekker er observert i kjelleren, da særlig i boden bak badet. Enkelte vegger er utlektet og bakenforliggende konstruksjon kan ikke etteres.

Det ble ikke observert særlige deformasjoner eller tegn til setninger. Nevnte sprekke i boden bør etteres og hvis denne øker i omfang bør det utføres stabiliserende tiltak av grunnmuren.

Stedvis flassende puss/maling på innvendig og utvendig grunnmur, men ingen særlige tegn til saltutslag eller svertesopp på befaringsdatoen.

Radonmåling er ikke utført og det anbefales at dette blir utført, særlig da kjelleren blir benyttet til opphold/soverom.

**Merknader:** Bodene ble brukt til lagring og dette medfører at overflatene på disse rommene var lite synlige.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Hjemmelshaver opplyser at det ikke eksisterer en krypekjeller under boligen.

**Merknader:****TG 3** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengholdet rundt boligen er planert og skrånende ved adkomsten til boligen. Terrenget rundt boligen tilsier at regnvann etc vil naturlig renne vekk fra boligen, men det er områder på baksiden av boligen hvor fallforholdet vekk fra boligen ikke er tilstrekkelig, dette i kombinasjon med at taknedløpene slipper ut vann tett mot huset gjør at fuktbelastningen på grunnmuren blir høyere enn nødvendig.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at dreneringen er utbedret siden byggeåret og det må antas at denne er original. Det ble ikke observert knotteplast eller en toplist rundt boligen.

Det ble i 2020 montert et ESP/Osmose-anlegg i grunnmuren. Dette systemet bruker strøm for å motvirke at grunnmuren trekker fuktighet fra grunnen og har tilsynelatende er tilstrekkelig effekt på befaringsdatoen. Fuktmåling på overflatene ble målt til mellom 173 - 340, som tilsier relativt lave/middels fuktverdier mtp konstruksjonens alder og oppbygning. Det bemerkes at det har vært en lengre tid med tørt vær før befaringsdatoen.

Et ESP/Osmose-anlegg vil ikke motvirke at store fuktmengder eller vann renner i kjelleren og det anbefales dermed at dreneringen blir utbedret og utvendig etterisolert.

Fuktsøk på betongsålen ga fullt utslag(999) ved fuktsøk.

Fuktverdier/vektprosent på 18,8% ble målt i utlektet vegg på disp.rom og dette anses som skadelig fukt da verdiene er høyere enn 17%. Tiltak anbefales, se punkt 9.1.3 for mer informasjon.

**Merknader:** Fallforholdet rundt boligen bør være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.

Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

Fuktsøk ble blant annet utført med et overfladisk søk på de veggene som ikke er lektet ut. Ved overfladisk søk sammenlignes fuktsøk fra tørre områder(f eks høyt på veggen) og mot andre flater. Resultatene gis i skala fra 0 - 999, hvorav høyere tall tilsier en mer fuktig konstruksjon.

**TG 1** 1.4 Støttemurer

## EIERSKIFTERAPPORT™

Støttemur på baksiden av boligen ble oppført i 2020 og fremstår uten synlige deformasjoner i siktelinjene.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Ytterveggene i boligen ble i etterisolert og tilleggsisolert med 10 cm (stedvis mindre pga plassmangel i følge hjemmelshaver) i 2023. Boligen er kledd med stående kledning med over-/underliggere. Vannbrettbeslaget som er montert langs nedre del av ytterveggen ligger tett mot kledningen og blokkerer lufting på flere steder. Utførelsen av kledningen og innfestingen fremstår på flere steder som grovt utført og ufaglært. Enkelte områder rundt vinduer er ikke ferdigstilt/ferdig malt, samt at enkelte detaljer mangler i f eks utvendig himling i carporten. Kontrakt og fakturaer ble fremvist for arbeidene.

**Merknader:** Ståldrageren som går i forkant av carporten har blitt isolert med 5cm EPS (Isopor) for å redusere kuldebroen inn i boligen. Merk at EPS er svært brannfarlig og bør tildekkes med et brannhemmende materiale.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2009, 2012, 2016, 2020. Enkelte eldre vinduer i kjelleren, antatt originale. Takvinduer med 2-lags glass, men med ukjent alder. Vinduet på badet har sprekkdannelser i karmen og vedlikehold anbefales. Takvinduer må anses som en risikokonstruksjon mtp innsig av fukt og bør jevnlig etterses og vedlikeholdes. Enkelte vinduer subber mot karm og kan trenge en justering for at de skal gå fritt mot karmen. Vinduer med 1-lags glass i vindfanget. Beslag/vannbrett under vinduene er ikke korrekt utført og medfører en risiko for innsig av fukt/vann.

Inngangsdørene til boligene (1. og 2.etg) har B-30/40db brann- og lydklassifisering. Inngangsdøren til felles vindfang/trapperom fremstår som nyere og har ingen særlige bemerkninger på generell funksjon. Overfladisk slitasje på inngangsdørene til boligene.

Dobbel terrassedør med 2-lags glass fra 2009 (vinterhage) med normal funksjon, dørbildet subber litt mot terskel og en enkel justering av karm anbefales.

Dobbel terrassedør med 3-lags glass fra 2012 (2.etg) med normal funksjon.

Terrassedør med 2-lags glass fra 2014 i vinterhagen. Beslaget under dørterskelen og ikke korrekt utført og vil medføre en risiko for innsig av fukt og vann.

**Merknader:** Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år. Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det ble påvist en deformasjon i takets siktelinje, antatt i overgangen mellom gammel konstruksjon og påbygget. Det ble ikke observert luftespalter i gesimskassen/raftet på befaringsdatoen og det er ukjent hvordan luftingen av taket er bygget opp. Luftespaltene på kaldtloftet er i stor grad blokkert og vil medføre at en eventuell utlufting av takkonstruksjonen vil være svekket.

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det opplyses i et tidligere prospekt at taktekingen ble skiftet ut i 2003, ytterligere informasjon/dokumentasjon på utførte arbeider foreligger ikke.

Mosedannelse på taksteinen forekommer, fjerning anbefales.

Sprekker i vindskiene forekommer, samt noe flassende maling.

Snøfangere er montert på begge sidene av taket. Feiestige observert.

**Merknader:** Underliggende takpapp har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Takstein har en forventet levetid på 50+, gitt korrekt vedlikehold.

**TG 2** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Taknedløp, renner og beslag ble skiftet ut i 2023 i følge hjemmelshaver.

Vekselsvis så går taknedløpene ned i dreneringen/drensrør og ut på terreng.

Forkantbeslaget bak takrennen ved vinterhagen er ikke stort nok og utførelsen fremstår som ufaglært. Forkantbordet er eksponert.

**Merknader:** Emaljerte nedløp, renne og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst fra en loftstrapp i 2.etg.

Det ble ikke observert fuktskjolder på befaringsdatoen. Luftingspaltene for luftingen av kaldtloftet er blokkert av planker (se punkt 4.1).

Takkonstruksjonen til påbygget er blokkert av plater og dette arealet ble ikke besiktiget.

Gulv er etablert og loftet er gangbart. Lagring av gjenstander anbefales ikke da det kan forstyrre luftingen av takkonstruksjonen/kaldtloftet.

**Merknader:****6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Frittstående plattning i hage:

Skjevheter i terrassebordene og plattningen forekommer. Plattningen er fundamentet til terrenget ved bruk av betongheller. Overbygget mangler takrenner på baksiden og dette vil medføre en høyere fuktbelastning på trekledningen på vegg. Værslitt overflate på terrassebordene med enkelte sprekker.

Plattning ved hus: Impregnerte terrassebord med værslitt overfladisk slitasje. Plattningen fremstår med normal planhet.

Terrasse(2.etg): Rekkverket ble målt til 95 cm høyt og møter ikke dagens krav til rekkverkshøyder. Ukjent når terrassen ble oppført og hvilken teknisk forskrift som ligger til grunn. Tidligere krav(pre 2010) er 90 cm høyt rekkverk. Impregnerte terrassebord med normal slitasje. Underliggende tekking består av korrugerte plastplater. Det er ikke etablert et nedløp i enden av platene og vann slippes ut mot tilstøtende kledning og konstruksjon.

Vinterhage/innglasset veranda: Vinterhagen ble kledd med panel i 2024 og ble utført på egeninnsats. Utførelsen fremstår som grovt utført. Manglende helning på vannbrettene under vinduene og terrassedøren. Kledningen er ført tett mot plattningen.

**Merknader:** Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløp av teglstein. Sotluken er montert i kjelleren og denne må tømmes da den var full av sot. Det ble observert et hull i pipen som er provisorisk tettet på vaskerommet, ettersyn anbefales.

Peisinsats i 1.etasje med tilstrekkelig avstand til brennbar. Fugene i flisene foran ildstedet har begynt å smuldre opp, anbefales ta det påføres nye sementfuger for å unngå at glør faller ned mellom flisene.

Peisinsats i 2.etg med tilstrekkelig avstand til brennbar.

Pipeløpet er tildekket på badet. Pipeløp av teglstein skal være synlig på alle fire sider.

Blikkslått pipehatt over tak.

**Merknader:** Pipeløpet har ikke blitt rehabilitert siden byggeåret og det anbefales at det blir utført en inspeksjon av pipeløpet for å undersøke om dette er nødvendig.

## 8. Etasjeskillere

### TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskilleren i 1.etasje har følgende avvik:

- Stue: 10 mm internt.
- Kjøkken: 15 mm internt.
- Kontor: Mindre enn 5 mm internt.

Etasjeskilleren i 2.etasje har følgende avvik:

- Soverom med terrassedør: 15 mm internt.
- Soverom: 25 mm internt, målt fra dør og til seng. Store deler av gulvet er tildekket av en seng.
- Spisestue: 15 mm internt.
- Kjøkken og stue: Mindre enn 5 mm internt.

Trappene internt i boligen er originale fra byggeåret og møter ikke dagens krav til fallsikring. Det er ikke montert håndløpere langs veggen og rekkverket har åpninger som er større enn 10 cm. Lav takhøyde på nedre trinn i begge trappene, målt til 1,86 og 1,89 i hhv kjellertrappen og trappen opp til 2.etg. Krav til takhøyde mellom trappetrinn og tak er minimum 2 meter.

Generell overfladisk slitasje og elde.

**Merknader:** Avvik i betongsålen i kjelleren er opplyst under punkt 9.1.2.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

©mstr.no

11/22

www.bmf.no

## EIERSKIFTERAPPORT™

### TG 2

#### 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventilert i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Overflatene i kjelleren veksler mellom høy slitasje og alder på de originale flater, mot nyere overflater med normal slitasje og som ble oppgradert i 2019. Det forekommer sprekkeformasjoner på enkelte steder i grunnmuren(se punkt 1.1). Det ble observert ventilert i de fleste rom, men ikke i den største boden ved vaskerommet.

#### Merknader:

### TG 2

#### 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellerstøpen har et målt avvik i planheten på 15 mm internt på disp.rom og i gangen, samt 7 mm på hovedsov.

Gulvets overflater har en varierende tilstand da enkelte flater er originale og enkelte er nyere. Stedvise sprekkeformasjoner i betongsålen ble observert.

#### Merknader:

### TG 3

#### 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktoy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventilert i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble foretatt hulltagnings i utlektet vegg på soverom og disp.rom.

Hovedsoverommet har fuktverdier/vektprosent på mellom 14 - 16,5% i bunnsvill/treverk.

Disp.rom har fuktverdier/vektprosent på 18,8% og det ble påvist en dampspærre i denne utlektede veggen. Ved bruk av en dampspærre så dannes det et tett sjikt og fuktighet som trekker inn via grunnmuren vil samles opp inne i veggen og har ingen mulighet til å tørke ut. Fuktverdier over 17% anses som skadelig og en risiko for mugg- og råtedannelse.

SINTEF Byggeforsk anbefaler at det ikke benyttes en dampspærre i vegger mot terreng.

Fuktsøk ble foretatt på resterende flater med eksponert grunnmur. Det ble påvist fuktverdier på mellom 173-340.

Ved overfladisk søk sammenlignes fuktsøk fra tørre områder(f eks høyt på veggen) og mot andre flater. Resultatene gis i skala fra 0 - 999, hvorav høyere tall tilsier en mer fuktig konstruksjon.

**Merknader:** Utlektede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, særlig i forbindelse med en gammel kjellerkonstruksjon og manglende utvendig isolering av grunnmuren.

Dampspærren bør fjernes. Utlektede vegger bør fjernes frem til dreneringen er utbedret og grunnmuren er utvendig isolert.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad kjeller

#### TG 1

#### 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventilert som kan åpnes.

©mstr.no

12/22

www.bmf.no

## EIERSKIFTERAPPORT™

Bad med flislagte vegger og slett himling. Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekke-dannelse eller bom i flis ved sporadisk test. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt. Mekanisk avtrekk via egen vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

**Merknader:** Fukt-skader på nedre del av dørbladet til baderomsdøren.

**TG 1** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekker eller bom i flis. Noe bom i flis kan forekomme uten at det anses som et avvik.  
Det ble målt et fallforhold på ca 1:50 i dusjen og på resterende gulv.  
Dørterskelen er høy og avviker fra øvre anbefalt terskelhøyde på 25 mm.

**Merknader:**

**TG 2** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2019  
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Sluk fra 2019 med tilhørende vannlås. Det ble såvidt observert antydninger til en membranduk under klemringen, men utførelsen generelt kan ikke ettergås da det mangler dokumentasjon på badet. Klemringen er tildekket av flislim.  
Sluket er plassert ca 10 cm fra veggen, anbefalt avstand fra vegg er 30 cm.  
Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur. Fuktsøk ble utført i murveggen bak dusjen og det ble ikke påvist fuktverdier på dette punktet.

**Merknader:** Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

**10.2 Vaskerom****TG 2** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet er originalt fra byggeåret og overflatene har ikke blitt betydelig oppgradert siden dette. Generelt høy slitasje forekommer og en modernisering av våtrommet anbefales.  
Naturlig avtrekk er etablert via en innvendig ventil. Tilluften anses som ikke tilstrekkelig da det ikke er anlagt en dedikert innvendig luftespalte for tilluft. Friskluftsentilen på ytterveggen kan fungere som en friskluftsentil, men ventilen vil slippe inn kald luft og vil dermed øke kondenseringen på overflatene og øke strømutfiftene mtp oppvarming. Flassende maling på overflatene forekommer og generell slitasje.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Malt betonggulv uten varmekabler, oppvarming via panelovn eller tilsvarende.  
Mindre riss/sprekker i overflaten og generelt høy slitasje forekommer da bygningsdelen er original fra byggeåret.  
Det er opparbeidet et fall i retning av sluket på hele gulvet. Oppgradering av bygningsdelen til TEK17-standard anbefales.

**Merknader:**

**TG 3** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Sluket er originalt fra byggeåret og det er ikke etablert en membran på våtrommet. Våtrommets overflater/tettesjikt møter ikke dagens krav og vannsøl bør holdes til et minimum.  
Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er oppført av mur. Fuktsøk gir i liten grad noen relevant informasjon da våtrommet har kun synlige vannføringer og ligger under terreng. Fuktsøk på tilstøtende vegger kan gi høye verdier pga kondens, et kapillært optrekk fra grunnen eller innsig via dreneringen.

**Merknader:**

**10.3 Bad 2. etg****TG 2** 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist fukt-skader, spor etter skadedyr.  
Det er vinduer/dører i våtsonen.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Badet ble oppgradert i 2013 i følge hjemmelshaver. Badet har flislagte overflater og slett himling. Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Misfarginger forekommer på overflatene i dusjen, fukt-skade på nedre del av dørbladet og flassende maling/sprekker i takvindu. Naturlig avtrekk på badet, det ble ikke påvist tilstrekkelig avtrekk ved papirstest. Luftespalten i underkant av dørbladet til baderomsdøren er trang og bør økes til 10 mm.  
Baderomsdøren monteret i våtsonen og takvindu. Vannsøl mot dør og vindu anbefales å holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran/tettesjikt kan være et svakt punkt. Vann kan vandre bak flisene på vegg.  
Halogen-spotter er monteret på badet, utskifting til LED anbefales.

**Merknader:**

**TG 1** 10.3.2 Overflate gulv



## EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra ca. 1999/2008  
Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 287 liter fra 1999, plassert på vaskerommet. Strømtilførel via fast tilkobling. Lekkasjevann ledes ut på gulvet og videre til sluket på rommet. Merk at det ikke er en membran på gulvet og en større lekkasje kan gjøre skade på tilstøtende vegger.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2008, plassert i et underskap på kjøkkenet i 2.etg. Strømtilførel via stikkontakt iht datidens krav, men dagens krav er en fast tilkobling. Fast kobling anbefales for å redusere risikoen for varmgang og brann. Sikkerhetsventilen er koblet til avløp, men det anbefales å montere en waterguard for ytterligere lekkasjesikring da kjøkkenet ikke har et sluk.

**Merknader:** Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2010

Varmepumper er montert i 1. og 2.etg. Varmepumpen i 1.etg er fra 2010. Ukjent alder for varmpumpen i 2.etg. Det ble ikke opplyst fra hjemmelshaver om at det forekommer feil og mangler på utstyret.  
Det anbefales at det utføres en service ca hvert 2.år. Forventet levetid for varmpumper er ca 15 år.

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser at det ikke finnes en nedgravd oljetank på tomten.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1952  
Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift og det er etablert avtrekksventiler på vaskerommet, badene og på et soverom i kjelleren. Friskluftsventiler er montert i enkelte yttervegger og vinduskarmer. Enkelte soverom/oppholdsrom mangler en friskluftsventil og har dermed ikke en passiv tilluft.  
To stk mekaniske vifter(balansert ventilasjon) er montert på soverommet og disp.rom i kjelleren og disse trekker inn/ut luft annenhver gang slik at luften sirkulerer.  
Ventilasjonsrøret fra badet i 2.etg er synlig på kaldtloftet og røret er ikke isolert. Risiko for kondens.  
Røret er koblet på ventilasjonssjakten i pipeløpet og tilkoblingen fremstår som grovt utført.

**Merknader:** Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**14. Garasje – uthus**

TG 2 14.1 Garasje – uthus

## EIERSKIFTERAPPORT™

Utvendig bod i hagen med generelt høy slitasje og fundamentert til betongheller/stedlige masser. Treverket står tett mot bakken og er utsatt for fukt med tilhørende risiko for råte. Nedløp og takrenne er ikke montert.  
To stk utvendige boder med adkomst fra carporten. Generelt normal slitasje med hensyn til alder og forventet bruk.  
Carport med gruset dekke og to stk ladere for el-bil med 20 amp kurs, laderne er koblet til hvert sitt sikringskap i boligen.

**Merknader:**

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2021/2023

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/opplagsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/opplagsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/opplagsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/opplagsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget har variert alder og er kun delvis dokumentert med samsvarserklæringer. Henviser til disse for utfyllende informasjon om hva som har blitt utført.

To stk sikringskap(en for hver "bolig") med automatiske sikringer og jordfeilbrytere på enkelte av kursene. Varierende alder på sikringene. Kursbetegnelse foreligger i begge skap, men disse bør renskrives.

Det er benyttet halogenpærer i flere av downlightsene i boligen og disse bør skiftes ut til LED. Enkelte pærer henger ut av sokkelen(downlights) og bør etterses.

Det ble utført et el-tilsyn i 2021 og 2023 på hvert av anleggene i boligen og bekreftelse på endt tilsyn ble fremvist.  
Avsluttet el-tilsyn gir ikke en garanti på at anlegget er uten feil, ref Elvia.

**Merknader:** Deler av anlegget er udokumentert og det anbefales at det utføres en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan forekomme.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.  
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det ble oversendt byggetegninger av boligen fra ansvarlig megler.  
Siste godkjente byggetegninger stammer i hovedsak fra 1999 og 2015(seksjonering) og omfatter tilbygget i 2.etg og carport, samt byggetegninger fra 2024 for bruksendringer av badet og et soverom i kjelleren.  
Byggetegningene fra 1999 samsvarer ikke med ferdig utbygning da det i tillegg er oppført en terrasse med underliggende carport.  
Tegningene fra 1999 inkluderer et takopploft/ark og en garasje under påbygget. Garasjen er idag bygget som en carport, samt to stk utvendige boder.  
Dagens vinterhage er tegnet som en veranda/vindfang.  
Byggetegningene fra 2015 i forbindelse med seksjoneringen viser boligen som bygget på dette tidspunktet, men innebærer ikke en bruksendring/godkjenning av endringene som har blitt utført.

## Kjeller:

Dagens barnesoverom er godkjent som "husholdningsrom/bod" og er ikke bruksendret til et soverom. Vinduet på rommet er ikke tilstrekkelig som rømningsvei eller stort nok for lysinnslipp.  
Hovedsoverom og badet er bruksendret og med tilhørende ferdigstøtt datert 31.10.2024.  
Vinduene på hovedsoverommet og i gangen er plassert hhv 130cm og 125cm fra gulvet og det må monteres et trinn eller større møblement mot veggen slik at avstanden ikke er mer enn 100 cm slik at rømningskrav er ivarettatt, dermed er nå kjellertrappen den eneste tilgjengelige rømningsveien iht krav.

## 1.etasje:

Trapperommet og entreen er forandret og lettvegger har blitt flyttet på. Flere døråpninger er lukket igjen og nye er etablert til kjøkken og soverom/kontor.

2.etasje: Et soverom har blitt etablert hvor det tidligere var en stue. Døråpninger har blitt flyttet og en lettvegg har blitt fjernet, slik at et tidligere soverom nå er en del av stuen. Badet er utvidet. Tidligere soverom er omgjort til spisestue. Inntegnet veranda er ikke bygget. Takvinduene mot sør er ikke tegnet inn.

Egenerklæringskjemaet ble utfyllt og oversendt i etterkant av at befaringen ble foretatt.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at det sendes inn byggetegninger av huset som bygget og med dagens planløsning. Eventuelle endringer som krever bruksendring må søkes om, blant annet barnesoverommet(disp.rom) i kjelleren og terrasse/carport.  
Det anbefales at interessenter tar en gjennomgang av tilgjengelige byggesaker hos Bærum kommune og byggetegninger.

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Langsgående sprekke i kronen til grunnmuren i boden ved badet. Ettersyn anbefales og tiltak utføres hvis sprekken utvikler seg. Tiltak for å stabilisere grunnmuren bør da utføres. Stedvis flassende maling og puss på innvendig og utvendig grunnmur. Veggene på soverommet og disp.rom er utlekket og dette medfører en risiko for kondens og muggdannelse, spesielt pga at konstruksjonen og dreneringen har høy alder. Radonmåling er ikke utført og det anbefales at dette blir utført. Tiltak utføres baser på registrerte verdier. Dette anbefales spesielt da kjelleren blir benyttet til opphold/soverom.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

	Vannbrettbeslaget som er montert langs nedre del av ytterveggen ligger tett mot kledningen og blokkerer lufting på flere steder. Utførelsen av kledningen fremstår på flere steder som grovt utført og ufaglært. Enkelte områder rundt vinduer er ikke ferdigstilt/ferdig malt, samt at enkelte detaljer mangler i f eks utvendig himling i carporten. Ståldrageren som går i forkant av carporten har blitt isolert med 5cm EPS(Isopor) for å redusere kuldebroen inn i boligen. Merk at EPS er svært brannfarlig og bør tildekkes med et brannhemmende materiale. Maling og eldre teiprester sitter igjen på vannbrettbeslagene på nedre del av ytterveggen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Beslaget under dørterskelen til terrassedøren og under karmene til vinduene i vinterhagen er ikke korrekt utført og vil medføre en risiko for innsig av fukt og vann. Takvinduene har en ukjent alder og ettersyn anbefales da takvinduer anses som en risikokonstruksjon mtp innsig av fukt og vann. Sprekker i vinduskarmen på badet i 2.etg forekommer. Vinduene i kjelleren som ikke er skiftet ut må forventes å ha passert forventet levetid. Utskiftning anbefales.
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak
	Det ble påvist en deformasjon i takets siktelinje, antatt i overgangen mellom gammel konstruksjon og påbygget. Det ble ikke observert luftespalter i gesimskassen/raftet på befaringsdatoen og det er ukjent hvordan luftingen av taket er bygget opp. Luftespaltene på kaldtloftet er i stor grad blokkert og vil medføre at en eventuell utlufting av takkonstruksjonen vil være svekket. Det anbefales å innhente dokumentasjon om hvordan takets lufting er utført, evt at det utføres ettersyn/utbedringer som fører til at luftingen er tilstrekkelig.
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)
	Underliggende takpapp har passert mer enn 50% av forventet levetid. Regelmessig ettersyn av taksteinen anbefales i tilfelle enkelte steiner er knust eller har sprekker, disse bør da skiftes ut slik at underliggende taktekkning ikke får en vedvarende høy fuktbelastning. Sprekker i vindskier, samt noe flassende maling. Mosedannelse forekommer, anbefales at dette fjernes da mosevekst vil skade taksteinen.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Forkantbeslaget ved takrennen til vinterhagen fremstår som ufaglært utført og bør re monteres med en tilstrekkelig størrelse. Nå er forkantbordet og øvrig konstruksjon eksponert og dette vil medføre en økt fuktbelastning og fremtidige skader.
5.1	Innvendig Loft
	Luftingspaltene for luftingen av kaldtloftet er blokkert av planker(se punkt 4.1).
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Frittstående platting: Skjevheter i terrassebordene og plattingen forekommer. Manglende takrenne på baksiden av overbygget. Dette medfører at kledningen vil få en høy fuktbelastning. Kledningen er ført tett mot terrenget. Værslitt overflate på terrassebordene med enkelte sprekker. Underliggende tekkning til terrassen i 2.etg består av korrugerte plastplater. Det er ikke etablert et nedløp i enden av platene og vann slippes ut mot tilstøtende kledning og konstruksjon. Manglende helning på vannbrettene under vinduene og terrassedøren til vinterhagen. Kledningen er ført tett mot plattingen. Begge bemerkninger medfører uheldig fuktbelastning og risiko for råte/fuktskader.
7.1	Piper og ildsteder
	Sotluken er montert i kjelleren og denne må tømmes da den er full av sot. Det ble observert et hull i pipen som er provisorisk tettet på vaskerommet, ettersyn anbefales. Fugene i flisene foran ildstedet har begynt å smuldre opp, anbefales ta det påføres nye sementfuger. Deler av pipeløpet i 2.etasje er tildekket(bad). Alle fire sidene skal være synlige og skal ikke være tildekket(enkelte unntak) i tilfelle det oppstår sprekker i konstruksjonen.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Sprekkdannelse og riss forekommer på overflatene og i grunnmuren. Generelt høy slitasje og alder må forventes på enkelte flater da disse er mer eller mindre originale fra byggeåret. Det ble ikke observert en ventil i boden ved vaskerommet.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Stedvis sprekker forekommer i betongsålen i kjelleren. Generelt høy slitasje og elde på overflatene som er tilnærmet originale. Nyere overflater på soverommet og disp.rom. Disp.rom og gang har et avvik i planheten på ca 15 mm og overstiger dermed toleransekravene som er satt i NS3600.
10.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Membranen var i svært liten grad synlig i sluket og membranen kan dermed ikke konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon. Sluket er plassert ca 10 cm fra veggen, mot anbefalte 30 cm.
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling

## EIERSKIFTERAPPORT™

	Flassende maling på veggene og generelt høy slitasje forekommer. Manglende tilluft via en luftespalte, dette medfører at avtrekket ikke er tilstrekkelig. Våtrommet er originalt fra byggeåret og møter ikke dagens krav til våtrom. Modernisering av rommet anbefales.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Mindre riss/sprekker i overflaten og generelt høy slitasje forekommer da bygningsdelen er original fra byggeåret. Oppgradering av bygningsdelen til TEK17-standard anbefales.
10.3.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Luftespalten i underkant av dørbildet til baderomsdøren er trang og bør økes til 10 mm. Misfarginger forekommer på overflatene i dusjen, fuktskade på nedre del av dørbildet og flassende maling/sprekker i takvinduet.
10.3.3	Bad 2.etg Membran, tettesjikt og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og utførelsen av membranen, sluket og øvrig utførelse kan ikke kontrolleres. Membranen nærmer seg minimum forventet levetid på ca 15 år og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, f eks som å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Det mangler en fuge mellom benkeplaten og bakveggen ved kjøkkenvasken, dette medfører en risiko for fuktskader i vegg bak kjøkkenskapet da vann kan renne ned bak skapet og inn i vegg. Silikonfuge eller tilsvarende mykfuge må legges i overgangen mellom benkeplaten og bakveggen. Skjøtene mellom benkeplatene er ujevne. Skader og hakk på sokkellist, skapfronter og bunnplate under kjøkkenvasken. Generell slitasje forekommer.
11.2	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	Avløpsrør fra kjøkkenvasken har motfall og bør rettes opp. Skjøtene til benkeplatene er noe ujevne. Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.
12.1	Andre rom
	Enkelte overflater i kjelleren er originale fra byggeåret og tilhørende høy slitasje må dermed forventes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det forekommer rustdannelse på hovedstoppekranen og endel kondens på tilhørende vannrør, samt at stoppekranen er hard å vende. Ettersyn og evt utskifting anbefales. Kobberrørene i boligen må forventes å være originale fra byggeåret. Utskifting til rør-i-rør anbefales ved neste anledning. Dokumentasjon på generell utførelse foreligger ikke. Støpejernsrør fra byggeåret og med synlig rustdannelse/rennemerker. Spyling og inspeksjon av avløpsrørene anbefales og evt utbedring/utskifting utføres hvis nødvendig. Manglende drengspalte i underkant av toalettskålen til den innebygde systemen på badet i 2.etg.
13.2	Varmtvannsbereeder
	Varmtvannsbereederen fra 1999 har passert forventet levetid og utskifting må påregnes. Bereederen på kjøkkenet i 2.etg passerer snart forventet levetid på ca 20 år og utskifting må dermed påregnes ved passerte 20 år. Strømtilførselen til bereederen i 2.etg bør oppgraderes til en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.
13.4	Varmesentraler
	Varmepumpen i 1.etg passerer forventet levetid 2025. Ukjent når varmpumpen i 2.etg ble produsert. Det ble ikke fremvist dokumentasjon for utført service de siste to årene.
13.5	Ventilasjon
	Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Enkelte soverom/oppholdsrom mangler en friskluftsventil og har dermed ikke en passiv tilluft. Det anbefales å etablere et balansert ventilasjonsanlegg i boligen ved anledning. Ventilasjonsrøret fra badet i 2.etg er synlig på kaldtloftet og røret er ikke isolert. Risiko for kondens. Røret er koblet på ventilasjonssjakten i pipeløpet og tilkoblingen fremstår som grovt utført.
14.1	Garasje – uthus
	Utvendig bod i hagen med høy slitasje og kleddingen står tett mot bakken. Risiko for råte i kledding pga høy fuktbelastning. Boden mangler nedløp og takrenne.

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Dreneringen har passert forventet levetid og det må påregnes at denne trenger å bli utbedret og utvendig etterisolert. Utvendig etterisolering anbefales spesielt da innvendig grunnmur er stedvis lektet ut og isolert, da dette medfører at duggpunktet i vegg er ugunstig og kan medføre kondensdannelse i utlektet vegg. Høye fuktverdier ble målt i betongsålen, dette tyder på at den trekker opp fuktighet fra grunnen. Ettersyn anbefales og tiltak bør iverksettes hvis det f eks dannes saltutslag eller svertesopp. Jevnlig kontroll av ESP/Osmose-anlegget anbefales for å sikre at anlegget fungerer som forventet. Høye fuktverdier ble målt i utlektet vegg på disp.rom. Tiltak anbefales, se punkt 9.1.3 for mer informasjon. Prisstimatet inkluderer kun ny drenering, ikke riving eller gjenoppbygning av boder, terrasser, vinterhage etc.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.1	Etasjeskillere
	TG 3: Det ble målt et avvik i etasjeskilleren i 2.etg på 25 mm på mindre enn 2 meter. Resterende avvik i boligen(1.etg og 2.etg) holder isolert sett til TG 2 iht toleransekravene i NS3600. Avretting kan utføres ved bruk av avrettingsmasse for et ønske om et plant gulv. Prisstimatet inkluderer utbedring av avvikene hvor de er større enn 20 mm på 2 meter. Ved ønske om å avrette hele etasjen eller hele boligen vil summen bli høyere. TG 2: Trappene i boligen mangler håndløpere og rekkverkene har åpninger som er større enn 10 cm. Takhøyden på de nederste trinnene ble målt til mellom 1,86 - 1,89 m og er lavere enn kravet på 2 meter. Generell slitasje og elde på overflatene. Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktverdier på 18,8% ble målt i utlektet kjellervegg på disp.rom, samt en dampspørre ble påvist. Det anbefales at dampspørren fjernes da denne vil stoppe fuktigheten i grunnmuren fra å tørke ut. Forøvrig bør grunnmuren isoleres også på utsiden når den er isolert på innsiden, da dette vil påvirke duggpunktet for kondensering. Prisstimatet inkluderer fjerning av innvendig utlektning og sanering av evt muggdannelse som kan ha oppstått. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.3 - Drenering. Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjikt og sluk
	Manglende membran og generelt høy alder på sluket og tilhørende konstruksjoner. Rustdannelse i sluket ble observert. En totalrehabilitering av våtrommet anbefales og må påregnes. Oppgradering til TEK17-standard anbefales. Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mer enn Kr. 300 000

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Nordvik Bærum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
56-0278/24	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Louise Konitzer	Johan Ingemarsson
<b>Gateadresse</b>	
Homiveien 20	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
VØYENGA	1339
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	29956636

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avlopsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- Filer  
[Faktura-35016.pdf](#) [Sak avsluttet.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

Document reference: 56-0278/24

Document reference: 56-0278/24

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- Filer
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelsen/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 56-0278/24

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 56-0278/24

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Ingemarsson	54e47d0fe2b0b773cebd174e8c23cb3a02e111bf	19.11.2024 20:05:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Ingemarsson	54e47d0fe2b0b773cebd174e8c23cb3a02e111bf	19.11.2024 20:06:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 56-0278/24

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

Utskriftsdato: 18.11.2024

### Eiendomskart for eiendom 3201 - 63/41//



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

- Eiendomsgr omrisset
- - - - - Hjelpeinje vegkant
- ..... Hjelpeinje flttr
- ..... Hjelpeinje punktteste
- ..... Hjelpeinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig <=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >500<=300
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >300<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uvis nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- ⊕ Grensepunkt - bolt
- ⊗ Grensepunkt - kors
- ⊠ Grensepunkt - rar
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Bærum kommune: Grunneiendom 3201-63/41



Utskriftsdato: 18.11.2024 13:07

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

#### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	699.6
Etablert dato	14.03.1951	Historisk oppgitt areal	712
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
- Del i samla fast eiendom
- Grunnforurensning
- Avtale/Vedtak om gr.erhverv
- Bestående
- Under sammenslåing
- Kulturmiljø
- Seksjonert
- Klage er anmerket
- Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- Har fester
- Jordskifte er krevd
- Manglet ved matrikkelføringskv
- Fristretting:

#### Forretninger

Bruksstiftelse Foretningstype	Forr.dato M.far.dato	Kom. sakref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Innvorte Berarte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	63/41
Endre egenskaper Annen foretningstype	12.04.2023	Sentralpunkt flyttet		63/41
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	63/41
Seksjonering Annen foretningstype	26.04.2019	19/6785	Tinglyst 21.05.2019	0219-63/41/0/1 (-268.3), 0219-63/41/0/2 (-96.5), 63/41 (-364.8)
Endre egenskaper Annen foretningstype	20.10.2015			63/41
Seksjonering	20.10.2015	15/140735	Tinglyst 27.10.2015	0219-63/41/0/1 (244.1), 0219-63/41/0/2 (120.7), 63/41 (-364.8)
Seksjonering	20.10.2015	15/141244		63/1, 63/20, 63/29
Seksjonering Felretting	20.10.2015	15/140735 20.10.2015 15/141244		0219-63/41/0/1 (24.2), 0219-63/41/0/2 (-24.2)
Arealmåling	15.05.1999			63/41 (712)
Sammenslåing	14.05.1999			0219-63/201 (-66), 63/41 (66)
Kvalitetshøving for eksist. eiendom	05.07.1983	23/3703		Mrrmangler, 63/1, 63/20, 63/22, 63/29, 63/41, 63/72, 63/138, 63/199, 63/278, 63/304, 63/319, 64/1, 64/3, 64/6, 64/16, 64/18, 64/22, 64/28, 64/44, 64/51, 64/59, 64/63, 64/65, 64/69, 64/71, 64/78, 64/81, 64/89, 64/91, 64/119, 64/129, 64/130, 64/131, 64/132, 64/133, 64/134, 64/135, 64/136, 64/137, 64/138, 64/139, 64/141, 64/148, 64/149, 64/150, 64/151, 64/153, 64/155, 64/156, 64/161, 65/1, 200/6
Skylddeling	22.07.1976	444-75		63/41 (-924), 63/138 (924)
Skylddeling	14.03.1951	IM-834		63/20 (-1570), 63/41 (1570)

#### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642683.7	582030.4	0	Ja	699.6	

#### Tinglyste eierforhold

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Bærum kommune: Grunneidendom 3201-63/41

 Norkart  
Utskriftsdato: 18.11.2024 13:07

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NGEMARSSON PER JOHAN G F170489****	Hjemmelshaver (H) 3/4	HORNVEIEN 20 1339 1339 VØYENENGA	Bosatt (B)
KONITZER LOUISE ELN F310791****	Hjemmelshaver (H) 1/4	HORNVEIEN 20 1339 1339 VØYENENGA	Bosatt (B)

## Adresse

Vegadresse: Hornveien 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1339 VØYENENGA	Kirkesogn	01060601 Bryn
Grunnkrets	2010 Kirkerud-Sollihøgda 10	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	14 Skul		

## Bygg

Nr	Byggningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16115975		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1952
2	16115975	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	28.02.2003
3	300035950		Garasje/uthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	

1: Bygning 16115975: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 01.01.1952

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	182
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	182
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Utfølsendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1952	01.01.1952
Endre bygningsdata	14.10.2024	14.10.2024
Endre bygningsdata	14.10.2024	14.10.2024

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Elendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hornveien 20	H0201	63/41	51	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Hornveien 20	H0101	63/41	72	4	2	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	55	0	55	0	0	0

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Bærum kommune: Grunneidendom 3201-63/41

 Norkart  
Utskriftsdato: 18.11.2024 13:07

H01	1	67	0	67	0	0	0
U01	0	60	0	60	0	0	0

2: Bygningsendring 16115975-1: Tilbygg, Tatt i bruk 28.02.2003

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	54
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	54
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Utfølsendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetilfølse	27.10.1999	10.11.1999
Igangsettelsetilfølse	23.03.2000	28.03.2000
Tatt i bruk	28.02.2003	06.03.2003

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Elendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hornveien 20	-	63/41	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	26	0	26	0	0	0
H01	0	28	0	28	0	0	0

3: Bygning 300035950: Garasje/uthus anneks til bolig (181), Ferdigattest

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Utfølsendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

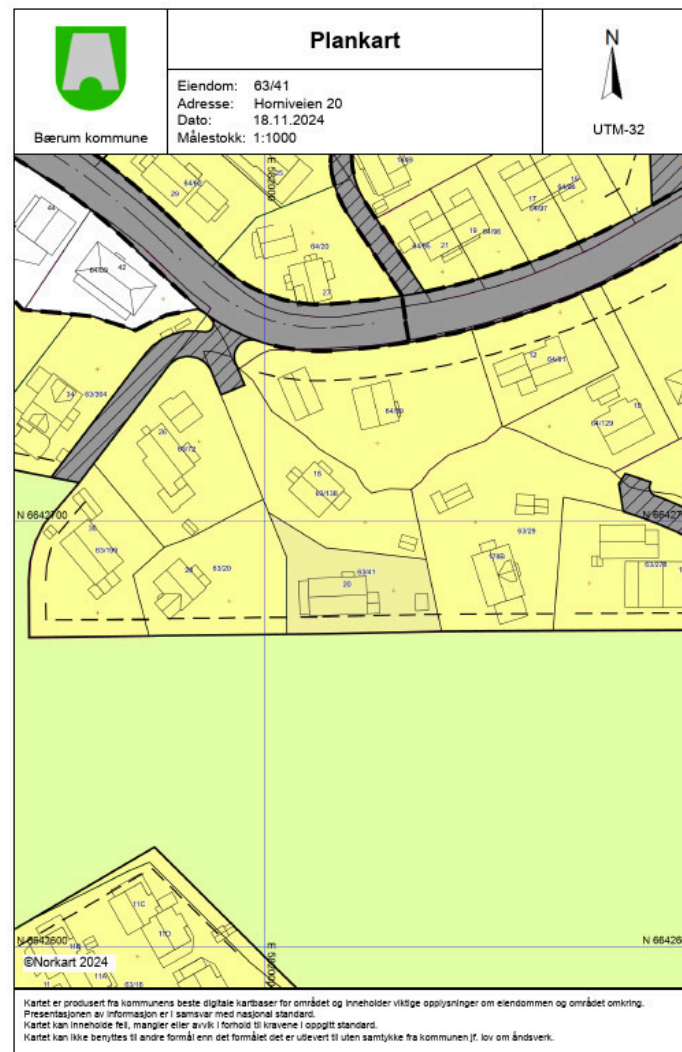
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Ferdigattest		20.01.2009


















Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Bærum kommune: Grunneiendom 3201-63/41

 Norkart  
Utskriftsdate: 18.11.2024 13:07

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Ram	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	63/41	-	-	-	-	-



Tegnforklaring	
	Matrikelkart
	Grunneiendom
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § Frittliggende småhusbebyggelse)
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198) Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (Kjøreveg)
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (Gang-/sykkelveg)
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § Felles avkjørsel)
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Friskitslinje



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 18.11.2024

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	63	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Horniveien 20, 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

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="radio"/> Kommuneplaner under arbeid     | <input checked="" type="radio"/> Kommunedeplaner                           |
| <input checked="" type="radio"/> Kommunedeplaner under arbeid   | <input checked="" type="radio"/> Reguleringsplaner under bakken            |
| <input checked="" type="radio"/> Reguleringsplaner over bakken  | <input checked="" type="radio"/> Reguleringsplaner under arbeid            |
| <input checked="" type="radio"/> Reguleringsplaner bunn         | <input checked="" type="radio"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| <input checked="" type="radio"/> Bebyggelsesplaner              | <input checked="" type="radio"/> Bebyggelsesplaner over bakken             |
| <input checked="" type="radio"/> Bebyggelsesplaner under bakken | <input checked="" type="radio"/> Midlertidige forbud                       |

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3201/g11/brukstypen=VeiPlan&amp;kommunenr=3201&amp;plaid=1&amp;seksjon=202101">https://www.areasplaner.no/3201/g11/brukstypen=VeiPlan&amp;kommunenr=3201&amp;plaid=1&amp;seksjon=202101</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.areasplaner.no/3201/dokument/2347416403470.pdf">https://www.areasplaner.no/3201/dokument/2347416403470.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 699 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Náværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1979003 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3201/g11/brukstypen=VeiPlan&amp;kommunenr=3201&amp;plaid=1&amp;seksjon=1979003">https://www.areasplaner.no/3201/g11/brukstypen=VeiPlan&amp;kommunenr=3201&amp;plaid=1&amp;seksjon=1979003</a> )
<b>Navn</b>	RINGERIKSVEIEN, vest for Ståviv/Horniv.
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Innkrafttredelse</b>	10.10.1980
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/02018/dokument/19875/1979003.pdf">https://www.arealplaner.no/02018/dokument/19875/1979003.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 700 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse

BÆRUM KOMMUNE.

Plannummer 1979003

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 10.10.1980 stadfestet disse bestemmelser.

#### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VEST FOR RINGERIKSVEIEN, MELLOM STÅVVEIEN OG HORNVEIEN**

##### **§ 1**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning gjelder disse bestemmelser ved siden av bygningslov med vedtekt for Bærum kommune. Unntak fra bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

##### **Byggeområder for boliger.**

##### **§ 2**

Områdene skal nyttes til villamessig bebyggelse. Bebyggelsens grunnflate inklusive garasje skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Før brukstillatelse gis, skal det være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk etter den norm som bygningsrådet til enhver tid fastsetter. Garasjene skal være tilpasset boligene med hensyn til form og materialvalg.

##### **Felles lekeplass.**

##### **§ 3**

Området skal nyttes som lekeplass for gnr. 63, bnr. 23 og bnr. 84, samt de parseller som i henhold til planen er forutsatt fradelte disse eiendommer. Arealet skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av bygningsrådet.

##### **Landbruksområder.**

##### **§ 4**

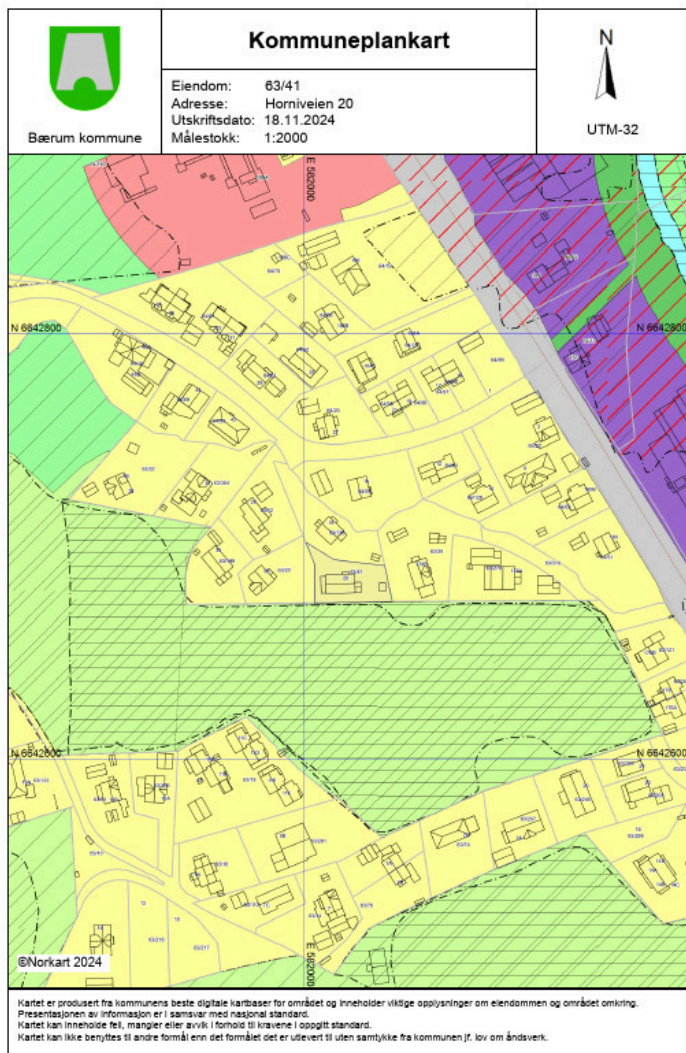
Innen disse områder tillates det kun oppført bygninger med direkte tilknytning til områdenes drift som jordbruk.

##### **Felles bestemmelser.**

##### **§ 5**

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for trafikken, jfr. vegloven §§ 19 og 31. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

oooOOooo



## BÆRUM KOMMUNE

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



## Megleropplysninger

Gnr:	63	Bnr:	41	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Horniveien 20, 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					
52/459	Tomannsbolig	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
98/1794	Tilbygg til bolig/ark	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
24/19861	Bruksendring	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	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:

, 27. juli 1953.

459-52,

OF/RA.

Herr Gunnar Berntsen,  
Hornivegen 4,  
Sandvika.

Gnr. 63, bnr. 20, Ståvi.

På anmodning med les innflytningstillatelse i våningshus  
på ovennevnte tomt.

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

For bygningssjefen

Olav Fossen  
e.f.

## BÆRUM KOMMUNE

PLANSEKSJONEN

Morten Nordli  
Persbråten 30

1340 Skui

**FERDIGATTEST**JOURNALNR.: 1998-1794, BILAG 32  
GNR 63, BNR 41

TILTAKSADRESSE: Horniveien 20

ARBEIDETS ART: Tilbygg til bolig/ark

TILTAKSHAVER: Stakseng, Henning

ANSVARLIG SØKER: Ebbing Anne

ANSVARLIG UTF/SAM: Nordli Morten

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon.

Dokumentasjonen godtgjør at ansvarlig kontrollerende for utførelsen ikke har funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest og at det er utført løpende kontroll i utførelsesfasen i henhold til godkjent kontrollplan.

Kommunen har i dette tilfelle ikke utført stikkprøvekontroll.

Sandvika den 28.02.2003

*Aud Frøystein*  
for Karoline Hasselgård  
Bygningssjef

*Kai Svendsen*  
Kai Svendsen  
Saksbehandler

Kopi  
Kommunalteknisk seksjon (VA)  
Stakseng, Henning

Kommunegården  
Postboks 124  
1300 SANDVIKA

TF : 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

## BÆRUM KOMMUNE

BYGGESAK AVDELING 1



Per Johan Gunnar Ingemarsson  
Horniveien 20  
1339 VØYENENGA

Deres ref.: Vår ref.: Dato:  
24/19868 - 24/224290/KIS 31.10.2024

Adresse - Tiltak: Horniveien 20 - bruksendring  
Gnr/Bnr: 63/41  
Tiltakshavere: Per Johan Gunnar Ingemarsson

**FERDIGATTEST**

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Tiltakshaver har gjennom sluttokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Alexander Rosenborg-Johnsen  
avdelingsleder

Kai Svendsen  
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: post@baerum.kommune.no

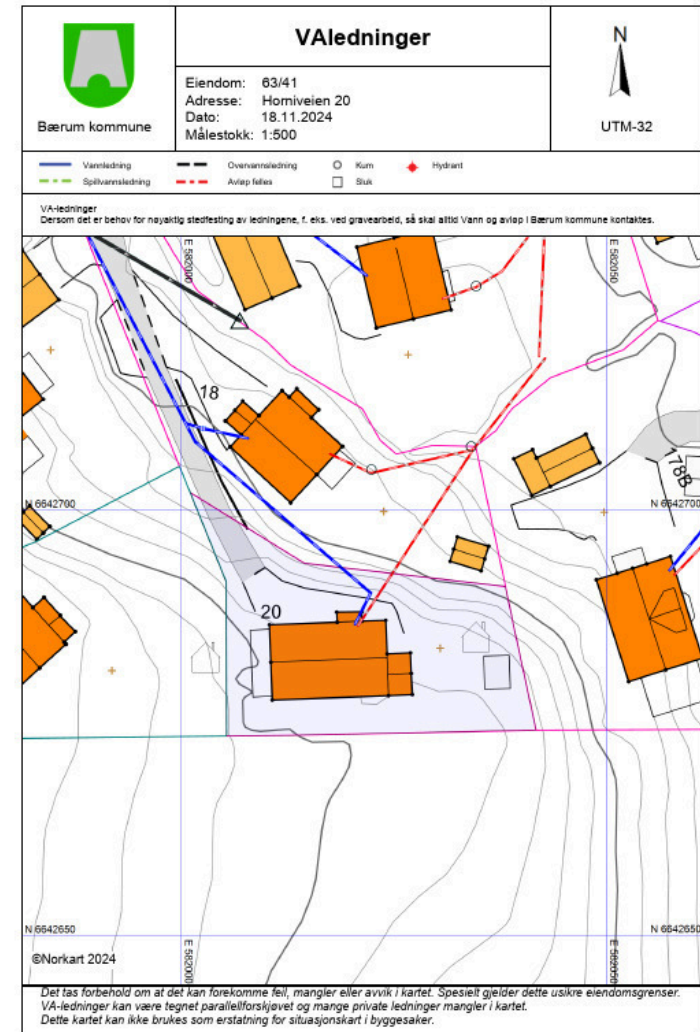
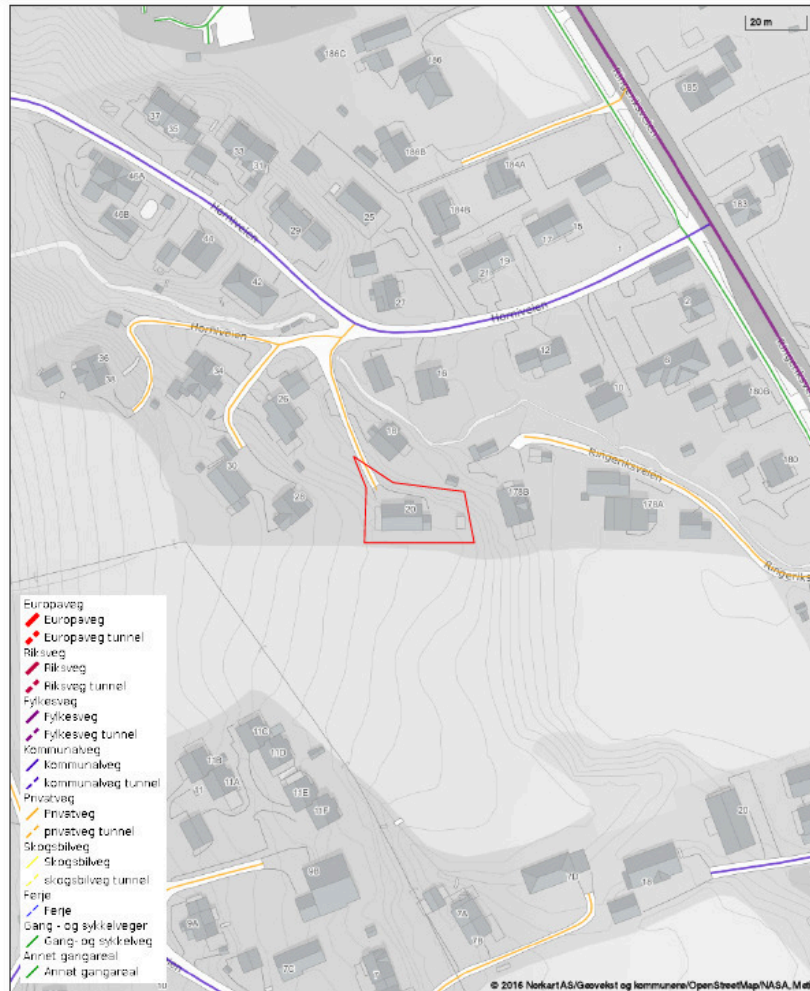
Besøksadresse:  
Arnoid Haukelands  
plass 10

Org. nr: 974553686  
Bank:  
Telefon: 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?  
Hjelp oss å bli bedre:  
klartsprak@baerum.kommune.no

Utskriftsdato: 18.11.2024

## Vegstatuskart for eiendom 3201 - 63/41//



## Lokal kulturminnerapport



Elendom	3201 63/41		
Utskriftsdato	18.11.2024	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.

## 1 Berørte datasett

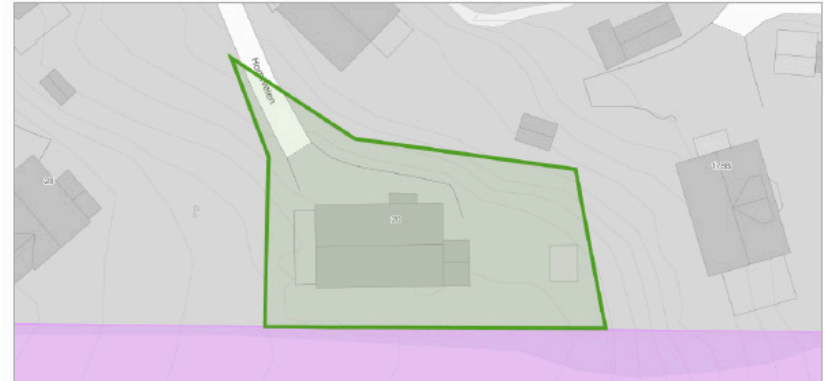
📍 Kulturminner - Kulturmiljøer

## 5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	17.11.2024
-------	----------------	---------	------------



## Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterk vern som andre fredete kulturminner. Et fredet kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et fredet kulturmiljø kan bli fredet av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller borttøste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse settes på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

## Tegnforklaring

- Kulturmiljøer
- Kulturminner

## Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Tanumplåttet og Hornmarka	-	M-KULA



Retur: Bærum kommune v/regnskap  
Postboks 700 1304 SANDVIKA

Side 1 av 1  
Orgnr.: NO971192348MVA Bankkonto: 15069773122  
IBAN: NO6815069773122 KID: 102219133702939901  
BIC: DNBANOKKXXX Fakturadato: 04.11.2024  
Kundenummer: 1022191 Forfallsdato: 21.11.2024  
Ordrenummer: 20119583 Vår ref.:  
Fakturanummer: 70293990 Deres ref.:

Per Johan Gunnar Ingemarsson  
Hornveien 20  
1339 VØYENENGA  
Norge

### Faktura

Fakturaen gjelder: Eiendom 63/41/0/1, Hornveien 20  
Henvendelser vedrørende fakturaen: [faktura@baerum.kommune.no](mailto:faktura@baerum.kommune.no)  
Ofte stilte spørsmål: [www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ofte-stilte-sporsmal/](http://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ofte-stilte-sporsmal/)

Beskrivelse	Periode	Antall	Enhet	Enhetspris	Beløp	MVA%
1A - Standard renovasjonsgebyr	01.10.24 - 31.10.24	1,00	STK	3.470,87	289,24	25
Vann etter areal	01.10.24 - 31.10.24	98,00	M2	31,50	257,25	25
Avløp etter areal	01.10.24 - 31.10.24	98,00	M2	39,00	318,50	25
Feiegebyr pr skorstein (pipeleøp)	01.10.24 - 31.10.24	1,00	STK	84,00	7,00	0
Tilsyn pr boenhet med ildsted	01.10.24 - 31.10.24	1,00	STK	171,00	14,25	0

**Sum å betale: 1.102,49**

MVA-sats	Netto	MVA	Brutto
25,00	864,99	216,25	1.081,23
0,00	21,25	0,00	21,25
<b>Totalt</b>	<b>886,24</b>	<b>216,25</b>	<b>1.102,49</b>

KID er påkrevd ved betaling av fakturaen.  
Purregebyr og forsinkelsesrenter påløper ved for sen betaling.  
Forsinkelsesrente beregnes med gjeldende sats fastsatt av Finansdepartementet.

Bærum kommune har en målsetning om økt digitalisering og det er ønskelig at alle kunder mottar fakturaer digitalt.  
Som fakturamottaker kan du velge mellom avtalegiro, e-Faktura og Digipost. For nærmere informasjon, se hjemmesiden til Bærum kommune: [www.baerum.kommune.no/faktura](http://www.baerum.kommune.no/faktura). Det er fortsatt mulig å betale ved bruk av brevgiro, men da må du fylle ut en giroblankett. Ikke forhåndsfyllte giroblanketter kan du få ved å kontakte din bank eller Bærum kommune på tlf. 67 50 40 50.

Bærum kommune har fra 1. juli 2024 endret fra halvårlig til månedlig fakturering av kommunale årsgebyrer. For mer informasjon: gå inn på [baerum.kommune.no](http://baerum.kommune.no), eller skann QR-koden.



Retur: Bærum kommune v/regnskap  
Postboks 700 1304 SANDVIKA

Side 1 av 1  
Orgnr.: NO971192348MVA Bankkonto: 15069773122  
IBAN: NO6815069773122 KID: 102219133703033878  
BIC: DNBANOKKXXX Fakturadato: 04.11.2024  
Kundenummer: 1022191 Forfallsdato: 21.11.2024  
Ordrenummer: 20141757 Vår ref.:  
Fakturanummer: 70303387 Deres ref.:

Per Johan Gunnar Ingemarsson  
Hornveien 20  
1339 VØYENENGA  
Norge

### Faktura

Fakturaen gjelder: Eiendom 63/41/0/2, Hornveien 20  
Henvendelser vedrørende fakturaen: [faktura@baerum.kommune.no](mailto:faktura@baerum.kommune.no)  
Ofte stilte spørsmål: [www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ofte-stilte-sporsmal/](http://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ofte-stilte-sporsmal/)

Beskrivelse	Periode	Antall	Enhet	Enhetspris	Beløp	MVA%
1A - Standard renovasjonsgebyr	01.10.24 - 31.10.24	1,00	STK	3.470,87	289,24	25
Vann etter areal	01.10.24 - 31.10.24	84,00	M2	31,50	220,50	25
Avløp etter areal	01.10.24 - 31.10.24	84,00	M2	39,00	273,00	25
<b>Sum å betale: 978,43</b>						

MVA-sats	Netto	MVA	Brutto
25,00	782,74	195,69	978,42
<b>Totalt</b>	<b>782,74</b>	<b>195,69</b>	<b>978,43</b>

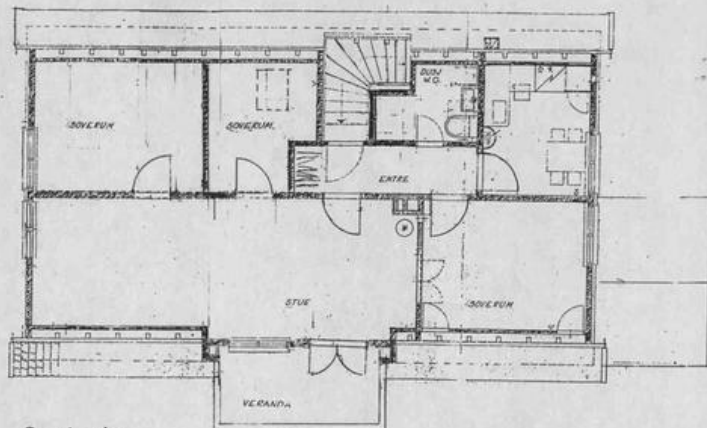
KID er påkrevd ved betaling av fakturaen.  
Purregebyr og forsinkelsesrenter påløper ved for sen betaling.  
Forsinkelsesrente beregnes med gjeldende sats fastsatt av Finansdepartementet.

Bærum kommune har en målsetning om økt digitalisering og det er ønskelig at alle kunder mottar fakturaer digitalt.  
Som fakturamottaker kan du velge mellom avtalegiro, e-Faktura og Digipost. For nærmere informasjon, se hjemmesiden til Bærum kommune: [www.baerum.kommune.no/faktura](http://www.baerum.kommune.no/faktura). Det er fortsatt mulig å betale ved bruk av brevgiro, men da må du fylle ut en giroblankett. Ikke forhåndsfyllte giroblanketter kan du få ved å kontakte din bank eller Bærum kommune på tlf. 67 50 40 50.

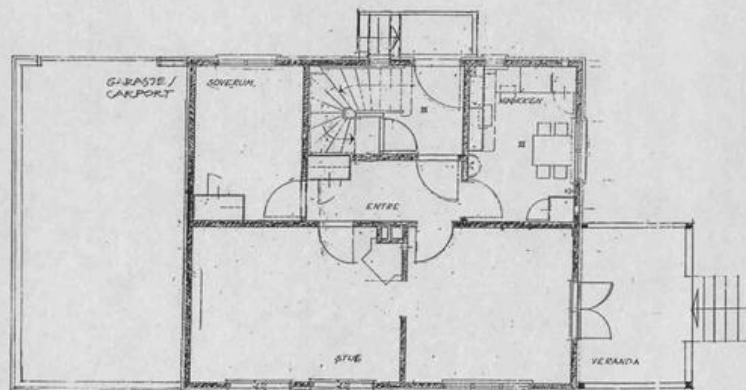
Bærum kommune har fra 1. juli 2024 endret fra halvårlig til månedlig fakturering av kommunale årsgebyrer. For mer informasjon: gå inn på [baerum.kommune.no](http://baerum.kommune.no), eller skann QR-koden.



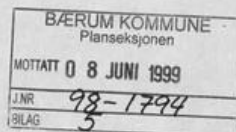
Z304080009BK08,77856



2. etasje



1. etasje



## TILBYGG - BOLIG OG GARASJE

HORNIVEIEN 20, VØYENENGA • Gnr 63 Bnr 41

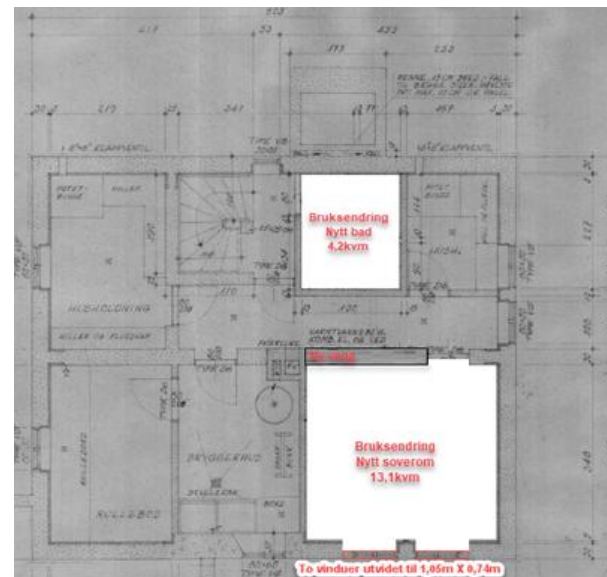
Etasjeplaner etter utbygging

Anne Ebbing sivilark MNAL • Askeladdveien 7 • 0852 Oslo • tlf22564246 • fax22564145

• Tegning 05

• Dato 25.05.99

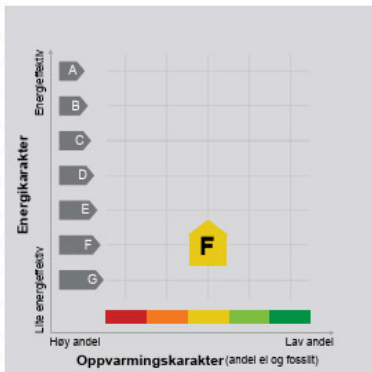
• Mål 1:100





## ENERGIATTEST

Adresse	Homivelen 20
Postnummer	1339
Sted	VØYENENGA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16115975
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	697f5f87-42e5-42f7-a224-51c42bfd1
Dato	14.08.2023
Innmeldt av	ERLEND KONGESTØL



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Bærum

**Gamle Ringeriksvei 29D, 1357 BEKKESTUA**

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

**[nordvikbolig.no/kontorer/baerum](https://nordvikbolig.no/kontorer/baerum)**

digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**901 03 563**



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](https://storebrand.no/nordvik)



## Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

### Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

### Leilighetspakken

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

### Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

### Klageorgan

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

### Lovgivning og vernetting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

### Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

### Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrereett>

### Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)  
 106 80 Stockholm, Sverige  
 Organisasjonsnummer 516401-8102  
 Forsikringsfilial:  
 If Skadeforsikring NUF  
 Postboks 240, 1326 Lysaker  
 Telefon: 21 49 24 00  
 Foretaksregisteret NO 981 290 666  
[if.no](http://if.no)

### Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF  
 Telefon: 21 49 00 81  
[boligkjoep@if.no](mailto:boligkjoep@if.no)

### Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS  
 Organisasjonsnummer 965575162  
 Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker  
 Telefon: 930 00 020  
[boligkjoepforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoepforsikring@soderbergpartners.com)

### Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF  
 Telefon: 21 49 00 81  
 Meld skade på hus- eller innboforsikring  
 Få juridisk hjelp

### Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60  
[post@finkn.no](mailto:post@finkn.no)

### Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til  
[klage@soderbergpartners.com](mailto:klage@soderbergpartners.com)  
 eller per brev til  
 Söderberg & Partners  
 v/klageansvarlig  
 Postboks 324, 1326 Lysaker

### If Kundeombud

Send klagen din her

# 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 RØYKVARSLE**

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 angreerett 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Horniveien 20 1339 VØYENENGA

Betegnelse: Gnr 63, bnr 41 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



