

Lars Muhles vei 34



Velkommen til

Lars Muhles vei 34



Salgsoppgaven produsert 6. oktober 2025

Sandvika/Evje

Familievennlig enebolig over tre plan innerst i blindvei - Flott utsikt uten gjenboere - Oppussingsobjekt

Prisantydning	7 950 000,-
Omkostninger	200 100,-
Totalpris	8 150 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 216,-
BRA-i	152 kvm
Totalt BRA	157 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1980

Ansvarlig megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Lars Muhles vei 34 - Innholdsrik enebolig over tre plan, med nydelig utsikt. Boligen byr på store, lyse oppholdsrom og en familievennlig planløsning som gir rom for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Eiendommen har en attraktivt og barnevennlig beliggenhet i et populært og veletablert boligområdet. Her bor man med kort gangavstand til skoler, barnehage, dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon - noe som gjør hverdagen både enkelt og praktisk.

- Fremstående kvaliteter:
- Flott utsikt
- Imponerende takhøyde med store vindusflater
- God planløsning
- 3/4 soverom
- Hems med muligheter for større loftetasje
- Bad, toalett og vaskerom
- Skjermet og usjenert
- Gangavstand til Sandvika sentrum
- Barnevennlig område

Arealer og innhold

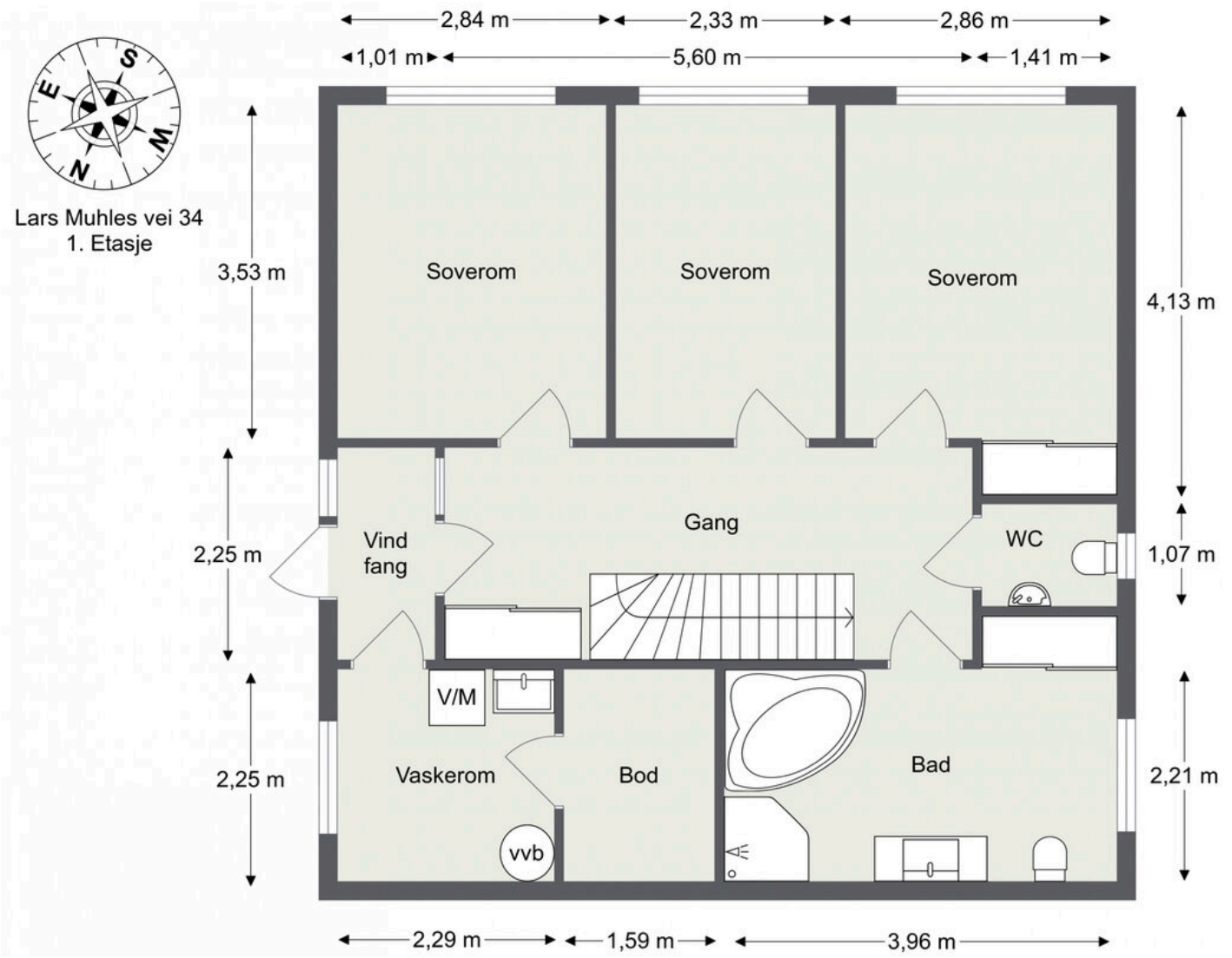
BRA-i:	152 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	157 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

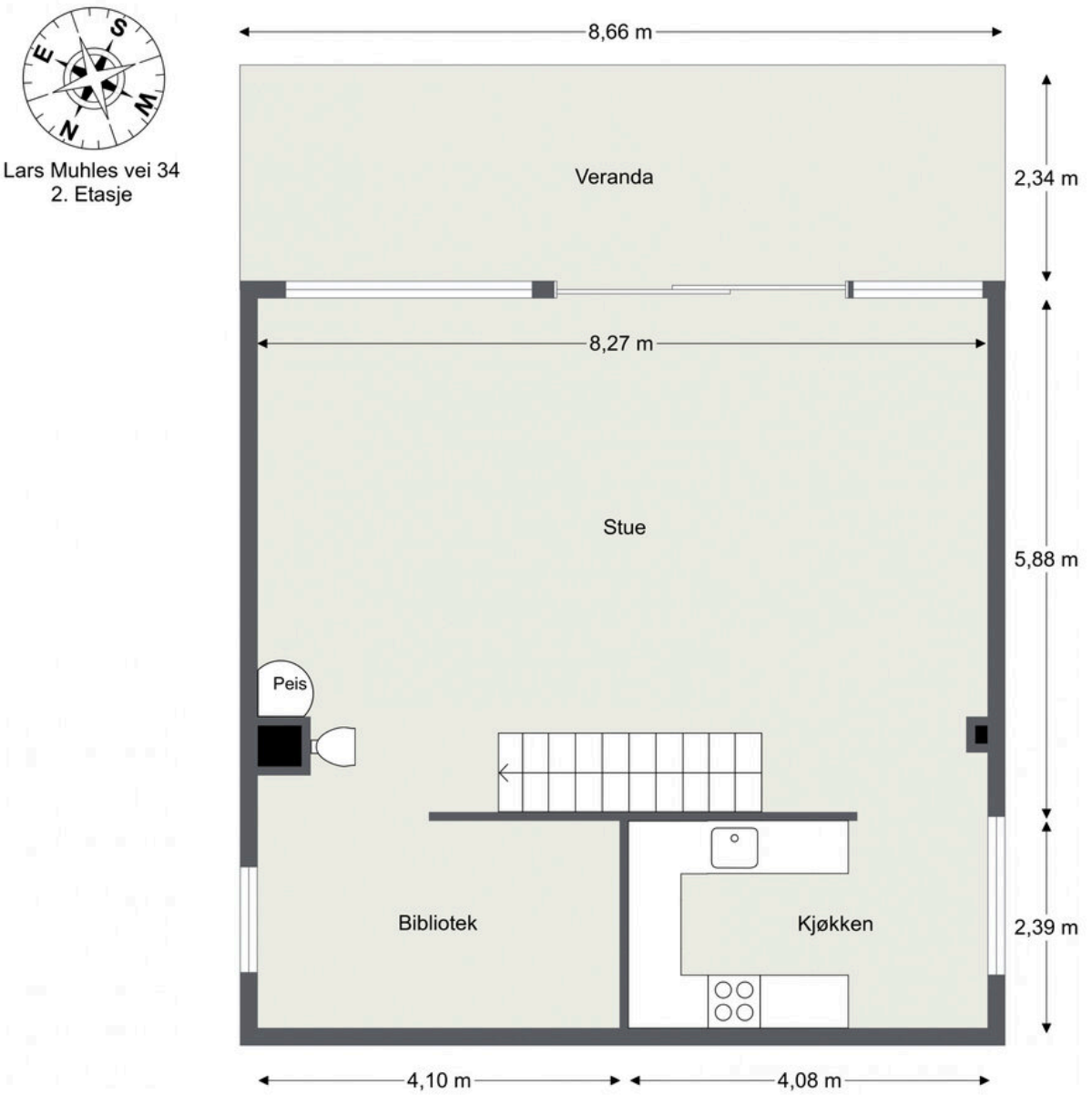
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Vindfang, gang, vaskerom, bad, WC, bod og tre soverom.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 73 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Stue, spisestue, kjøkken og bibliotek.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 20 kvm.

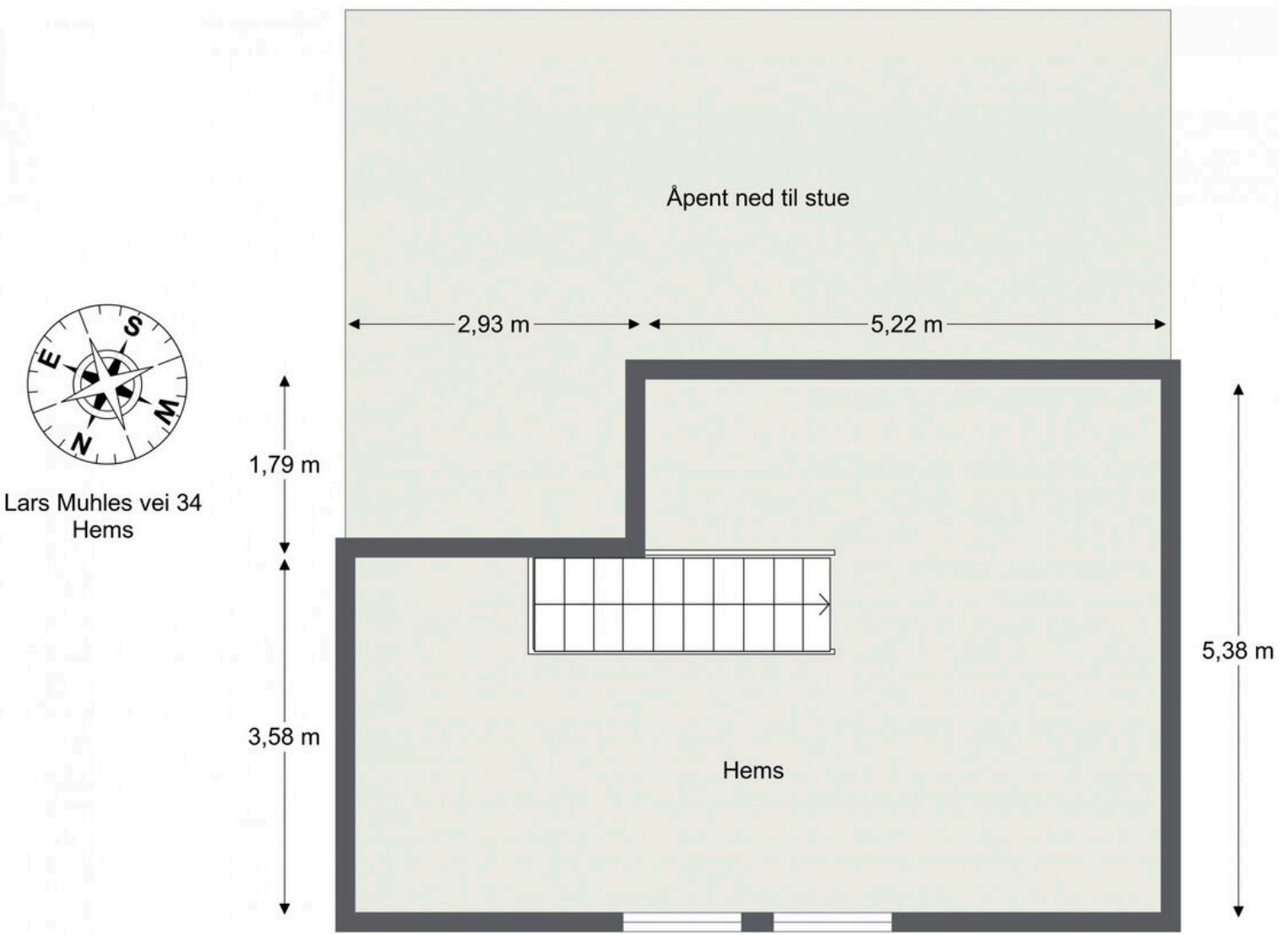
3. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Loftstue
Total BRA: 15 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet

Ditt nye hjem!

Bolig beveger seg over tre plan og inneholder:

1. Etasje:

Entrè:
Lyst og hyggelig vindfang, samt flislagt gulv med varmekabler i gulv. Videre inn i en romslig entrè med god plass til garderobeløsning- ideelt for oppbevaring av sko og yttertøy.

Vaskerom og bod:
Fra entréen er det direkte adkomst til vaskerommet – en smart og funksjonell løsning i hverdagen. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og har videre tilgang til en praktisk innvendig bod. Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2014.

Bad:
Stort bad med flislagte overflater, varmekabler i gulv og badekar, som gir en behagelig komfort året rundt. Her finner du et praktisk dusj hjørnet, samt baderomsinnredning med rikelig av oppbevaring i både over og-underskap. Naturlig avtrekk via ventil i himling.

Soverom:
I boligens første etasje finner man tre romslige soverom. Alle rommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Plasseringen gir en familievennlig løsning, hvor alle soverommene er samlet på ett plan og tilknytning til hverandre, samt store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommene gir fleksibilitet - enten som soverom, kontor eller hobbyrom. Valget er ditt!

WC:
Praktisk toalettrom med fliselagt gulv. Rommet er innredet med wc og servant.

_____
2. Etasje:

Stue:
Når du kommer i hovedetasjen, blir du ønsket velkommen av en luftig stue med imponerende god takhøyde i deler av rommet (5,11 meter). Store vindusflater som strekker seg fra gulv til tak, og slipper inn rikelig med naturlig lys, samt skyvedører som skaper en flott forbindelse mellom inne- og uterom med flott utsikt. Stuen byr på god plass til både en romslig sofagruppe med tilhørende møblement og en stor spisegruppe - perfekt når du ønsker å samle familie og venner. Den åpne peisen

skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjølige kvelder, sørger for en behagelig temperatur gjennom hele året. Fra stuen har man direkte utgang til en solrik veranda og hage, som inviterer til både rolige sommerdager og lange, sene kvelder utendørs.

Kjøkken:
Innredningen består av laminerte benkeplater, profilerte skapfronter og flislagt backsplash, samt rikelig med både benke- og oppbevaringsplass. Her finner man dobbelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og ventilator med utkast til friluft som sørger for effektiv ventilasjon. Det er også plass til et spisebord hvor familien kan samles til hyggelige frokoster.

Bibliotek:
Fra stuen er det direkte inngang til et hyggelig bibliotek. Her er det plassbygde bokhyller med rikelig lagringsplass til bøker og dekor, som gir rommet og funksjonalitet. Det er også god plass til å innrede med skrivebord, noe som gjør rommet velegnet som hjemmekontor.

_____
3. Etasje:
Boligen har en praktisk hems på 15 kvm. Rommet er svært fleksibelt og kan enkelt tilpasses som lekerom for barna, ungdomsrom, gjesterom eller kontor.

Valget er ditt! Store vindusflater fra stuen sørger for godt lysinnslipp, og også herfra er det flott utsikt. Flere av boligene i gaten har valgt å trekke hemsen helt ut til vinduene, og dermed fått en enda større loftsetasje - noe som også kan være en mulighet her. Rommet har lyse, malte flater og parkett på gulv, og oppleves som et praktisk og anvendelig areal med mange bruksområder.

_____
Innvendige overflater:
- Vegger: Malt tapet. Tapet. Flislagte vegger på badet. Malte slette overflater.
- Tak: Malte slette overflater.
- Gulv: 2 og 3-stavs parkett. Vegg-til-veggteppe. Vinyl. Flislagt gulv på badet, i vindfanget og på WC.

Tekniske installasjoner:
- Varmekabler på badet og i vindfang
- Røykvarslere
- Varmtvannsbereder
- Sikringsskap med skrusikring

Diverse:
- Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,38 m.
- Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,42 - 5,11 m.
- Takhøyde, hems: 0 - 2,65 m.
- Utvendig bod på 5 kvm.
- Hems 15 kvm.


34





































Ditt nye nabolag!

Evje/Sandvika

Velkommen til Lars Muhles vei 34 - attraktiv og skjermet beliggenhet i en stille blindvei. Området består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, og er særlig populært blant barnefamilier.

Aktivitet og fritid:
Området er veletablert og svært barnevennlig, med et bredt tilbud av fritidsaktiviteter for store og små. Like i nærheten finner du lekeplass, fotballbane, Kirkerudbakken alpinanlegg, skiløyper, svømmehall, treningssenter, ridesentre, golfbaner, kino og bibliotek, samt Bærum idrettspark med svømmehall fra 2021 med 50 meters basseng. Fra eiendommen er det enkel adkomst til Kolsåstoppen - et turmål med flott utsikt. Området rundt Dælivann byr på idylliske turstier, og det er kort vei til Vestmarka med milevis av skiløyper om vinteren og tur- og sykkelstier om sommeren. Fra Sandvika sentrum har du dessuten nærhet til Kadettangen med strender, brygger og den populære Elvepromenaden langs fjorden. Sameiet har i tillegg egen lekeplass og eplehage på fellesarealet.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen gjøres enkelt ved Bunnpris på Gjettum (ca. 3 min gange) eller Rema 1000. Joker på Kolsås holder åpent også på søndager. I tillegg ligger Kolsås senter like ved, med blant annet Meny, vinmonopol, blomsterbutikk, kafeer og restauranttilbud. Sandvika sentrum, kun ca. 10 minutters gange unna, byr på et rikt utvalg butikker, spisesteder og servicetilbud, inkludert Sandvika Storsenter.

Offentlig kommunikasjon:
Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass er Sykehusveien og ligger ca. 3 minutters gange unna, med avganger mot Sandvika, Rykkinn, Lommedalen, Nationaltheatret og Oslo bussterminal. Gjettum T-banestasjon, med ca. 23 min reise til Majorstuen. Sandvika stasjon (ca. 10 min gange) er et sentralt knutepunkt med både buss, tog og flytog. Ved å benytte seg av bil tar det ca. 20 min til Aker brygge, ca. 15 min til Skøyen, ca. 22 min til Oslo S og rundt ca. 49 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.



Skoler og barnehager:

Eiendommen sokner til Evje barneskole og Gjettum ungdomsskole, begge innen kort og trygg gangavstand. Det finnes også flere skoler i nærområdet som blant annet gangavstand til Valler videregående skole og kort avstand til både Rosenvilde, Rud og Dønski. Barnehagetilbudet er godt og variert, med både private og kommunale alternativer i nærheten, som Espira Evje, Vallerstua barnehage, Gjettum barnehage og Helgerud Menighets barnehage

Informasjon

Lars Muhles vei 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0342/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lars Muhles vei 34, 1338 SANDVIKA
Gnr 84, bnr 214 (ideell andel 1/1) / Gnr 84, bnr 225 (ideell andel 1/26) i Bærum kommune

Selgere
Jan Sæbø
Lars Arnljot Sæbø
Snorre Ragnar Bentsen Bjørnstad Sæbø

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
198 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
200 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 150 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 169 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Vindfang, gang, vaskerom, bad, WC, bod og tre soverom.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod

Total BRA: 73 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Stue, spisestue, kjøkken og bibliotek.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 20 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Loftstue
Total BRA: 15 kvm.

Innhold

Boligen inneholder bl.a:
1. Etasje: Vindfang, gang, vaskerom, bad, WC, bod og tre soverom.
2. Etasje: Stue, spisestue, kjøkken og bibliotek/kontor.
3. Etasje: Loftstue.

Parkering

- Det medfølger to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, samt lagt til rette for elbil-lader.
- Anlegget driftes av Movel/Aneo. Kr 99 i månedsavgift for de som har installert lader. Ladeanlegget abonnerer på Norgespris.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet at det er blitt skiftet bad og dusj, men ikke av hvem og når.

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

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 etasjer + hems. Støpt såle, fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmuren og langveggene er oppført av 25cm Leca i følge byggesaken. Øvrige vegger over terreng er oppført som lett bindingsverk. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Fasaden er delvis kledd med panel og i pusset utførelse. Taket er tekket med takstein og underliggende sutaksplater.
Vinduer og skyvedøren med 2-lags glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Enebolig over 2 etasjer med overflater som må forventes å være fra byggeåret(1980). Overfladisk slitasje og stedvis fuktskader i parketten, samt generell bruksslitasje på overflatene i øvrig bolig forekommer. Det opplyses at badet i 1.etasje ble oppgradert en gang på 90-tallet, men dokumentasjon på utførelse eller et spesifikt årstall foreligger ikke. Det må forventes at det forekommer originale bygningsdeler på badet, som f eks vannrør, sluk og bakenforliggende konstruksjon.
Original kjøkkeninnredning med slitasje på overflatene Det forekommer en lekkasje fra kjøkkenkranen og gulvet på kjøkkenet har fått

fuktskader. Utskiftning av kjøkkenet må påregnes.
Taktekkingen er original fra byggeåret og det forekommer mye mose på taksteinen, samt råte og skader i vindskier/forkantbord. Det
opplyses i byggesaken at taket er 31 grader og det er ikke montert snøfangere på taket.
Det må påregnes at hele boligen må moderniseres.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen og dette bør utføres i tilfelle verdiene tilsier at det bør
iverksettes tiltak for å redusere konsentrasjonen av radongass.
Det ble påvist forhøyede fuktverdier i sjiktet mellom 400-500 på nedre del av grunnmuren mot terreng. Dette er et
symptom på at dreneringen har en mangelfull funksjon og at det trekker fukt inn i overgangen mellom betongsålen
og lecamuren.
TG 2 benyttes da det ikke er påvist fuktskjolder eller svertesopp på innvendige overflater og i en eldre
konstruksjon mot terreng så må det forventes at det forekommer fukt.
Det anbefales at det utvendig terreng rundt boligen opparbeides slik at vannet ledes vekk fra konstruksjonen og at
de eksisterende massene tett mot huset byttes ut med nye og mer drenerende masser. Ny knotteplast legges slik at
overgangen mellom betongsålen og lecamuren er tilstrekkelig forseglet for å forhindre innsig.
Lagring av organisk materiale tett mot grunnmuren som er under terreng anbefales ikke da det kan oppstå
svertesopp.
Topplisten over knotteplasten har stedvis løsnet og må festes på nytt.

1.3 Drenering
Området mellom inngangspartiet(hele langveggen) og mot boden har en svanke som kan gjøre at nedbør samles på
dette punktet.
Deler av terrenget rundt boligen ble ikke besiktiget da det er overgrodd.
Terrenget rundt hele boligen må påregnes at må utbedres slik at terrenget faller vekk fra boligen iht krav.
Utskiftning til mer drenerende masser anbefales, ref avvik under punkt 1.1.

3.1 Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene har passert forventet levetid og en generell utskiftning må påregnes.
Ved utskiftning til nye 3-lags glass vil varmetapet reduseres og boligens tetthet forbedres da overgangen mellom
karm og yttervegg utføres etter dagens metoder.
Ved ønske om videre bruk av vinduene må karmene justeres og øvrig vindu vedlikeholdes med blant annet ny
maling og service av lukkemekanismer.
Utvendig slitasje og skade på inngangsdøren.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Dragerne stikker ut av konstruksjonen og ut over terrassen. Det ble observert flassende maling og sprekkdannelser
på ytre del av dragerne og vedlikehold må utføres før det kan oppstå råteskade i treverket. Oppstår det råteskade
eller større sprekkdannelser i treverket så kan dette svekke dragerne og

utskiftninger kan være nødvendig, med
påfølgende store inngripen i konstruksjonen.
Luftingen av taket går via langsidene av boligen og over sutaksplatene som er montert over isolasjonen.
Det bemerkes at det ble observert at sutaksplatene har reist seg og dette medfører at underliggende isolasjon er
synlig og med risiko for at gnagere, fugler etc kan danne reir i isolasjonen.
Sutaksplatene på tettes i enden slik at
konstruksjonen er utilgjengelig for dyr, samt at luftsirkulasjonen i isolasjonen holdes til et absolutt minimum.
Stillestående luft er nødvendig for at isolasjonen skal ha en funksjon.
Merk at sutaksplatene inngår i takets tettesjikt, ref 4.2 - taktekking.
Råteskade har oppstått i deler av en søyle som bærer takutstikket over inngangspartiet og utskiftning er nødvendig.
Råteskade har oppstått i flere vindskier på både hovedtaket og takutstikket over inngangspartiet.
Det ble observert forekomster av eldre klatreplanter langs undersiden av taksteinen og dette kan tyde på at disse
plantene kan ha vokst inn i konstruksjonen, som igjen kan forårsake skader og forhindre luftingen av taket.
Utvendig himling over terrassen er kledd med spaltekledning og uten fluenetting.
Fuglereir ble observert over
spaltekledningen. Fluenetting må monteres for å unngå at det dannes vepsebol, fuglereir etc, samt for å forhindre
at dyr kan komme inn i konstruksjonen.

4.3 Renner, nedløp og beslag
Et nedløp mangler et 90 graders bend på bunnen av nedløpet og dette medfører at nedbør ikke vil ledes vekk fra
boligen.
Taket over inngangspartiet er ikke montert med nedløp eller renner. Det anbefales at dette monteres for å samle
nedbøren og at ledes kontrollert vekk fra konstruksjonen.
Utskiftning av nedløp, renner og beslag anbefales i forbindelse med utskiftning av taktekkingen da gjeldene
bygningsdeler har passert forventet levetid.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Rekkverket ble målt til 89 cm og er lavere enn datidens krav på 90 cm og dagens krav på 100cm.
Håndløperene og rekkverket har sprekkdannelser og generelt høy slitasje med sprekkdannelser, grønske og
svertesopp.
Det er montert klosser mellom rekkverket og søylene for en avstivende funksjon. Disse treklossene har
råtedannelse og må skiftes ut for å opprettholde stivheten til rekkverket.
Sprekkdannelser forekommer på enden av terrassebordene som er eksponert mot vær og nedbør.
Verandaen holdes oppe via dragerne til takkonstruksjonen og det ble påvist at verandaen siger på ytterhjørnene.
Bjelkelaget har sprekkdannelser og flassende maling. Avretting av verandaen anbefales og evt etablering av søyler
som fundamenteres mot terrenget under for å avlaste takkonstruksjonen.
Vedlikehold av bygningsdelene som tilhører verandaen må påregnes. Utskiftning av skadet treverk anbefales for å
unngå ytterligere skade.

7.1 Piper og ildsteder

Det var ikke en synlig sotluke i 2.etasje. Det må avklares hvor denne er plassert slik at pipeløpet blant annet kan
tømmes for sot.
Flisene foran vedovnen er montert 26 cm fra forkant av vedovnen og avstanden må økes til 30 cm for å være iht
krav.
Sprekkdannelser rundt pipeløpet og mot peisen forekommer i 2.etasje.
Flassende maling rundt røykrøret fra vedovnen forekommer.
Vedlikehold av overflatene til pipeløpet må påregnes og avstanden til brennbart må utbedres slik at kravene er
ivaretatt.

8.1 Etasjeskillere
Rekkverkene har liggende bord og åpningene mellom disse bordene ble målt til 14 cm.
Trappetrinnene har en lysåpning mellom hverandre på 14 cm.
Åpninger større enn 10 cm tillater mindre barn å få hodet i mellom og dermed utgjør en fallrisiko.
Horisontale åpninger på mer enn 2 cm gjør at det er mulig å klatre i rekkverket og dette må unngås.
Slitasje i forkant av trappetrinnene i trappen mellom 1. og 2.etasje, samt generell bruksslitasje på øvrige trinn i
trappene.
Det anbefales at åpningene i rekkverket utbedres og oppgraderes til å være iht dagens krav slik at fallrisikoen
reduseres.
Rekkverk langs etasjeskillere skal iht dagens krav være 100cm høye, med unntak av returrekkverk.

Etasjeskilleren i 2.etasje har et avvik på 16 mm og dette overstiger toleraneskravene(15-30mm) som er satt iht
NS3600.
Utbedring av avviket medfører at gulvet kan avrettes ved ønske om et plant gult.

9.1.3 - Fuktmåling og ventilasjon
Overfladisk fuktsøk ble utført og det ble påvist forhøyede fuktverdier i sjiktet mellom 400-500 på nedre del av
grunnmuren mot terreng. Dette er et symptom på at dreneringen har en mangelfull funksjon og at det trekker fukt
inn i overgangen mellom betongsålen og lecamuren.
TG 2 benyttes da det ikke er påvist fuktskjolder eller svertesopp på innvendige overflater og i en eldre
konstruksjon mot terreng så må det forventes at det forekommer fukt.
Lagring av gjenstander tett mot grunnmuren anbefales ikke i tilfelle det kan oppstå svertesopp pga stillestående
luft og påfølgende kondensering.

10.1.1Bad Overflate vegger og himling
Sprekkdannelser i sementfugene i forkant av badekaret forekommer.
Eldre skruehull uten silikon/tettemasse ble observert. Dette medfører at membranen ikke er tilstrekkelig forseglet
og en punktering av membranen.
Servantskapet har svellinger i vangen etter fukt og krakeleringer har oppstått i servantskålen.
Baderomsdøren er montert i våtsonen til badekaret og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da
overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

10.1.2Bad Overflate gulv
Det ble påvist tegn til bom i flis på gulvet. Dette betyr at vedheften mellom flisen og underlaget ikke er
tilstrekkelig og medfører at flisen kan løsne lettere enn normalt.
Fallforholdet på gulvet ledes i retning av åpningen i badekaret, men fallet ble målt til maks 10 mm på hele gulvets
flate og kan generelt anses som tilnærmet flatt. Risiko for vannansamlinger på gulvet ved en lekkasje.
Ukjent om membranen er ført opp langs dørterskelen ved baderomsdøren. Det må forventes at høydedifferansen
mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen ikke er iht dagens krav på 25 mm.

10.2.1Vaskerom Overflate vegger og himling
Høy alder på overflatene med tilhørende slitasje og elde.
Høy alder på den mekaniske viften. Utskiftning må påregnes da levetiden er oversteget.

10.2.2Vaskerom Overflate gulv
Høy alder på gulvflaten og utskiftning av gulvbelegget må påregnes.
Vinylbelegget er også vaskerommets membran på gulvet og skader i overflaten vil forringe tettheten til
membranen.

12.1 Andre rom
Andre rom i boligen fremstår som originale og slitasje på overflatene må forventes og påregnes.
Parketten har sprekkdannelser mellom bordene og overfladisk slitasje.
Sprekkdannelser forekommer mellom innvendige vegger og ytterveggene i 1.etasje. Dette tyder på at overgangen
mellom veggene er utilstrekkelig og hjørneløsningen/innfestningen må utbedre for å forhindre at sprekken er
gjentagende.
En modernisering av boligens overflater må påregnes.
Støvkondens forekommer på innvendig flate av yttertaket og dette tyder på at det forekommer en kuldebro eller at
tettheten til vindsperren er svekket. Støvkondens er at det oppstår kondens på kalde flater(f eks skruehode) og
disse punktene samler støv som gjør at punktene blir mørke. Støvkondens kan males over, men vil være
gjentagende da problemet ligger i isolasjonen og tettheten til vindsperren.
Innvendig dør mot vindfanget med blysprosser. Et glassfelt er knust og hele glassrammen er bøyd. Utskiftning av
døren må påregnes.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør(PEX) ved neste anledning, som f
eks ved rehabilitering av bad, vaskerom og kjøkken.
Avløpene i boligen har høy alder og det anbefales at det utføres en videokontroll for å avdekke om det er behov
for utbedringer eller spyling.

13.5 Ventilasjon
Naturlig avtrekk får automatisk TG 2 iht NS3600.
Det anbefales å montere et balansert ventilasjonsanlegg ved en større rehabilitering av boligen og eventuelt som et
minimum at det monteres mekaniske vifter på våtrommene og sanitær, slik at

avtrekket forbedres.

13.6 Toalettrom
Høy slitasje på overflatene. Oppgradering av sanitær og overflatene må påregnes. Montering av en waterguard
anbefales i tilfelle det oppstår en lekkasje.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
Det ble påvist en sprekk under kanten av vinduet(ved pipeløpet) i stuen og på motsatt side på utsiden av veggen.
Disse sprekkene har oppstått på et bærende punkt da det kommer laster fra taket og ned langs vinduet. Dette kan
tyde på at lecablokkene ikke har blitt lagt forbandt(overlappende) og at det dannes et svakt punkt som sprekker
opp når det kommer vekt ned på dette punktet.
Det anbefales at pussen fjernes for å etterse hvordan blokkene er lagt opp. Hvis det avdekkes en svak oppbygning
så må dette utbedres.
Stedvise riss og sprekkdannelser ble observert rundt pipeløpet(innvendig) og over inngangsdøren(utvendig).
Sprekker over inngangspartiet kan tyde på at en bærende konstruksjon har seget noe og medfører at pussen
sprekker opp pga bevegelse.
Mindre riss ble observert rundt vindusåpningene.
Luftingen i bunnen av kledningen er blokkert av en liggende lekt og dette medfører at luftingen ikke har en
gjennomgående lufting.
Kledningen ligger svært tett mot jord/terreng på sydsiden av boligen og det anbefales at det utføres tiltak for å øke
avstanden for å redusere fuktbelastningen på kledningen.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Taksteinen har kraftig mosevekst på overflatene og dette må fjernes for å unngå skader på steinen.
Taktekkingen er original fra byggeåret og dette medfører at forventet levetid til sutaksplatene er oversteget.
Utskiftning av taktekkingen må påregnes da forventet levetid er passert.
Snøfangere er ikke montert. Det opplyses i byggesaken at helningen på taket er 31 grader og det skal dermed å
blitt montert snøfangere da det er i dette tilfellet et krav om snøfangere hvis takets helning er over 27 grader.
Datidens krav gjelder i hovedsak at taket skal sikres hvor det er naturlig å gå på vinterstid og dette medfører
området fra bilveien og til inngangsdøren.
Dagens krav er at alle takflater rundt boligen skal sikres med snøfangere.
Sprekkdannelser ble observert i pussen rundt skorsteinen. Vedlikehold av skorsteinen og omkringliggende beslag
anbefales for å forhindre at fukt kan trekke inn i konstruksjonen.
Prisestimatet omfatter kun montering av snøfangere på taket.
Alderen på taket og øvrige skader vurderes til TG 2 og skal dermed ikke gis en prisvurdering.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.1.3Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Sluket er skjult under badekaret og er ikke tilgjengelig for regelmessig rens og besiktigelse.
Badet har generelt passert forventet levetid og en rehabilitering av hele våtrommet må påregnes for å møte dagens
krav til blant annet tetthet.
På bakgrunn av konstruksjonen potensielt er original eller fra før 1997 så må det legges til grunn at det ikke er
etablert en tilstrekkelig membran på gulv og vegger. Dette var vanlig praksis før 1997(TEK-97), særlig i våtrom
som vender mot grunnen da fuktigheten i teorien ledes rett ned i grunnen.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

10.2.3Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Vinylbelegget er vaskerommets tettesjikt og er originalt fra byggeåret. Tettesjiktet har passert forventet levetid.
Rørgjennomføringene i våtsonen til servanten er ikke tettet med en mansjett og det er en risiko for innsig av fukt i
konstruksjonen ved f eks en lekkasje.
Våtrommet har oversteget forventet levetid og en rehabilitering må påregnes. Ved rehabilitering av våtrommet må
TEK-17 legges til grunn.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

11.1 Kjøkken Kjøkken
Det ble påvist en lekkasje fra kjøkkenkranen ved bruk og det forekommer fuktskader på bunnplaten og på
kjøkkengulvet.
Benkeplaten har svellinger som tyder på innsig av fukt.
Høy slitasje på kjøkkenet og øvrig inventar/hvitevarer.
Utskiftning av hele kjøkkenet og gulvet på kjøkkenet må påregnes da det forekommer fuktskader og høy slitasje.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

14.1 Garasje – uthus
Råteskader i boddøren. Fuktskjolder på overflatene og i fugene mellom lecablokkene.
Generelt høy slitasje og merkbar "kjellerlukt". Dette kan tyde på at det forekommer svertesopp i boden.
Utbedring/vedlikehold av hele konstruksjonen til boden må påregnes.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Innbo og løsøre

Alle 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

Hele boligen kan leies ut i sin helhet.

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Oppvarming

Boligen blir primært varmet opp ved bruk av:
- Elektrisitet
- Varmekabler på badet og i vindfanget
- Peis

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 216,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer vedlikehold, brøyting, strøing og kabel-tv/internett.

Faktura for fellesutgifter sendes ut to ganger i året i januar og august (per halvår).

Kommunale avgifter

Kr 19 323,-pr. 2025

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 13 336 ,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber m/ Altibox fellesavtale (inkludert i felleskostnader).

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 555 595,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 079 421,- pr. 2023

Sameiet

Om sameiet

Fremdrift og kostnader:

Oppgraderingen er delt inn i tre faser:
- Oppgradering av strømkabel (Utført av Elvia)Ny kabel fra Elvias trafoboks til garasjeanlegget.Kostnad: kr 44.720,-
- Installasjon av nye strømtavler (Utført av Romerike Elektro)Nye inntakstavler for den nye kabelen.Kostnad: kr 218.780,-
- Kobling til ladebokser og nye kurser (Utført av Romerike Elektro)Nye koblinger mellom tavler og ladebokser, samt legging av ekstra kurs.Kostnad: kr 74.782,-

Per september 2025 gjenstår fase 3. Arbeidet er planlagt å bli utført innen utgangen av september, og vil ta 1–3 dager. I denne perioden vil garasjeanlegget være uten strøm og lademulighet i minst én dag. Styret gir nærmere beskjed om tidspunkt.

Totalkostnad (fase 1-3): kr 338.283,-

Finansiering
- Våren 2025 ble det sendt ut en ekstra innbetaling på kr 5.000,- pr. husstand (delbetaling 1, frist 3. mai).
- For å redusere behovet for ytterligere innbetalinger, har styret funnet det ansvarlig å bruke kr 80.000,- av Muhlegrendas egenkapital.
- Dermed begrenses ekstrainnbetaling nr. 2 til kr 3.000,- pr. husstand.

Se vedlagt: Revidert Muhlegrenda budsjett 2025.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap fra 2024 viser et overskudd på 40 642,-

Revidert budsjett 2025 (september).
Årsresultat -80 783,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Fremtind forsikring
Polisenr. 24154863

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 308 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i et generelt skrånende terreng og et område som er bebygd med tilsvarende småhusbebyggelse. Tomten er beplantet med stedlige vekster.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/84/214:
28.03.1980 - Dokumentnr: 6831 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:84 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 890254 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:84 Bnr:214

01.01.2024 - Dokumentnr: 82382 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:84 Bnr:214

28.03.1980 - Dokumentnr: 6831 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:84 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 890254 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:84 Bnr:214

01.01.2024 - Dokumentnr: 82382 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:84 Bnr:214

3201/84/225:
28.03.1980 - Dokumentnr: 6831 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:84 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 890254 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:84 Bnr:214

01.01.2024 - Dokumentnr: 82382 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:84 Bnr:214

28.03.1980 - Dokumentnr: 6831 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:84 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 890254 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:84 Bnr:214

01.01.2024 - Dokumentnr: 82382 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:84 Bnr:214

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 650,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. 16.900,-) kr. 9 900,-
Utvidet markedsføring: Finn.no Blink 8.900,- (VALGFRITT) kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (veil. 3.900,-) kr. 2 900,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade (faktura direkte til kunde) kr. 7 000,-
Kostnad tilstandsrapport ca. (faktura direkte til kunde) kr. 19 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 340,- 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 6. oktober 2025

Ansvarlig megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Lars Muhles vei 34

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Lars Muhles vei 34
1338 Sandvika

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 24/09/2025

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.

Takstmannens 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.

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 eigedom 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 eigedom.

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 hullborring 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 takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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:
Egenerklæringsskjema 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

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/bruksslitasje. * Strakstiltak 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:84, Bnr: 214
Hjemmelshaver:	Magne Sæbø (død)
Tomt:	308 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	1977032 - Konsentrert småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1980
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var møblert på befaringsdatoen og dette medfører at større møblement som f eks senger, skap og generell innredning kan skjule feil og mangler. Enkelte vegger er montert med hylleseksjoner som var fulle av bøker og andre gjenstander. Overflatene på biblioteket og hemsen var i stor grad ikke synlige da rommene ble benyttet til lagring av f eks bilder, bøker og andre gjenstander. Utvendig bod var kun tilgjengelig fra boddøren da gulvarealet var fylt opp av redskaper og utstyr. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Boligen er bygget etter byggeforskrifter av 1969 og vil ikke møte dagens krav i TEK-17 til blant annet isolasjon, ventilasjon og tetthet. Slitasje på hele bygningskroppen generelt og på boligens tekniske utstyr forekommer og må forventes. Tomten var på befaringsdatoen overgrodd og dette medfører at blant annet terrengforholdet og enkelte flater ikke kan vurderes tilstrekkelig. Været på befaringsdatoen var lettskyet og ca 12-14 grader.
Oppdragsgiver:	Snorre Sæbu
Tilstede under befaringen:	Snorre Sæbu
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et generelt skrånende terreng og et område som er bebygd med tilsvarende småhusbebyggelse. Tomten er beplantet med stedlige vekster.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 etasjer + hems. Støpt såle, fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmuren og langveggene er oppført av 25cm Leca i følge byggesaken. Øvrige vegger over terreng er oppført som lett bindingsverk. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Fasaden er delvis kledd med panel og i pusset utførelse. Taket er tekket med takstein og underliggende sutaksplater. Vinduer og skyvedøren med 2-lags glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Enebolig over 2 etasjer med overflater som må forventes å være fra byggeåret(1980). Overfladisk slitasje og stedvis fuktskader i parketten, samt generell bruksslitasje på overflatene i øvrig bolig forekommer.
Det opplyses at badet i 1.etasje ble oppgradert en gang på 90-tallet, men dokumentasjon på utførelse eller et spesifikt årstall foreligger ikke. Det må forventes at det forekommer originale bygningsdeler på badet, som f eks vannrør, sluk og bakenforliggende konstruksjon. Original kjøkkeninnredning med slitasje på overflatene Det forekommer en lekkasje fra kjøkkenkranen og gulvet på kjøkkenet har fått fuktskader. Utskiftning av kjøkkenet må påregnes.
Taktekkingen er original fra byggeåret og det forekommer mye mose på taksteinen, samt råte og skader i vindskier/forkantbord. Det opplyses i byggesaken at taket er 31 grader og det er ikke montert snøfangere på taket.
Det må påregnes at hele boligen må moderniseres.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,38 m.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,42 - 5,11 m.
Takhøyde, hems: 0 - 2,65 m.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og i vindfanget.
Åpen peis og vedovn i stuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Stoppekranene er montert på vaskerommet.
Varmtvannsberederen er montert på vaskerommet.
Sikringsskap med skrusikringer er montert i vindfanget.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.seeiendom.no
www.kommunekart.com
www.baerum.kommune.no
www.nve.no
www.ngu.no
Informasjon fra oppdragsgiver, herunder muntlig og oversendt informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Tapet. Flislagte vegger på badet. Malte slette overflater.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 2 og 3-stavs parkett. Vegg-til-veggteppe. Vinyl. Flislagt gulv på badet, i vindfanget og på WC.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det ble ikke opplyst om at det har blitt utført vesentlige oppgraderinger av bygningskroppen.
Oppdragsgiver antar at badet ble oppgradert en gang på 90-tallet, men et spesifikt årstall eller dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

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 tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt 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 måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene 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 m²	S-Rom m²
1. Etasje	68	0	0	0	65	3
2. Etasje	69	0	0	20	69	0
Hems	15	0	0	0	15	0
SUM BYGNING	152	0	0	20	149	3
SUM BRA	152					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod	0	5	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	5	0	0	0	0
SUM BRA	5					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
1. etasje: Vindfang, gang, vaskerom, bad, WC, bod og tre soverom.
2. etasje: Stue, spisestue, kjøkken og bibliotek.
Hems: Loftstue.

BRA-e:
Utvendig bod.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

GUA(gulvareal), hems: 37 kvm. Deler av arealet på hemsen er ikke målbart pga lav takhøyde.
S-rom: Bod, 1.etg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

24/09/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

- Berggrunnen består av skifer og kalkstein i veksling, i følge ngu.no
- Det er ikke påvist kvikkleire på tomten eller i umiddelbar nærhet, i følge nve.no.
- Boligen er fundamentert til fast fjell og komprimerte masser, i følge tilgjengelig byggesak på doctorg.no.
- Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen.

Boligens fundamentert er skjult av terrenget og konstruksjonen. Betongsålen har en målt skjevhet på opptil 12 mm og avviket er innenfor toleransekravet i NS3600 vedrørende skjevheter på gulv.

Det ble ikke påvist sprekkdannelser på innsiden av grunnmuren som ligger under terreng eller tegn til fuktskjolder og svertesopp.
Boligens grunnmur/yttervegg ligger i stor grad over terreng og er videre vurdert under punkt 2.1 - Yttervegg.

Fuktsøk ble utført med et overfladisk søk på områdene hvor veggene ligger under terreng. 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.
Det ble påvist forhøyede fuktverdier i sjiktet mellom 400-500 på nedre del av grunnmuren mot terreng og dette kan være et symptom på at det trekker fukt inn i overgangen mellom betongsålen og lecamuren.
Utvendig knotteplast og tilhørende topplist ble observert på grunnmuren, men denne har stedvis løsnet og må utbedres.

Det anbefales at det utvendig terreng rundt boligen opparbeides slik at vannet ledes vekk fra konstruksjonen og at de eksisterende massene tett mot huset byttes ut drenerende masser. Ny knotteplast legges slik at overgangen mellom betongsålen og lecamuren er tilstrekkelig forseglet for å forhindre innsig.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Oppdragsgiver opplyser at det ikke er en krypkjeller under boligen.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Terrenget rundt de veggene som ligger under terreng var overgrodd på befaringsdatoen og det var ikke mulig å etterse fallforholdet på terrenget.

Øvrig bolig ligger over terreng og terrenget er generelt skrående mot nedsiden av boligen. Området mellom inngangspartiet(hele langveggen) og mot boden har en svanke som kan gjøre at nedbør samles på dette punktet.

Terrenget rundt hele boligen må påregnes at må utbedres slik at terrenget faller vekk fra boligen iht krav.

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

Ingen 1.4 Støttemurer

Det var ingen synlige støttemurer på tomten. Tomten var overgrodd og dette kan medføre at enkelte bygningsdeler er skjult.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Langveggene er bestående av Leca og galvveggene er bestående av lett bindingsverk.

Det ble påvist en sprekk under kanten av vinduet(ved pipeløpet) i stuen og på motsatt side på utsiden av veggen. Disse sprekkene har oppstått på et bærende punkt da det kommer laster fra taket og ned langs vinduet. Dette kan tyde på at lecablokkene ikke har blitt lagt forbandt(overlappende) og at det dannes et svakt punkt som sprekker opp når det kommer vekt ned på dette punktet.

Stedvise riss og sprekkdannelser ble observert rundt pipeløpet(innvendig) og over inngangsdøren(utvendig).
Sprekker over inngangspartiet kan tyde på at en bærende konstruksjon har seget noe og medfører at pussen sprekker opp pga bevegelse.

Mindre riss ble observert rundt vindusåpningene.

Kledningen på gavlveggene fremstår jevnt over med normal slitasje. Mindre sprekkdannelser i treverket forekommer.
Kledningen ligger svært tett mot jord/terreng på sydsiden av boligen og det anbefales at det utføres tiltak for å øke avstanden for å redusere fuktbelastningen på kledningen.
Luftingen i bunnen av kledningen er blokkert av en liggende lekt og dette medfører at luftingen ikke har en gjennomgående lufting.
Kledningen hadde ikke tegn til råte eller unormal slitasje med hensyn til alderen og dette kan tyde på at luftingen er fungerende med dagens situasjon. Hvis veggene etterisoleres eller det utføres arbeider som vil endre fukttransporten eller varmetapet til ytterveggene, så anbefales det å etablere en lufting iht dagens krav.

Merknader:

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 1979.
Enkelte av vinduene subber mot karm, særlig når det åpnes sideveis, og flere har trege lukkemekanismer.
Justering av karmer og generelt vedlikehold er nødvendig ved videre bruk.
Enkelte vindusfelt er montert med blysprosser og disse må deponeres som farlig avfall.

Skyvedør med 2-lags glass fra 1979. Skyvedøren har utvendige sprekkdannelser i dørbladene og belistningen rundt døren har stedvis løsnet.
Original ytterdør med sidefelt. Utvendig dørblad har skader og sprekkdannelser i overflaten.

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, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke 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 påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takkonstruksjonen består av taksperrer og bærende dragere.
Det ble ikke påvist deformasjoner i takkonstruksjonen, men noe nedsig må forventes da treverk vil sige naturlig med tiden.
Dragerne stikker ut av konstruksjonen og ut over terrassen. Det ble observert flassende maling og sprekkdannelser på ytre del av dragerne og vedlikehold må utføres før det kan oppstå råteskade i treverket. Oppstår det råteskade eller større sprekkdannelser i treverket så kan dette svekke dragerne og utskiftninger kan være nødvendig, med påfølgende store inngripen i konstruksjonen.
Utvendig himling over terrassen er kledd med spaltekledning og uten fluenetting. Fuglereir ble observert over spaltekledningen.

Luftingen av taket går via langsidene av boligen og over sutaksplatene som er montert over isolasjonen.
Det bemerkes at det ble observert at sutaksplatene har reist seg og dette medfører at underliggende isolasjon er synlig og med risiko for at gnagere, fugler etc kan danne reir i isolasjonen.

Det ble observert forekomster av eldre klatreplanter langs undersiden av taksteinen og dette kan tyde på at disse plantene kan ha vokst inn i konstruksjonen, som igjen kan forårsake skader og forhindre luftingen av taket.

Råteskade har oppstått i deler av en søyle som bærer takutstikket over inngangspartiet og utskiftning er nødvendig.
Råteskade har oppstått i flere vindskier på både hovedtaket og takutstikket over inngangspartiet.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1980

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen består av dobbelkrummet takstein og underliggende sutaksplater.
Taksteinen har kraftig mosevekst på overflatene og dette må fjernes for å unngå skader på steinen.
Taktekkingen er original fra byggeåret og dette medfører at forventet levetid til sutaksplatene er oversteget.

Feiestige er montert rundt skorsteinen.

Snøfangere er ikke montert. Det opplyses i byggesaken at helningen på taket er 31 grader og det skal dermed å blitt montert snøfangere da det er i dette tilfellet et krav om snøfangere hvis takets helning er over 27 grader.
Datidens krav gjelder i hovedsak at taket skal sikres hvor det er naturlig å gå på vinterstid og dette medfører området fra bilveien og til inngangsdøren.
Dagens krav er at alle takflater rundt boligen skal sikres med snøfangere.

Skorsteinen er i pusset utførelse og det ble observert sprekkdannelser i pussen.
Skorsteinens høyde over taktekkingen kan ikke kontrolleres pga manglende adkomst. Overkant skorstein skal ha en avstand på 3 meter fra taktekkingen, målt horisontalt mot taket.

Merknader: Undertak/sutaksplater har en forventet levetid på ca 30 år.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Taknedløp og renner av plast. Det ble ikke observert tegn til skader på de synlige delene.
Et nedløp mangler et 90 graders bend på bunnen av nedløpet og dette medfører at nedbør ikke vil ledes vekk fra boligen.

Nedbør slippes ut på terrenget rundt boligen og spres naturlig. Nedbør må ledes vekk fra boligen for å unngå et økt fuktpress.

Taket over inngangspartiet er ikke montert med nedløp eller renner. Det anbefales at dette monteres for å samle nedbøren og at ledes kontrollert vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Nedløp, renner og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

©mstr.no

www.bmtf.no

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke. Boligen har ikke et kaldtloft eller et kneloft.

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.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Veranda med adkomst fra stuen.
Rekkverket ble målt til 89 cm og er lavere enn datidens krav på 90 cm.
Håndløperene og rekkverket har sprekkdannelser og generelt høy slitasje med sprekkdannelser, grønske og svertesopp.
Det er montert klosser mellom rekkverket og søylene for en avstivende funksjon. Disse treklossene har råtedannelse og må skiftes ut for å opprettholde stivheten til rekkverket.

Terrassebordene må forventes å være fra byggeåret og ble malt opp i 2025. Sprekkdannelser forekommer på enden av terrassebordene som er eksponert mot vær og nedbør.

Verandaen holdes oppe via dragerne til takkonstruksjonen og det ble påvist at verandaen siger på ytterhjørnene.
Bjelkelaget har sprekkdannelser og flassende maling.

Veradaen er en åpen konstruksjon og har ikke et behov for tekking eller lufting.

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 dagens gjeldene TEK 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

Pipeløpet i boligen er bestående av pipeelementer i følge tilgjengelig byggesak.
Sprekkdannelser rundt pipeløpet og mot peisen forekommer i 2.etasje.
Flassende maling rundt røykrøret fra vedovnen forekommer.

Vedovn og en åpen peis er etablert i 2.etasje. Flisene foran vedovnen er montert 26 cm fra forkant av vedovnen og avstanden må økes til 30 cm for å være iht krav.

Det var ikke en synlig sotluke i 2.etasje. Ukjent hvor denne er plassert. Pipeløpet går ikke ned i 1.etasjen.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

Etasjeskillerene har følgende målbare avvik i planheten:
Hems:
Ca 10 mm på langs av etasjen. Det bemerkes at store deler av arealet ikke er tilgjengelig pga bokhyller og lagring.

2. etasje:
- Stue/kjøkken/bibliotek: 16 mm ble målt på tverrs/langs av etasjen.

1.etasje:
- Soverom: 7 mm.
- Soverom: 10 mm.
- Gang: 12 mm.

Merk at rommene i 1.etasje ligger på forskjellige høyder.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

Trappene mellom etasjene er originale fra byggeåret og det forekommer slitasje på overflatene, særlig i forkant av trappetrinnene i trappen mellom 1. og 2.etasje.
Rekkverket i trappen ble sporadisk målt til 93cm høy og rekkverket i etasjeskiller/returrekkverk ble sporadisk målt til 90 cm.
Rekkverkene har liggende bord og åpningene mellom disse bordene ble målt til 14 cm.
Trappetrinnene har en lysåpning mellom hverandre på 14 cm.
Åpninger større enn 10 cm tillater mindre barn å få hodet i mellom og dermed utgjør en fallrisiko.
Horisontale åpninger på mer enn 2 cm gjør at det er mulig å klatre i rekkverket og dette må unngås.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 -

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Overflatene som vender mot terreng har ikke tegn til sprekkdannelser, fuktskjolder eller svertesopp. Slitasje forekommer på overflatene, men det vurderes ikke under dette punktet.

Ventiler er montert i rommene som vender mot terreng, samt i øvrige rom i etasjen. Ventiler er montert både i ytterveggg/grunnmur og i vinduskarmene.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Avvikene som ble målt i betongsålen er innenfor toleransekravene som er satt iht NS3600.
For å vurdere om det forekommer setninger i konstruksjonen så må det utføres gjentagende målinger over en lengre periode.
Slitasjen som forekommer på overflatene er ikke vurdert under dette punktet.

©mstr.no

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Hulltagning ble ikke utført da veggene mot terreng ikke er påforet.
Overfladisk fuktsøk ble utført og det ble påvist forhøyede fuktverdier i sjiktet mellom 400-500 på nedre del av grunnmuren mot terreng. Dette er et symptom på at dreneringen har en mangelfull funksjon og at det trekker fukt inn i overgangen mellom betongsålen og lecamuren.
TG 2 benyttes da det ikke er påvist fuktskjolder eller svertesopp på innvendige overflater og i en eldre konstruksjon mot terreng så må det forventes at det forekommer fukt.
Utvendige utbedringer anbefales slik at vannet ledes vekk fra boligen og at fuktpresset på grunnmuren reduseres.
Se punkt 1.1 for informasjon.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte overflater og slett himling.
Sprekkdannelser i sementfugene i forkant av badekaret forekommer.
Eldre skruehull uten silikon/tettemasse ble observert. Dette medfører at membranen ikke er tilstrekkelig forseglet og en punktering av membranen.
Servantskapet har svellinger i vangen etter fukt og krakeleringer har oppstått i servantskålen.
Øvrige flater med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen.

Naturlig avtrekk via en ventil i himlingen. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Baderomsdøren er montert i våtsonen til badekaret og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble påvist tegn til bom i flis på gulvet. Dette betyr at vedheften mellom flisen og underlaget ikke er tilstrekkelig og medfører at flisen kan løsne lettere enn normalt.
Øvrige synlige flater med normal slitasje med hensyn til alderen.

Fallforholdet på gulvet ledes i retning av åpningen i badekaret, men fallet ble målt til maks 10 mm på hele gulvets flate og kan generelt anses som tilnærmet flatt. Risiko for vannansamlinger på gulvet ved en lekkasje.

Ukjent om membranen er ført opp langs dørterskelen ved baderomsdøren. Det må forventes at høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen ikke er iht dagens krav på 25 mm.

Merknader:

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket er skjult under badekaret og er ikke tilgjengelig.
Det er ikke et sluk under dusjkabinettet. Avløpet går ned i støpen og videre til et avløp/sluk.
Dette medfører blant annet at en eventuell membran ikke kan besiktiges og at alderen til sluket er ukjent.
Original konstruksjon må påregnes.
På bakgrunn av konstruksjonen potensielt er original eller fra før 1997 så må det legges til grunn at det ikke er etablert en tilstrekkelig membran på gulv og vegger. Dette var vanlig praksis før 1997(TEK-97), særlig i våtrom som vender mot grunnen da fuktigheten i teorien ledes rett ned i grunnen.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg under trappen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader:

10.2 Vaskerom

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med malt tapet og slett himling.
Overflatene fremstår uten særlige sprekkdannelser, men generell slitasje og elde forekommer pga høy alder.

Mekanisk avtrekk er montert i ventilen i ytterveggen. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

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.

Gulv med vinylbelegg. Det er ikke montert en varmekilde på rommet.
Normal slitasje på overflaten med hensyn til alderen. Merk at vinylbelegget også er vaskerommets membran på gulvet og skader i overflaten vil forringe tettheten til membranen.

Det ble målt et tilstrekkelig fallforhold i retning av sluket under servanten.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980

Det er 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.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket er originalt fra byggeåret.
Vinylbelegget er vaskerommets tettesjikt og er originalt fra byggeåret.
Rørgjennomføringene i våtsonen til servanten er ikke tettet med en mansjett og det er en risiko for innsig av fukt i konstruksjonen ved f eks en lekkasje.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger vender ut mot friluft og relevante vanninstallasjoner er tilgjengelig fra vaskerommet.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 3 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1980

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 1980 med laminerte benkeplater, profilerte skapfronter og flislagt backsplash.
Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin.
Ventilator med utkast til friluft.
Dobbel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Komfyrvakt er montert. Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette monteres.

Det ble påvist en lekkasje fra kjøkkenkranen ved bruk og det forekommer fuktskader på bunnplaten og på kjøkkengulvet.
Benkeplaten har svellinger som tyder på innsig av fukt.

Merknader:

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Andre rom i boligen fremstår som originale og slitasje på overflatene må forventes og påregnes.
Parketten har sprekkdannelser mellom bordene på flere steder og jevnt over overfladisk slitasje.
Sprekkdannelser forekommer mellom innvendige vegger og ytterveggene i 1.etasje. Dette tyder på at overgangen mellom veggene er utilstrekkelig og hjørneløsningen/innfestningen må utbedres for å forhindre at sprekkene er gjentagende.
En modernisering av boligens overflater må påregnes.

Støvkondens forekommer på innvendig flate av yttertaket og dette tyder på at det forekommer en kuldebro eller at tettheten til vindsperren er svekket. Støvkondens er at det oppstår kondens på kalde flater(f eks skruehode) og disse punktene samler støv som gjør at punktene blir mørke. Støvkondens kan males over, men vil være gjentagende da problemet ligger i isolasjonen og tettheten til vindsperren.

Innvendig dør mot vindfanget med blysprosser. Et glassfelt er knust og hele glassrammen er bøyd. Utskiftning av døren må påregnes.
Innvendige dører er originale fra byggeåret tilhørende slitasje/elde forekommer.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1980
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør. Disse rørene er i hovedsak skjult av konstruksjonen og kan ikke etterses mtp kondensdannelse eller drypp fra koblinger.
Stoppekranen er montert på vaskerommet og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Stoppekranen er original fra byggeåret og det anbefales at denne skiftes ut for å redusere risikoen for at det oppstår en lekkasje fra dette punktet.
Stoppekran for en utekran er montert på WC.

Avløpene i boligen består av plast og er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Synlig bunnledning og stakeluke, via stakekummen i boden. Merk at treplankene som benyttes som forskaling i hullet til stakekummen har mye sprekker og bør forsterkes. Hvis disse svikter så kan det rase inn masser som vil skjule stakeluken til bunnledningen.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2014
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2014. Berederen er montert på vaskerommet.
Strømtilførsel via fast tilkobling iht dagens krav.
Sikkerhetsventilen vil lede lekkasjevann ut på gulvet til vaskerommet og videre til sluket.
Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist.

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

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1980
Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på et naturlig oppdrift med avtrekk på bad, vaskerom og WC.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og enkelte yttervegger. Disse ventilene må stå i en åpen stilling slik at tilluften skal være tilstrekkelig.

Det benyttes en høy dørterskel i enkelte innvendige dører. Dette medfører at sirkulasjonen av luft blir redusert når døren lukkes og dette vil igjen redusere effekten på avtrekkene. Det anbefales å benytte flate dørterskler slik at det er en luftespalte under dørbladet når døren er lukket.

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

TG 2 13.6 Toalettrom

WC i 1.etasje med flislagt gulv og tapetserte vegger.
Oppvarming av rommet via en panelovn.
Sprekkdannelser har oppstått i hjørnene mellom veggene og generelt høy slitasje på overflatene forekommer.
Naturlig avtrekk via en ventil i himlingen. Luftespalte er etablert i dørterskelen slik at tilluften er ivaretatt.
Waterguard er ikke montert.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Frittstående utvendig bod på egen tomt. Boden er full av gjenstander og det var ingen adkomst til arealet. Gulvet i boden er ikke synlig.
Fuktskjolder på veggene og i fugene mellom lecablokkene forekommer.
Boddøren har råteskader.
Fuktig luft og merkbar "kjellerlukt" i boden. Dette kan tyde på forekomster av svertesopp.
Utbedring av konstruksjonen til boden må påregnes.

Boligen har ikke en egen garasje.
Oppdragsgiver opplyser at boligen disponerer to biloppstillingsplasser i et felles garasjeanlegg, merket med nr 34.
Mulighet for montering av lader til el-bil på plassen som er under tak.

Merknader: Garasjeanlegget eies i fellesskap med øvrige naboer og tilstanden til anlegget er ikke vurdert.

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 elektriske anlegget ble installert ca. 1980
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget i boligen må forventes å være originalt fra byggeåret og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider på anlegget.

Sikringene består i hovedsak av skrusikringer. Hovedkurs på 50 amp.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.
Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og det er ukjent om det har oppstått varmgang eller branntilløp på anlegget.

Utskiftning og oppgradering av hele anlegget generelt må påregnes.

Spotter og downlights som benytter halogenpærer bør skiftes ut til LED for å redusere risikoen for varmgang og brann, samt at halogenpærer skal fases ut.

Merknader: Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).
El-anlegget er udokumentert og det anbefales at det utføres en el-kontroll for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av boligen og mer eller mindre dagens bruk av arealet.
Trappen har ikke lik utforming slik som den er tegnet. Idag er trappene et enkelt rett løp, men originalt er det tegnet inn en U-trapp.
Boden mellom vaskerommet og badet er ikke tegnet inn, da dette området originalt var satt av til en trapp.
Døren inn til dagens vaskerom er flyttet.
Hemsen er ikke tegnet inn i de originale byggetegningene.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på arbeider.

Midlertidig brukstillatelse foreligger og denne er datert 05.06.1980
Ferdigattest for boligen foreligger og denne er datert 25.07.1983.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Når det utføres bruksendringer fra hoveddel og til tilleggsdel, eller omvendt, så må det sendes en søknad til plan-og bygningsetaten. Dette gjelder etablering av boden mellom vaskerommet og badet.
Trappen har blitt flyttet i forhold til hva som er tegnet inn i de originale byggetegningene. Dette medfører at det kan ha blitt utført endringer i husets bærende konstruksjon og slike endringer er søknadspliktig.

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen og dette bør utføres i tilfelle verdiene tilsier at det bør iverksettes tiltak for å redusere konsentrasjonen av radongass. Det ble påvist forhøyede fuktverdier i sjiktet mellom 400-500 på nedre del av grunnmuren mot terreng. Dette er et symptom på at dreneringen har en mangelfull funksjon og at det trekker fukt inn i overgangen mellom betongsålen og lecamuren. TG 2 benyttes da det ikke er påvist fuktskjolder eller svertesopp på innvendige overflater og i en eldre konstruksjon mot terreng så må det forventes at det forekommer fukt. Det anbefales at det utvendig terreng rundt boligen opparbeides slik at vannet ledes vekk fra konstruksjonen og at de eksisterende massene tett mot huset byttes ut med nye og mer drenerende masser. Ny knotteplast legges slik at overgangen mellom betongsålen og lecamuren er tilstrekkelig forseglet for å forhindre innsig. Lagring av organisk materiale tett mot grunnmuren som er under terreng anbefales ikke da det kan oppstå svertesopp. Topplisten over knotteplasten har stedvis løsnet og må festes på nytt.
1.3	Drenering
	Området mellom inngangspartiet(hele langveggen) og mot boden har en svanke som kan gjøre at nedbør samles på dette punktet. Deler av terrenget rundt boligen ble ikke besiktiget da det er overgrodd. Terrenget rundt hele boligen må påregnes at må utbedres slik at terrenget faller vekk fra boligen iht krav. Utskiftning til mer drenerende masser anbefales, ref avvik under punkt 1.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og ytterdørene har passert forventet levetid og en generell utskiftning må påregnes. Ved utskiftning til nye 3-lags glass vil varmetapet reduseres og boligens tetthet forbedres da overgangen mellom karm og yttervegg utføres etter dagens metoder. Ved ønske om videre bruk av vinduene må karmene justeres og øvrig vindu vedlikeholdes med blant annet ny maling og service av lukkemekanismer. Utvendig slitasje og skade på inngangsdøren.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Dragerne stikker ut av konstruksjonen og ut over terrassen. Det ble observert flassende maling og sprekkdannelser på ytre del av dragerne og vedlikehold må utføres før det kan oppstå råteskade i treverket. Oppstår det råteskade eller større sprekkdannelser i treverket så kan dette svekke dragerne og utskiftninger kan være nødvendig, med påfølgende store inngripen i konstruksjonen. Luftingen av taket går via langsidene av boligen og over sutaksplatene som er montert over isolasjonen. Det bemerkes at det ble observert at sutaksplatene har reist seg og dette medfører at underliggende isolasjon er synlig og med risiko for at gnagere, fugler etc kan danne reir i isolasjonen. Sutaksplatene på tettes i enden slik at konstruksjonen er utilgjengelig for dyr, samt at luftsirkulasjonen i isolasjonen holdes til et absolutt minimum. Stillestående luft er nødvendig for at isolasjonen skal ha en funksjon. Merk at sutaksplatene inngår i takets tettesjikt, ref 4.2 - taktekking. Råteskade har oppstått i deler av en søyle som bærer takutstikket over inngangspartiet og utskiftning er nødvendig. Råteskade har oppstått i flere vindskier på både hovedtaket og takutstikket over inngangspartiet. Det ble observert forekomster av eldre klatreplanter langs undersiden av taksteinen og dette kan tyde på at disse plantene kan ha vokst inn i konstruksjonen, som igjen kan forårsake skader og forhindre luftingen av taket. Utvendig himling over terrassen er kledd med spaltekledning og uten fluenetting. Fuglereir ble observert over spaltekledningen. Fluenetting må monteres for å unngå at det dannes vepsebol, fuglereir etc, samt for å forhindre at dyr kan komme inn i konstruksjonen.
4.3	Renner, nedløp og beslag

©mstr.no

www.bmtf.no

	Et nedløp mangler et 90 graders bend på bunnen av nedløpet og dette medfører at nedbør ikke vil ledes vekk fra boligen. Taket over inngangspartiet er ikke montert med nedløp eller renner. Det anbefales at dette monteres for å samle nedbøren og at ledes kontrollert vekk fra konstruksjonen. Utskiftning av nedløp, renner og beslag anbefales i forbindelse med utskiftning av taktekkingen da gjeldene bygningsdeler har passert forventet levetid.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Rekkverket ble målt til 89 cm og er lavere enn datidens krav på 90 cm og dagens krav på 100cm. Håndløperene og rekkverket har sprekkdannelser og generelt høy slitasje med sprekkdannelser, grønske og svertesopp. Det er montert klosser mellom rekkverket og søylene for en avstivende funksjon. Disse treklossene har råtedannelse og må skiftes ut for å opprettholde stivheten til rekkverket. Sprekkdannelser forekommer på enden av terrassebordene som er eksponert mot vær og nedbør. Verandaen holdes oppe via dragerne til takkonstruksjonen og det ble påvist at verandaen siger på ytterhjørnene. Bjelkelaget har sprekkdannelser og flassende maling. Avretting av verandaen anbefales og evt etablering av søyler som fundamenteres mot terrenget under for å avlaste takkonstruksjonen. Vedlikehold av bygningsdelene som tilhører verandaen må påregnes. Utskiftning av skadet treverk anbefales for å unngå ytterligere skade.
7.1	Piper og ildsteder
	Det var ikke en synlig sotluke i 2.etasje. Det må avklares hvor denne er plassert slik at pipeløpet blant annet kan tømmes for sot. Flisene foran vedovnen er montert 26 cm fra forkant av vedovnen og avstanden må økes til 30 cm for å være iht krav. Sprekkdannelser rundt pipeløpet og mot peisen forekommer i 2.etasje. Flassende maling rundt røykrøret fra vedovnen forekommer. Vedlikehold av overflatene til pipeløpet må påregnes og avstanden til brennbart må utbedres slik at kravene er ivaretatt.
8.1	Etasjeskillere
	Rekkverkene har liggende bord og åpningene mellom disse bordene ble målt til 14 cm. Trappetrinnene har en lysåpning mellom hverandre på 14 cm. Åpninger større enn 10 cm tillater mindre barn å få hodet i mellom og dermed utgjør en fallrisiko. Horisontale åpninger på mer enn 2 cm gjør at det er mulig å klatre i rekkverket og dette må unngås. Slitasje i forkant av trappetrinnene i trappen mellom 1. og 2.etasje, samt generell bruksslitasje på øvrige trinn i trappene. Det anbefales at åpningene i rekkverket utbedres og oppgraderes til å være iht dagens krav slik at fallrisikoen reduseres. Rekkverk langs etasjeskillere skal iht dagens krav være 100cm høye, med unntak av returrekkverk. --- Etasjeskilleren i 2.etasje har et avvik på 16 mm og dette overstiger toleraneskravene(15-30mm) som er satt iht NS3600. Utbedring av avviket medfører at gulvet kan avrettes ved ønske om et plant gult.
9.1.3	- Fuktmåling og ventilasjon
	Overfladisk fuktsøk ble utført og det ble påvist forhøyede fuktverdier i sjiktet mellom 400-500 på nedre del av grunnmuren mot terreng. Dette er et symptom på at dreneringen har en mangelfull funksjon og at det trekker fukt inn i overgangen mellom betongsålen og lecamuren. TG 2 benyttes da det ikke er påvist fuktskjolder eller svertesopp på innvendige overflater og i en eldre konstruksjon mot terreng så må det forventes at det forekommer fukt. Lagring av gjenstander tett mot grunnmuren anbefales ikke i tilfelle det kan oppstå svertesopp pga stillestående luft og påfølgende kondensering.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

	Sprekkdannelser i sementfugene i forkant av badekaret forekommer. Eldre skruehull uten silikon/tettemasse ble observert. Dette medfører at membranen ikke er tilstrekkelig forseglet og en punktering av membranen. Servantskapet har svellinger i vangen etter fukt og krakeleringer har oppstått i servantskålen. Baderomsdøren er montert i våtsonen til badekaret og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Det ble påvist tegn til bom i flis på gulvet. Dette betyr at vedheften mellom flisen og underlaget ikke er tilstrekkelig og medfører at flisen kan løsne lettere enn normalt. Fallforholdet på gulvet ledes i retning av åpningen i badekaret, men fallet ble målt til maks 10 mm på hele gulvets flate og kan generelt anses som tilnærmet flatt. Risiko for vannansamlinger på gulvet ved en lekkasje. Ukjent om membranen er ført opp langs dørterskelen ved baderomsdøren. Det må forventes at høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen ikke er iht dagens krav på 25 mm.
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Høy alder på overflatene med tilhørende slitasje og elde. Høy alder på den mekaniske viften. Utskiftning må påregnes da levetiden er oversteget.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Høy alder på gulvflaten og utskiftning av gulvbelegget må påregnes. Vinylbelegget er også vaskerommets membran på gulvet og skader i overflaten vil forringe tettheten til membranen.
12.1	Andre rom
	Andre rom i boligen fremstår som originale og slitasje på overflatene må forventes og påregnes. Parketten har sprekkdannelser mellom bordene og overfladisk slitasje. Sprekkdannelser forekommer mellom innvendige vegger og ytterveggene i 1.etasje. Dette tyder på at overgangen mellom veggene er utilstrekkelig og hjørneløsningen/innfestningen må utbedre for å forhindre at sprekken er gjentagende. En modernisering av boligens overflater må påregnes. Støvkondens forekommer på innvendig flate av yttertaket og dette tyder på at det forekommer en kuldebro eller at tettheten til vindsperren er svekket. Støvkondens er at det oppstår kondens på kalde flater(f eks skruehode) og disse punktene samler støv som gjør at punktene blir mørke. Støvkondens kan males over, men vil være gjentagende da problemet ligger i isolasjonen og tettheten til vindsperren. Innvendig dør mot vindfanget med blysprosser. Et glassfelt er knust og hele glassrammen er bøyd. Utskiftning av døren må påregnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør(PEX) ved neste anledning, som f eks ved rehabilitering av bad, vaskerom og kjøkken. Avløpene i boligen har høy alder og det anbefales at det utføres en videokontroll for å avdekke om det er behov for utbedringer eller spyling.
13.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk får automatisk TG 2 iht NS3600. Det anbefales å montere et balansert ventilasjonsanlegg ved en større rehabilitering av boligen og eventuelt som et minimum at det monteres mekaniske vifter på våtrommene og sanitær, slik at avtrekket forbedres.
13.6	Toalettrom
	Høy slitasje på overflatene. Oppgradering av sanitær og overflatene må påregnes. Montering av en waterguard anbefales i tilfelle det oppstår en lekkasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Det ble påvist en sprekk under kanten av vinduet(ved pipeløpet) i stuen og på motsatt side på utsiden av veggen. Disse sprekkene har oppstått på et bærende punkt da det kommer laster fra taket og ned langs vinduet. Dette kan tyde på at lecablokkene ikke har blitt lagt forbandt(overlappende) og at det dannes et svakt punkt som sprekker opp når det kommer vekt ned på dette punktet. Det anbefales at pussen fjernes for å etterse hvordan blokkene er lagt opp. Hvis det avdekkes en svak oppbygning så må dette utbedres. Stedvise riss og sprekkdannelser ble observert rundt pipeløpet(innvendig) og over inngangsdøren(utvendig). Sprekker over inngangspartiet kan tyde på at en bærende konstruksjon har seget noe og medfører at pussen sprekker opp pga bevegelse. Mindre riss ble observert rundt vindusåpningene. Luftingen i bunnen av kledningen er blokkert av en liggende lekt og dette medfører at luftingen ikke har en gjennomgående lufting. Kledningen ligger svært tett mot jord/terreng på sydsiden av boligen og det anbefales at det utføres tiltak for å øke avstanden for å redusere fuktbelastningen på kledningen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taksteinen har kraftig mosevekst på overflatene og dette må fjernes for å unngå skader på steinen. Taktekkingen er original fra byggeåret og dette medfører at forventet levetid til sutaksplatene er oversteget. Utskiftning av taktekkingen må påregnes da forventet levetid er passert. Snøfangere er ikke montert. Det opplyses i byggesaken at helningen på taket er 31 grader og det skal dermed å blitt montert snøfangere da det er i dette tilfellet et krav om snøfangere hvis takets helning er over 27 grader. Datidens krav gjelder i hovedsak at taket skal sikres hvor det er naturlig å gå på vinterstid og dette medfører området fra bilveien og til inngangsdøren. Dagens krav er at alle takflater rundt boligen skal sikres med snøfangere. Sprekkdannelser ble observert i pussen rundt skorsteinen. Vedlikehold av skorsteinen og omkringliggende beslag anbefales for å forhindre at fukt kan trekke inn i konstruksjonen. Prisestimatet omfatter kun montering av snøfangere på taket. Alderen på taket og øvrige skader vurderes til TG 2 og skal dermed ikke gis en prisvurdering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket er skjult under badekaret og er ikke tilgjengelig for regelmessig rens og besiktigelse. Badet har generelt passert forventet levetid og en rehabilitering av hele våtrommet må påregnes for å møte dagens krav til blant annet tetthet. På bakgrunn av konstruksjonen potensielt er original eller fra før 1997 så må det legges til grunn at det ikke er etablert en tilstrekkelig membran på gulv og vegger. Dette var vanlig praksis før 1997(TEK-97), særlig i våtrom som vender mot grunnen da fuktigheten i teorien ledes rett ned i grunnen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegget er vaskerommets tettesjikt og er originalt fra byggeåret. Tettesjiktet har passert forventet levetid. Rørgjennomføringene i våtsonen til servanten er ikke tettet med en mansjett og det er en risiko for innsig av fukt i konstruksjonen ved f eks en lekkasje. Våtrommet har oversteget forventet levetid og en rehabilitering må påregnes. Ved rehabilitering av våtrommet må TEK-17 legges til grunn.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
11.1	Kjøkken Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Det ble påvist en lekkasje fra kjøkkenkranen ved bruk og det forekommer fuktskader på bunnplaten og på kjøkkengulvet. Benkeplaten har svellinger som tyder på innsig av fukt. Høy slitasje på kjøkkenet og øvrig inventar/hvitevarer. Utskiftning av hele kjøkkenet og gulvet på kjøkkenet må påregnes da det forekommer fuktskader og høy slitasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Råteskader i boddøren. Fuktskjolder på overflatene og i fugene mellom lecablokkene. Generelt høy slitasje og merkbar "kjellerlukt". Dette kan tyde på at det forekommer svertesopp i boden. Utbedring/vedlikehold av hele konstruksjonen til boden må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sæbø, Snorre R Bentsen B	9578-5999-4-1336640	2025-10-03 18:55:11

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. okt. 2025

Oppdragsnummer
56-0342/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lars Muhles vei 34, 1338 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Lars Arnljot Sæbø, Snorre Ragnar Bentsen Bjørnstad Sæbø, Jan Sæbø

Fullmektige
Snorre Ragnar Bentsen Bjørnstad Sæbø for Lars Arnljot Sæbø, Jan Sæbø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Magne Sæbø

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 24154863
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet at det er blitt skiftet bad og dusj, men ikke av hvem og når.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Se tilstandsrapport

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0342/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sæbø, Snorre R Bentsen B	**2025-10-03**

Identifikasjon

bankID Sæbø, Snorre R Bentsen B

Signicat

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

Muhlegrenda sameie – Årsmelding 2024

Årsmøtet i Muhlegrenda sameie ble avholdt på lekeplassen 23. april 2024 kl 18.
16 av 26 husstander deltok og årsmøtet var derfor å regne som beslutningsdyktig.

Det ble også avholdt ekstraordinært årsmøte på lekeplassen 21. januar 2025 kl 19.
17 av 26 husstander deltok og det ekstraordinære årsmøtet var derfor å regne som beslutningsdyktig.

Styret bestod dette året av Åsmund Hegnar (styremedlem), Knut Gabrielsen (kasserer),
Hans Bjørn Rugset (nytt styremedlem) og Jannicke Tamburstuen (styreleder).

Takk til Erik Eika for godt styrearbeid i Muhlegrenda sameie gjennom to år.
Styret har hatt 4 møter samt oppfølging av og med leverandører og beboere.

Vår- og høstdugnadene ble i år også gjennomført i strålende sol, henholdsvis i april og oktober med containeren og stort oppmøte.
Vårdugnaden bestod som vanlig av raking av strøsand, fire fulle iSekk ble fylt opp, samt oppmerking av parkeringsplassene i en heller skrikende farge. Denne fargen blir nok ikke brukt igjen, selv om den syntes veldig godt. Bedet ved innkjøringen ble klippet godt ned igjen og kantsteinene satt på plass etter vinteren. Arbeidet nedover Evjeveien fortsatte og hekken ble godt klippet ned så den fine eplehagen vår kommer bedre til sin rett. Containeren var ikke stor denne gangen så grenene fra hekken ble kvernet opp av en trefeller noen dager etter. Høstdugnaden hadde denne gangen fokus på tetting av hull i asfalten og bytte av lysstoffrør i garasjen. Alle hekker ble klippet og løv raket så containeren ble full denne gangen også. 186 pølser, 2 langpanner brownies (tusen takk til Kathrine i #27), 40 boller, 40 liter brus, 40 liter øl og 5 liter saft har gått med noe som tyder på meget godt oppmøte og god stemning etter endt arbeid.

Forårets avlyste gatefest ble heldigvis gjennomført 29. juni på øvre parkeringsplass under åpen himmel i deilig sommervær. Det ble grilling av medbrakt mat, langbord og finsk coverband musikk-quiz. Tusen takk til festkomiteen for fantastisk arbeid. Dette må gjentas.

Tradisjonen tro ble Muhlegranen tent 1. desember med sang og godtepose til de små fremmøtte. Den stod så fint på lekeplassen til glede for alle og denne gangen med et tre som står til juletrefotens størrelse. Tusen takk til juletrekomiteen for godt arbeid.

Marius snømåker fikk ikke så mye å gjøre denne vinteren, men noen rundet med skuffen ble det, og han var raskt ute når det trengtes noen ekstra runder med strøing.

Et ekstraordinært årsmøte ble gjennomført for å beslutte oppgradering av ladeanlegget i garasjen. Sameiet er som kjent, gjennom eierseksjonsloven, forpliktet til å legge til rette for el-bil ladning. Det ble vedtatt, mot to stemmer, at sameiet gjør denne investeringen i infrastruktur for elbillading så snart det lar seg gjøre. Styret takker for godt oppmøte.
Med vedtak fra ekstraordinært årsmøte, ble egen beboerinnbetaling til infrastruktur for el-bil lading innkrevd.

Etter vedvarende problemer med internett, besluttet styret å bytte ut det gamle kabelnettet til fibernett. Den månedlige kostnaden blir den samme, men hastigheten og stabiliteten blir sterkt forbedret.

På vegne av styret i Muhlegrenda sameie,
Sandvika 8. april 2025.

Jannicke Tamburstuen	Åsmund Hegnar
Styreleder	Styremedlem

Hans Bjørn Rugset	Knut Gabrielsen
Styremedlem	Kasserer

Revidert Budsjett 2025 (September)

Muhlegrenda Sameie – Budsjett 2025

		Kabel/bredbånd inkl.
Driftsinntekter		
Beboerbetalinger	kr 198 000	kr 198 000
Kabel-TV & Bredbånd	kr 184 514	-----
Ekstra innbetaling ladeanlegg (kr 5000 + kr 3000)	kr 208 000	kr 208 000
Sum Driftsinntekter	**kr 590 514**	**kr 406 000**
Driftskostnader		
Snørydding	kr 53 500	kr 53 500
Dugnad	kr 16 000	kr 16 000
Containerleie	kr 16 000	kr 16 000
Strøm garasje	kr 28 000	kr 28 000
Veilys (Bærum Kommune)	kr 14 000	kr 14 000
Forsikring garasje	kr 10 000	kr 10 000
Vedlikehold	kr 2 000	kr 2 000
Andre driftskostnader	kr 9 000	kr 9 000
Kabel-TV & Bredbånd	kr 184 514	-----
Ladeanlegg oppgradering – Elvia	kr 44 720	kr 44 720
Ladeanlegg oppgradering – Romerike Elektro	kr 218 780	kr 218 780
Ladeanlegg oppgradering – Romerike Elektro	kr 74 783	kr 74 783
Garasjeanlegg inspeksjon/vedlikehold	kr 0	kr 0
Sum Driftskostnader	**kr 671 297**	**kr 486 783**
Årsresultat	**-kr 80 783**	**-kr 80 783**

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I MUHLEGRENDA 2025

Dato: 29. april 2025

Sted: Lekeplassen

Til stede: nr. 33, 30, 15, 16, 1, 29, 21, 32, 26, 27, 10, 12, 20, 13, 3, 17, 22

Oppmøte: 16 av 26 stemmeberettigede husstander - årsmøtet var derved beslutningsdyktig

Konstituering

- Saksliste ble gjennomgått muntlig, ingen innsigelser.
- Valg av møteleder: Jannicke Tamburstuen valgt
- Valg av referent: Joel A. Joelsen valgt
- Valg av medunderskriver av protokoll: Cecilie Rindahl valgt

Valg av nytt styre

Det nye styret består av Åsmund Hegnar (styreleder), Knut Gabrielsen (kasserer), Hans Bjørn Rugset (styremedlem) og Cecilie Rindahl (styremedlem).

Regnskap og budsjett

- Ingen kommentarer fra beboere
- Styret vil bruke overskudd til ladeanlegg i garasjen. Ingen innsigelser mot dette.
- Styret vil sende ut et oppdatert budsjett når endelige kostnader med ladeanlegg er kjent.

Oppgradering ladeanlegg

- Ingen innsigelser fra beboere på prosjektet med oppgradering av ladeanlegg.
- Prosjektet er forsinket, men endelig i gang nå. Styret og spesielt styreleder har brukt mye ressurser og tid på prosjektet.
- Det vil leveres mer kapasitet enn først antatt, som betyr at alle beboere i utgangspunktet kan lade samtidig, men da med lav effekt per bil.
- Romerike Elektro vil tilby en ladepakke til de beboere som ikke har elbillader i garasjen. Denne vil bestå av ladeboks, tilkobling, samt arbeid.

Garasje

- Styret ønsker å leie inn et selskap som kan foreta en inspeksjon av garasjen og betongfundament, slik at man er føre var. Garasjen er gammel, og det er synlige skader flere steder. Det er ikke funnet noe dokumentasjon som tyder på at det tidligere har vært gjennomført inspeksjoner eller vedlikehold.
    - Styret har mottatt to tilbud, på henholdsvis kr 30.000,- og kr 150.000,-. Styret skal sammenligne innholdet og omfanget av disse tilbudene for å vurdere hvem man bør velge.

Internett

- Viken Fiber kobler opp internett hos hver beboer i løpet av juni 2025. De avtaler dette direkte med hver beboer.
- Telenor-avtalen er sagt opp fra og med 1. juli 2025.

Arrangementer

- Gatefest ønskes videreført, og fjorårets komité stiller på nytt. Gjennomføres annethvert år.
- Muhlegrantenning ønskes videreført, fjorårets komité stiller på nytt. Gjennomføres årlig.

Annet

- Styret skal sjekke pris på henting av iSEKK med Frantzefoss, som muligens er rimeligere.

Sandvika 29.04.2025

Jannicke Tamburstuen

Cecilie Rindahl

Orientering fra styret i Muhlegrenda, 7. september 2025

Muhlegrenda Elbilladeanlegg – Oppgradering av infrastruktur 2025

Oppgraderingen av infrastrukturen til Muhlegrendas elbilladeanlegg har pågått gjennom 2025, og nærmer seg nå ferdigstillelse. Nedenfor følger en oppsummering av fremdrift, kostnader og teknisk informasjon.

Fremdrift og kostnader

Oppgraderingen er delt inn i tre faser:

1. **Oppgradering av strømkabel (Utført av Elvia)**
   Ny kabel fra Elvias trafoboks til garasjeanlegget.
   Kostnad: kr 44.720,-
2. **Installasjon av nye strømtavler (Utført av Romerike Elektro)**
   Nye inntakstavler for den nye kabelen.
   Kostnad: kr 218.780,-
3. **Kobling til ladebokser og nye kurser (Utført av Romerike Elektro)**
   Nye koblinger mellom tavler og ladebokser, samt legging av ekstra kurs.
   Kostnad: kr 74.782,-

Per september 2025 gjenstår fase 3. Arbeidet er planlagt å bli utført innen utgangen av september, og vil ta 1–3 dager. I denne perioden vil garasjeanlegget være uten strøm og lademulighet i minst én dag. Styret gir nærmere beskjed om tidspunkt.

Totalkostnad (fase 1-3): kr 338.283,-

Finansiering

- Våren 2025 ble det sendt ut en ekstra innbetaling på **kr 5.000,- pr. husstand** (delbetaling 1, frist 3. mai).
- For å *redusere* behovet for ytterligere innbetalinger, har styret funnet det ansvarlig å bruke **kr 80.000,- av Muhlegrendas egenkapital**.
- Dermed begrenses **ekstrainnbetaling nr. 2 til kr 3.000,- pr. husstand**.
- **Frist for innbetaling nr. 2 er 13. oktober.**

Se vedlagte «*Revidert Muhlegrenda budsjett 2025*» for detaljer om inntekter og utgifter. Etter oppgraderingen vil egenkapitalen reduseres fra kr 240.000,- (pr. 31.12.2024) til kr 160.000,- (pr. 31.12.2025).

Tekniske detaljer

Fase 1:

- Elvia installerte ny strømkabel fra trafoboksen til garasjeanlegget.
- Strømkapasiteten ble oppgradert fra 80 til 250A. Av 250A vil 225A være tilgjengelig for *elbillading*.

Fase 2:

- Romerike Elektro monterte to nye tavler/skap i garasjeanlegget:
  - *Skap 1 (venstre):* Låst, kun for sakkyndig betjening.
  - *Skap 2 (høyre):* Inneholder gruppekurser til laderne + egen kurs til den gamle tavlen.

Fase 3:

- To alternativer ble vurdert:

  Alternativ 1: Montering av nye stamkabler (strømkabler fra skap til ladebokser) med økt kapasitet til alle 52 plasser, fordelt på 5-6 strømkurser.
  - Mulighet for at 3 biler kan lade samtidig med maks kapasitet 7,4 kW *per kurs*. Med flere enn 3 biler samtidig per kurs vil ladekapasiteten reduseres gradvis.
  - **Kostnad:** kr 373.750,-

  Alternativ 2 (valgt løsning): Beholde eksisterende stamkabler. Strøm fordeles på 4 kurser til 26 plasser (én lader per husstand).
  - Mulighet for at 2 biler kan lade samtidig med maks kapasitet 7,4 kW *per kurs*.
  - Når flere enn 2 biler lader samtidig per kurs, vil alle biler i kursen proporsjonalt få redusert ladekapasitet. Alt dette styres av et «LMS-system» (Load Management System / Laststyringssystem), som er plassert i et av skapene.
  - Alle husstander vil ha minst en parkeringsplass som er tilrettelagt for elbillading med dette alternativet.
  - **Kostnad:** kr 74.783,-
- Styret valgte alternativ 2 av økonomiske hensyn.
- For begge alternativene over gjelder også en begrensning på at med 225A totalt tilgjengelig for lading, vil maks 7 biler i hele garasjen kunne lade samtidig på maks kapasitet 7,4kW. Når flere enn 7 biler lader samtidig, vil det bli en gradvis reduksjon av tilgjengelig ladekapasitet.
- Til orientering har dagens ladeanlegg én kurs til *alle* laderne, hvor 2 biler kan lade med maks kapasitet 7.4kW i hele anlegget.
- Vi får også installert internett fra Viken Fiber til ladeanlegget. Dette vil gjøre det enklere for elektriker og leverandør av ladetjenester å overvåke og feilsøke anlegget (fjernoppkobling via VPN). Installasjonen er kostnadsfri, og månedsavgiften er lavere enn det nåværende mobile bredbånds-abonnementet.

Muhlegrenda Sameie ***Balanseregnskap pr 31. desember***

	2021	2022	2 023	2 024
EIENDELER				
Kontanter og bankbeholdning 31.12	kr 141 293	kr 107 984	kr 133 538	kr 186 782
Utestående beboerbetalinger	kr 10 300	kr 15 168	kr 0	kr 7 503
Utestående Fortum / lading	kr 10 401	kr 31 618	kr 17 787	
Forskuddsbetaling til Telenor Kab-BB	kr 38 993	kr 41 661	kr 43 507	kr 45 535
Forskuddsbetaling til Telenor SIM			kr 399	kr 435
Sum Eiendeler	**kr 200 987**	**kr 196 431**	**kr 195 231**	**kr 240 255**
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Egenkapital 1.1	kr 161 437	kr 177 034	kr 176 621	kr 188 497
Resultat	kr 15 597	-kr 413	kr 11 877	kr 40 642
Sum egenkapital 31.12	kr 177 034	kr 176 621	kr 188 497	kr 229 139
Kortsiktig gjeld				
Strøm (Movel)	kr 23 653	kr 19 510	kr 4 583	kr 3 613
Skyldig beboere	kr 300	kr 300	kr 2 152	kr 7 503
Sum kortsiktig gjeld	kr 23 953	kr 19 810	kr 6 734	kr 11 116
Sum Egenkapital og Gjeld	**kr 200 987**	**kr 196 431**	**kr 195 231**	**kr 240 255**

Regnskap_2024

Muhlegrenda Sameie ***Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember***

	2021	2022	2023	2024
Driftsinntekter				
Beboerbetalinger	kr 173 250	kr 173 250	kr 185 625	kr 198 000
Telenor Kabel-TV & Bredbånd	kr 90 818	kr 156 000	kr 169 728	kr 180 154
Andre inntekter	kr 8 501	kr 857	kr 1 957	kr 905
Sum Driftsinntekter	**kr 272 569**	**kr 330 107**	**kr 357 310**	**kr 379 059**
Driftskostnader				
Snørydding	kr 35 750	kr 38 750	kr 51 200	kr 52 125
Dugnad	kr 15 172	kr 8 652	kr 11 509	kr 16 337
Containerleie	kr 10 945	kr 11 169	kr 15 234	kr 13 096
Strøm garasje	kr 56 016	kr 76 704	kr 49 257	kr 26 610
Veilys (Bærum Kommune)	kr 11 754	kr 12 636	kr 13 158	kr 13 542
Forsikring garasje	kr 7 485	kr 7 999	kr 8 542	kr 9 113
Vedlikehold		kr 7 867	kr 6 382	kr 12 636
Andre driftskostnader	kr 28 380	kr 7 548	kr 21 412	kr 14 845
Telenor Kabel-TV & Bredbånd	kr 91 470	kr 159 195	kr 168 741	kr 180 111
Sum Driftskostnader	**kr 256 972**	**kr 330 520**	**kr 345 434**	**kr 338 417**
Driftsresultat	**kr 15 597**	**-kr 413**	**kr 11 877**	**kr 40 642**
Finanskostnader	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
Renteinntekter	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
Årsresultat	**kr 15 597**	**-kr 413**	**kr 11 877**	**kr 40 642**

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 29.09.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	214	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lars Muhles vei 34, 1338 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Ingen restanse per 31.08.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 29.09.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	84	**Bnr**	214	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Lars Muhles vei 34 , 1338 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1978/733	Enebolig Våningshus	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

14090700O8BKO512596

F4

FERDIGATTEST

Jnr. 733-78

Adresse Evjeveien 44

Gnr: 84 Bnr. 29 Tomt nr: 2 G

Ferdigbesiktigelse avholdt: 25.7.1983

Arbeidets art: Våningshus

Byggherre: Tor Andenæs A/S

Anmelder: Ark. Espen Eskeland

Ansvarshavende Siv ing Tor Andenæs

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

Sandvika, 25.7.1983
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

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

14090700008BKO512592

BYGNINGSVESENET
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Tor Andenæs A/S
Bygdøy Allé 5

OSLO 2

Siv.ing. Tor Andenæs
Bygdøy Allé 5
OSLO 2

SAKENS J.NR. MÅ OPPGIS VED BESVARELSE OG HENVENDELSER

J.NR	ARKIV NR.	DATO	DERES REF.
733-78, TO/åh bilag 10		5.6.1980	

VÅNINGSHUS PÅ GNR. 84 BNR. 29, EVJEVN. 44,
BYGGEHERRE: TOR ANDENÆS A/S

Vi viser til brev av 20. mai d.å. fra Tor Andenæs A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 2. juni 1980 var det følgende å bemerke:

1. Pipevangenes avslutning over tak må beskyttes mot fuktighet, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:124.
2. W.C.-rom må skaffes frisklufttilførsel med spalte over eller under dør, jfr. byggeforskriftenes kap. 47:12.
3. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann- og avløpsreglement" av 10. desember 1973.
4. Lecamur (grunnmur) må pusses på gavl mot syd. Pussen må påføres helt opp til sviller, jfr. bygningslovens § 77.
5. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. bygningslovens § 97.
6. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.
7. Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 10. juli 1980 og melding herom sendes bygningsvesenet.

Ferdigattest vil ikke bli utstedt før utomhusanleggene og adkomstveiene er ferdig opparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.
Torstein Olsen

POST ADRESSERES TIL ETATEN – IKKE TIL ENKELTPERSONER

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 84/214
Adresse: Lars Muhles vei 34
Utskriftsdato: 29.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planens begrensning

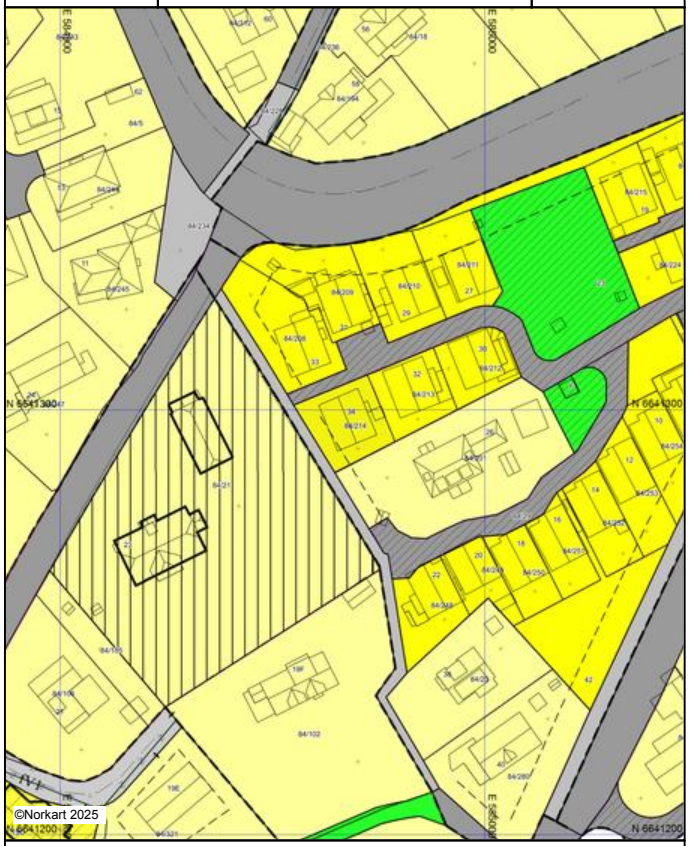
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 84/214
Adresse: Lars Muhles vei 34
Dato: 29.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1977032

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 07.02.1978 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EVJEVEIEN 44

§ 1
Det regulerte område er avgrenset på kartet. Innenfor byggeområdet skal bebyggelsen utformes som beskrevet på planen.

§ 2
a) Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal det foreligge en detaljert bebyggelsesplan for parsell 2-4 med tilhørende felles areal som viser terrengbehandling, avkjørsel, parkeringsanlegg, murer, innhegninger, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann og eventuell trafokiosk m.v. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.
b) Parsellene 1-4 skal sikres 2 biloppstillingsplasser for hver boligenhet i felles garasjeanlegg.
For øvrige boligenheter skal avsettes areal for 1 garasje og for oppstilling av 1 bil. Garasjene skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
c) Bebyggelsen på parsell 2-4 skal ha felles antenne-anlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
d) Bebyggelsesrekken mot Brynsveien skal skjermes mot veien med solid gjerde dimensjonert for å ta imot snømassene om vinteren, eller sikres på annen måte som godkjennes av veimyndighetene. Vinduer skal ikke vende mot Brynsveien.

§ 3
a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

oooOOOooo

Bærum kommune

VAledninger

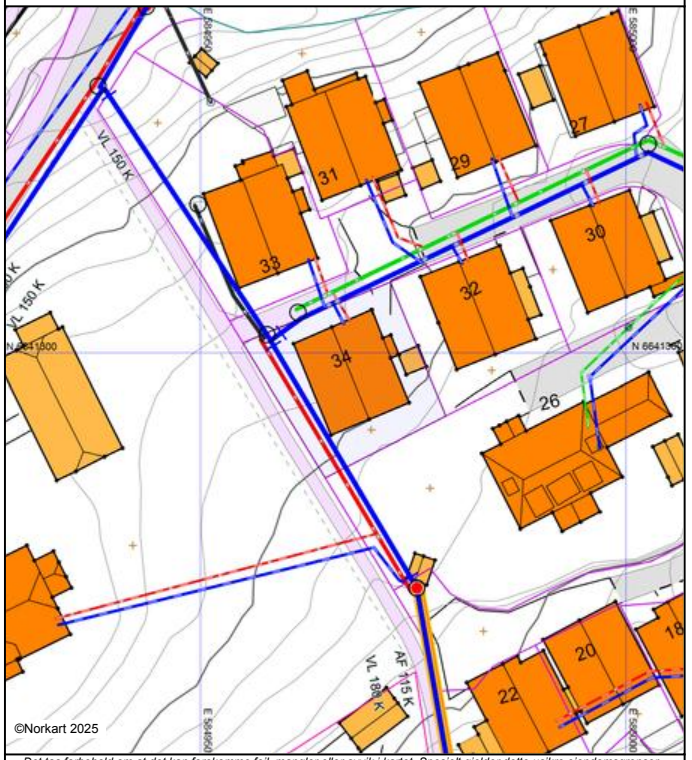
Eiendom: 84/214
Adresse: Lars Muhles vei 34
Dato: 29.09.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

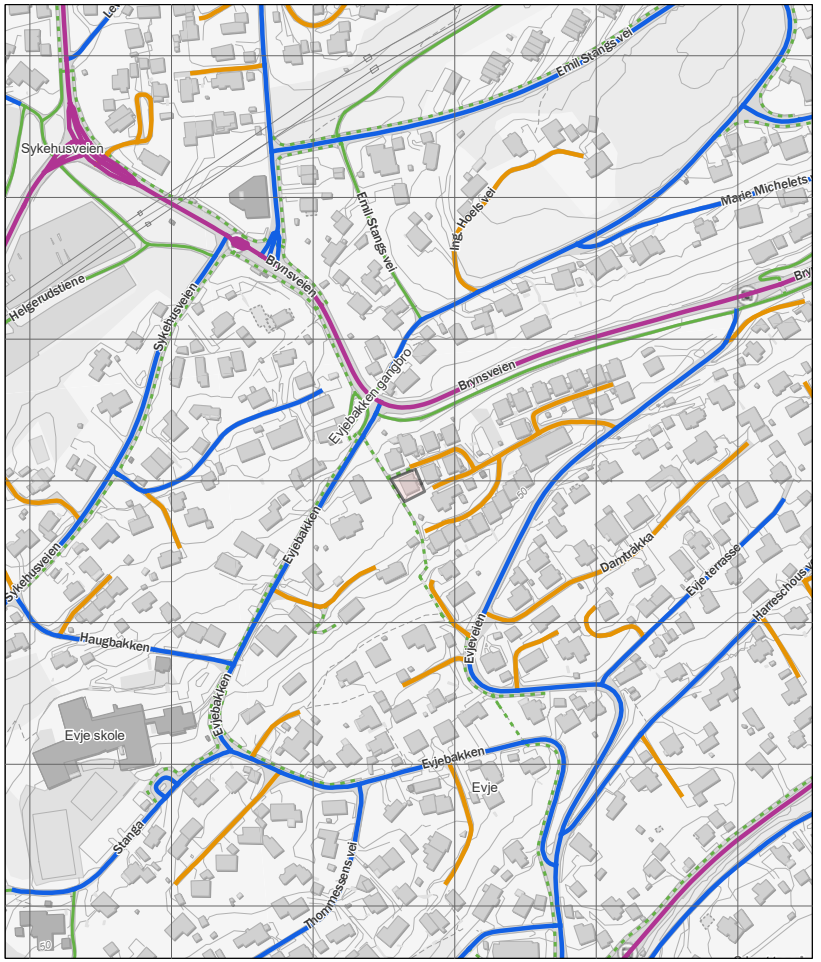
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 84/214/0/0
Adresse: Lars Muhles vei 34, 1338 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/09/2025



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

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

Utskriftsdato: 29.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	214	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lars Muhles vei 34, 1338 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 308 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1977032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1977032)
Navn	EVJEVEIEN 44
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8856/1977032.pdf
Delarealer	**Delareal** 308 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

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

Utskriftsdato: 29.09.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	214	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lars Muhles vei 34, 1338 SANDVIKA								

Avtale 90211177 (Avgiftsadresse: Lars Muhles Vei 34)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 5 enkel
Slukkere	1 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	1	26.08.2019	30.05.2022	Ikke utført	Ikke utført
2 etasje	1	26.08.2019	30.05.2022	Ikke utført	Ikke utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 29.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	214	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lars Muhles vei 34, 1338 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 312,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	5 906,27 kr
Sum	**17 812,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	150 m2	41.64	1/1	0 %	6 246,22 kr
Avløp etter areal	15%	150 m2	48.67	1/1	0 %	7 300,20 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**19 322,61 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 84, Bruksnr 214	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Lars Muhles vei 34, gatenr 2180 1338 Sandvika	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1410 11	Sandvika-Valler 10 Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060501 801	Helgerud Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.03.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	308,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	230129	Sæbø Magne	1/1	Død

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/84/214	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/84/214	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	28.03.1980 04.07.2023	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3201/84/20	0,0
			Berørt	3201/84/29	0,0
			Berørt	3201/84/48	0,0
			Berørt	3201/84/201	0,0
			Berørt	3201/84/203	0,0
			Berørt	3201/84/208	0,0
			Berørt	3201/84/209	0,0
			Berørt	3201/84/210	0,0
			Berørt	3201/84/211	0,0
			Berørt	3201/84/212	0,0
			Berørt	3201/84/213	0,0
			Berørt	3201/84/214	0,0
			Berørt	3201/84/215	0,0
			Berørt	3201/84/216	0,0
			Berørt	3201/84/217	0,0
			Berørt	3201/84/218	0,0
			Berørt	3201/84/219	0,0
			Berørt	3201/84/220	0,0
			Berørt	3201/84/221	0,0
			Berørt	3201/84/222	0,0
			Berørt	3201/84/223	0,0
			Berørt	3201/84/224	0,0
			Berørt	3201/84/225	0,0
			Berørt	3201/84/248	0,0
			Berørt	3201/84/249	0,0
			Berørt	3201/84/250	0,0
			Berørt	3201/84/251	0,0
			Berørt	3201/84/252	0,0
			Berørt	3201/84/253	0,0
			Berørt	3201/84/254	0,0
			Berørt	3201/84/255	0,0
			Berørt	3201/84/280	0,0
			Berørt	3201/205/6	0,0
			Berørt	3201/300/1083	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	28.03.1980	Avgiver Mottaker	3201/84/29 3201/84/214	-308,0 308,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lars Muhles vei 34	H0101	Bolig	136,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	136,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16173606			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		68,0		68,0				
H02			68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lars Muhles vei 34	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16173614			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				

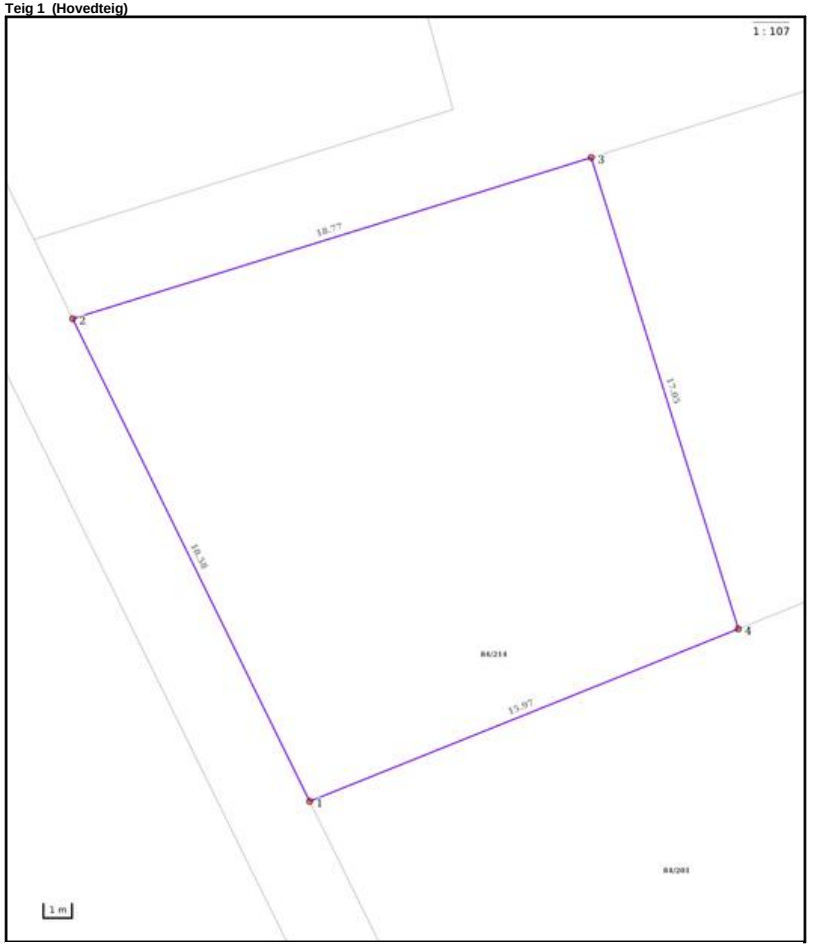
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 308,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 285,28	584 964,60	18,58m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 301,14	584 954,93	18,77m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 308,30	584 972,28	17,05m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 292,55	584 978,82	15,97m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): Bærum

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr: Lnr. 36-1979 PB

Midlertidig forretning for –

G nr	B nr	Festenr
84	214'	

Adresse/Bruksnavn:

Representasjonspunkt: X Y Z

Koordinatsystem	Kartblad
Bærums	Evje 7

DAGBOKFØRT
26.MAR.80 06831
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 14/12-1978

er rekvirert delingsforretning for en parsell/~~kartforretning over festegrunn~~ av –

G nr - B nr: 84-29

Parsell 2 G

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: Kristin Muhle Middelfart, Lars Muhle og Hans Muhle.

Tillatelse er gitt av bygningsrådet/~~etter delegasjonsinstruks~~ den –

Dato	Søk nr
28/9-1978	523.1 - 84/29, bilag 2.

Beliggenhet og grenser er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: Ca. 0,2 da,

I gebyr er innbetalt –

Beløp:

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 31/12-1983

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sandvika den 26. mars 1980
K. Kulvik
oppmålingssjef

Tinglysing

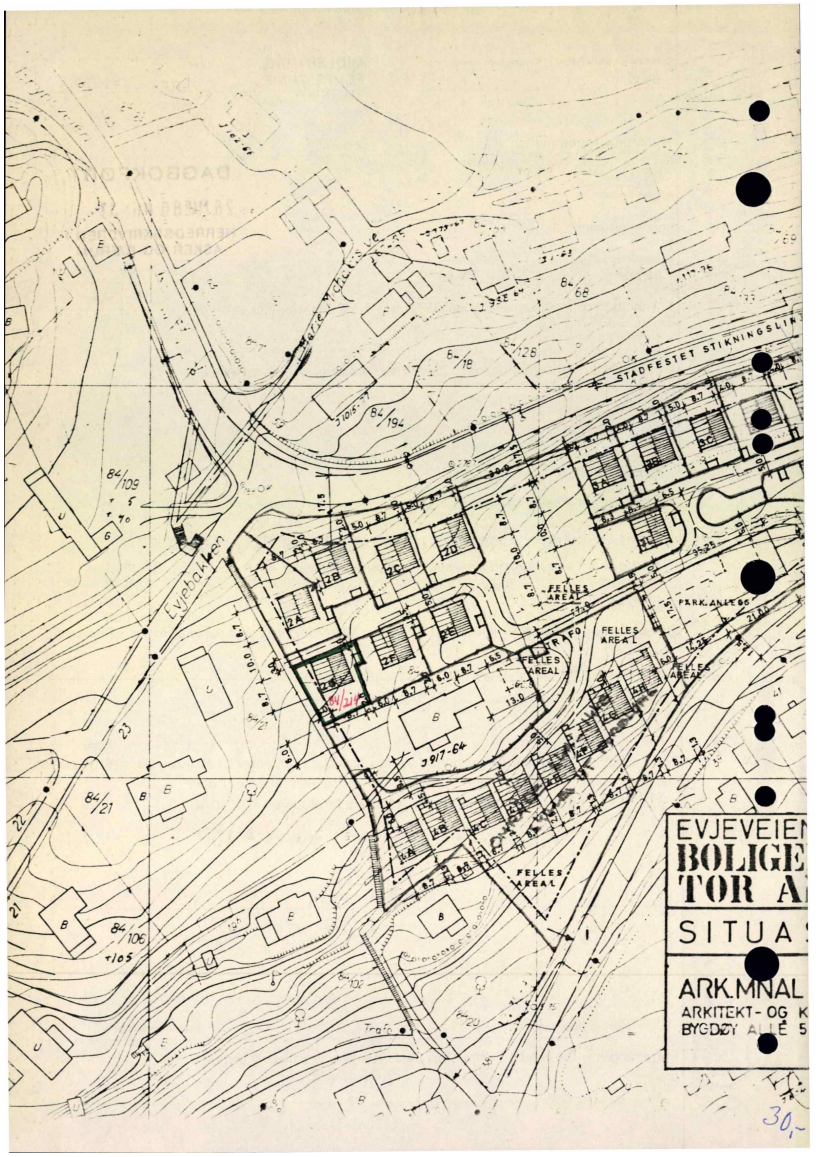
Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

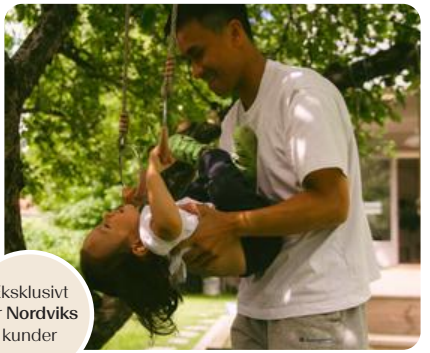
K-blankett 98.34 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

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

Oppdragsnummer: 56-0342/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lars Muhles vei 34 1338 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 84, bnr 214 (ideell andel 1/1) / Gnr 84, bnr 225 (ideell andel 1/26) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no