

Arnesenga 14B



Velkommen til

Arnesenga 14B



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

SKUI / VØYENENGA

Lekkert rekkehus o/2 plan med god standard - Solrik hage - Garasje - Flere oppgraderinger de siste år - Barnevennlig!

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
BRA-i	131 kvm
Totalt BRA	148 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1973

Megler	Andreas Solberg
Telefon	454 41 638
E-post	andreas.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Arnesenga 14B! Et stilrent og moderne rekkehus over 2 plan i et attraktivt og barnevennlig boligområde, tilbaketrukket fra vei. Her bor du med kort avstand til forretninger, offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager. Fra boligen har du i tillegg flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Her kan du flytte rett inn!

- Verdt å merke seg:
- God og familievennlig planløsning
- Lekker standard med bl.a. nyere kjøkken og bad m.m.
- Store lysgivende vindusflater m/lite innsyn
- Vinduer fra 2020
- Drenert i 2021
- Peis og varmepumpe
- Høyt og fritt beliggende m/utsikt mot Kolsåstoppen
- Solrik terrasse på 21 kvm og hage
- Garasje fra 2012 m/lader
- Utvendig bod på 2 kvm
- Turveier/skiløyper og alpinbakke i nærområdet
- Kort vei til barnehager og skole

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	131 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	148 kvm
TBA:	29 kvm

Beskrivelse

U. etasje
BRA-i: 64 kvm. Tv-stue, bad, vaskerom, toalett, gang/trapp og 2 soverom.
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Kjøkken, stue og 1 soverom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse
TBA: 8 kvm. Balkong

Garasje i fellesanlegg
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
Total BRA: 15 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 2 kvm.

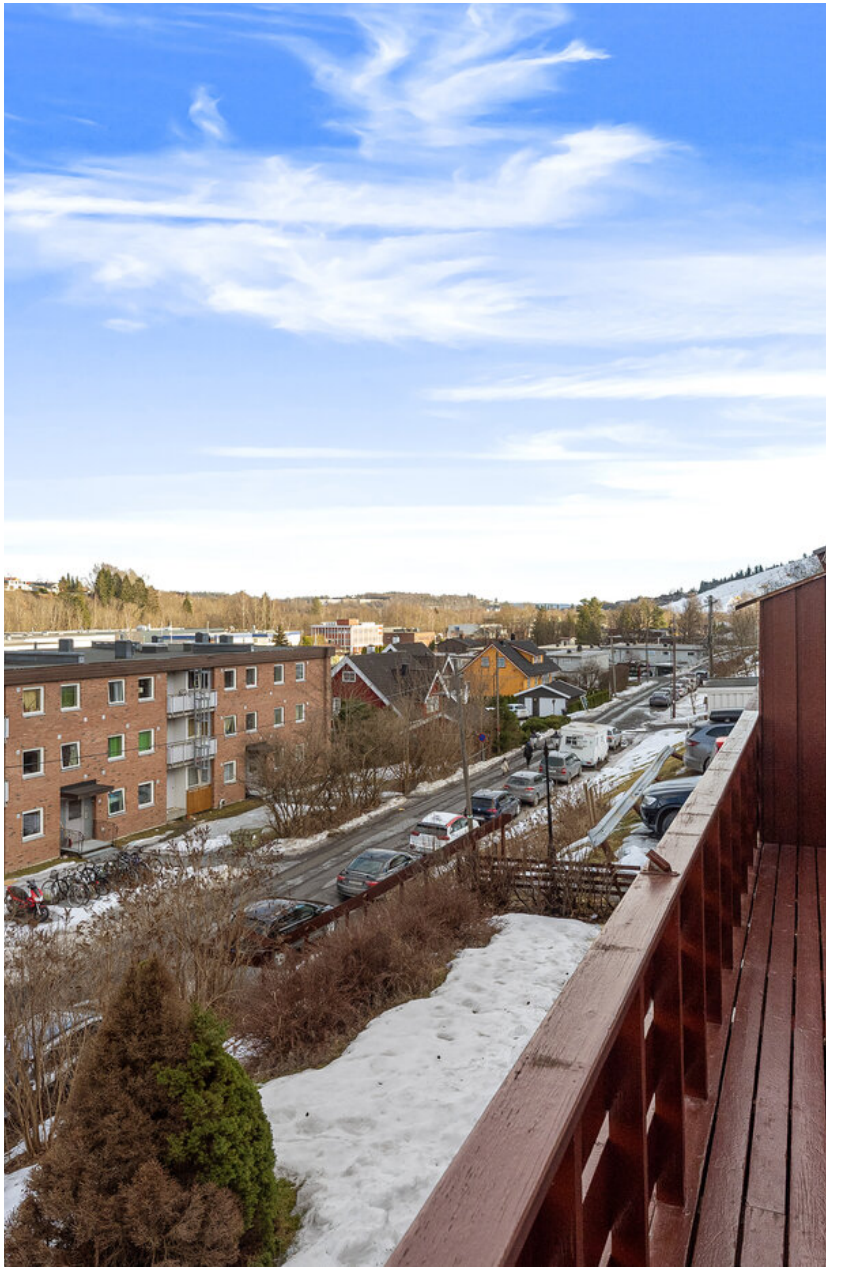


























































Informasjon

Arnesenga 14B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0095/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Arnesenga 14B, 1340 SKUI
Gnr 64, bnr 108 (ideell andel 1/1) / Gnr 64, bnr 110 (ideell andel 1/12) i Bærum kommune

Selgere
Sattar Jaghori
Shamsieh Jaghori

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1973

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 131 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 148 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Tv-stue, bad, vaskerom, toalett, gang/trapp og 2 soverom.
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Kjøkken, stue og 1 soverom.
Total BRA: 67 kvm.

TBA: 21 kvm. Terrasse
TBA: 8 kvm. Balkong

Garasje i fellesanlegg
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
Total BRA: 15 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en meget tiltalende familiebolig med solrike uteområder på barnevennlige Skui. Her bor man i idylliske og trygge omgivelser, med kort gangavstand til buss, skole og barnehage.

Boligen går over 2 plan og inneholder:
U. etasje: Tv-stue, bad, vaskerom, toalett, gang/trapp og 2 soverom.
1. etasje: Kjøkken, stue og 1 soverom.

Det er praktisk lagringsloft med nedtrekkstige fra taket i stuen.
Utvendig bod på 2 kvm.
Garasje i felles anlegg m/lader. Ellers godt med parkeringsplasser.

Standard

Boligen fremstår vedlikeholdt, med normal bruksslitasje.

Entre/Hall: Lys og tiltalende entré/gang, som gir et meget godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko.

Stuer:
1. etasje: Romslig stue/spisestue som har store vindusflater som slipper inn godt med lys. Fra stuen kan du også nyte utsikten mot Kolsåstoppen. Ellers er det god plass til en sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker, samt en spisegruppe som rommer plass til mange gjester.

Fra stuen er det også egen utgang til balkong med formiddagssol samt hyggelig utsikt.

U. etasje: Hyggelig Tv-stue med god plass til ønsket møblement.

Kjøkken: Lekkert om romslig kjøkken fra 2021. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, nedfelt vaskekum i laminert benkeplate og hvitevarer. Hvitevarer er bestående av komfyr, platetopp, mikro og kjøl/frys. Her er det rikelig med skuffer-, skap- og benkeplass. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom.

Fra kjøkkenet har du direkte utgang til terrasse/hage.

Bad: Lekkert og delikat bad oppusset i 2023. Badet er flislagt og utstyrt med wc, romslig servant i innredning og et stort skap, som sørger for praktisk oppbevaring av håndklær, badeartikler etc. Innerst i rommet finner man en lekker dusj med

sorte detaljer. Det er varmekabler i gulvet som gir en lun og god følelse. Her har du alt du trenger for å få en god start på dagen.

Ellers har boligen også et meget praktisk vaskerom og gjestetoalett/WC.

Soverom:
Boligen har 3 gode soverom, hvor det er god plass til seng, garderobe, nattbord o.l.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv u etasje, fliser bad, toalett og vaskerom, øvrige rom laminat og belegg.
Gulv 1 etasje, alle rom parkett.

Vegg U etasje, fliser bad og toalett, øvrige rom malte flater og ubehandlet vaskerom.
Vegg 1 etasje, malte flater.

Tak U etasje, malte flater.
Tak 1 etasje, malte flater.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg. Ellers godtmed gjesteparkeringer på tomten.

Garasjen ble bygget i 2012. Det gjenstår andel fellesgjeld for denne garasjen på kr ca. 151 000. Det betales kr 1.400- per mnd for garasje. Inkludert renter / avdrag.

Modernisering og påkostninger

Nye vinduer i 2020 montert av Byggtjenester Wolski
Drenering i 2021 utført av Bulling AS
Oppussing av hovedbad (flis på flis) i 2023. Arbeidet er utført av Svoger Bygg AS
Nytt kjøkken og garderobe i 2021 montert av Elite Construction Flemingas
Spotter i stua montert av KW Elektro
Spotter på kjøkken montert ved vennetjeneste som jobber for et firma. Det samme gjelder parkett, dører og lister i begge etasjene.
Plattingen har vi gjort ved egeninnsats.
Ny garasje fra 2012 via sameie.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp hovedbadet i 2023, (flis på flis). Arbeidet er utført av Svoger Bygg AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny garasje fra 2012. Garasjen er bygget av Haug&Blom Bakke AS. Platting fra 2021
utført ved egeninnsats, assistert av faglærte.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drening i 2020 utført av Bulling AS.

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

tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spotter i stua montert av KW elektro. Spotter på kjøkkenet montert ved
vennetjeneste som til daglig er elektriker.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BDM Elektro AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer montert av Byggtjenester Wolski i mai 2020. Varmepumpe fra Elkjøp
montert av AC senteret i 2018. Nytt kjøkken og garderobe montert av Elite Construction Flemingas i 2021. Parkett, lister og
dører er skiftet ved vennetjeneste som til daglig jobber for et firma.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Liten lekkasje i vaskerommet i 2021.Lekkasjen ble utbedret.

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)
Ja
Beskriv: Avdekket fuktighet i 2020 i første etasje. Sammen med naboene ble vi som følge av det enige om å oppgradere dreneringen.

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
Eventuell kommentar: Veldig hyggelig nabolag.

Bygningssakkyndig

Are Viggen

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell. Kjeller gulv og vegger i støpt betong.
Etasjeskiller mellom etasje i tre bjelkelag.
Yttervegger 1 og under etasje bindingsverk stående tre panel.
Sal takkonstruksjon av bjelker og takstoler. Lufting på loft.
Tak tekking stål plater.
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i stål.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
TG2 grunnet alder og slitasje utvendig kledning.
4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 grunnet alder og slitasje taktekking.
Dette avviket avklare en eventuell utbedring, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
TG2 grunnet alder og slitasje balkong, samt for lavt rekkverk balkong. Dagens krav er 1,0 meter.
7.1 Piper og ildsteder
TG2 grunnet ikke fremlagt rapport fra feier.
8.1 Etasjeskillere
TG2 grunnet manglende rekkverk 2 sider i trapp.
9.1.3 Alle rom Fuktmåling og ventilasjon
TG2 grunnet antydninger til fukt, gul fagre måle instrument, i utforet yttervegg, mot vest.
10.1.3Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 grunnet alder og slitasje membran, pga. kort rest levetid tettesjikt.
Dette avviket bør utbedres, for å hindre fremtidig fuktskader.
10.2.1Vaskerom Overflate vegger og himling
TG2 grunnet fukt merker under fordelings skap, bak tørketrommel.
10.2.2Vaskerom Overflate gulv
TG2 grunnet manglende sluk.
11.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 grunnet fukt merker / svelling på fronter benkeskap.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.
13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 grunnet manglende sluk i vaskerom.
Dette avvikene må utbedres, det kan benyttes automatisk vannstopper.
13.2 Varmtvannsbereder
TG2 grunnet ukjent alder bereder.
13.5 Ventilasjon
TG2 grunnet naturlig avtrekk toalett og vaskerom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
10.2.3Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 grunnet manglende sluk, sjekket hele rommet men fant ikke noe sluk.
Dette avviket må utbedres, for å hindre fremtidig fuktskader.
Det er drensavløp fra fordelerskap til gulv vaskerom.
Løsning for å bedre lekkasje sikring i vaskerom og fordelerskap, kan automatisk vannstopper med følere, som er tilkoblet fast el anlegg (ikke batteri) for kaldt og varmt vann, være en god løsning. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.

Resten av rapporten er tildelt tilstandsgrad 1.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.
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

Det er tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig. Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og

har forsvarlige radonnivåer.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje

Oppvarming

1 etasje: Luft-til-luft varmepumpe og peisovn i stue.
U etasje: Varmekabel bad, toalett og vaskerom, øvrige rom løse el.panelovner.

Varmtvannsbereder i vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier opplyser om ca. kr 1800,- i mnd. på vinterhalvåret (to hjemmeboende barn). Kr 600,- på sommerhalvåret.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 832,-pr. 2024

Gebyr Fakturert beløp i 2024
Avløp 6 045,00 kr
Renovasjon 3 904,50 kr
Vann 4 882,53 kr
Sum 14 832,03 kr

Velavgift

Kr 12 000,- pr. år

Sameiet/ består av 12 boliger og hver 12. uke må ny eier bidra med plenklipping / måking av trappene ned til bussen. Det arrangeres også dugnader.

Årlig velavgift på 12 000,- og betales kvartalsvis (4 terminer ila. 1 år).

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring og innbofosikring
- Kabel-tv/internett
- Strøm
- Strøm for lading av elbil
- Felleskostnader til sameiet

m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 584 112,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 63 364 490,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand

Polisenr: 2201984

TV/Internett/Bredbånd

Fellesavtale via sameie hos Telenor. Kr 400,- i måneden som inkl. internett og tv-kanaler.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 258 kvm (Eiertomt)
Tomten er på 258 kvm - Pent opparbeidet med plen og busker. Skjermet hage og terrasse med gode solforhold. På fremsiden av boligen får du morgensol samt flott utsikt mot Kolsåstoppen.

Fellesområdene består av småhus, garasjeanlegg og med gangveier mellom husene. Dette er et grønt og trivelig område med ulike beplantninger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilter ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger fint til inne i en liten privat stikkvei med fin utsikt over vestre Bærum mot bl.a. Kolsåstoppen. Boligen har fine ute-/terrasseområder.

For den som er glad i naturen, er det fra boligen, ikke lange veien opp til flotte turmuligheter rundt gårdene på Skui og Tanum og videre inn i Vestmarka. Her er det flotte turstier og skogsbilveier samt bademuligheter bl.a. i Ståvivannet. Om vinteren er det milevis med oppkjøre skiløyper og lysløype som går fra Skui via Jordbru til skianlegget ved Vestmarksetra. For den som vil stå på slalåm eller snowboard er det heller ikke langt turen bort til Kirkerudbakken - et eldorado for store og små.

Det er kort vei til barnehage. Barneskole ligger på Skui og ungdomsskole på Vøyenenga.
På Vøyenenga er det også et lite butikksenter med bl.a. 3 daglivarebutikker, Vøyenenga Sushi & kafe, Vøyenenga pub og Pizza, treningssenter, Apotek m.m..
Ønsker du et større shoppingtilbud er det en kort kjøretur kjøpesentre på Rykkinn, Kolsås og i Sandvika hvor du finner Sandvika Storsenter, flere spisesteder, kino og kulturhus.

Fra boligen er det kort gangavstand ned til bussen, ca. 1 minutt. Det er to bussruter, hvor en går til Sandvika og en til Kolsås. Fra Sandvika kan du komme deg videre med busser i alle retninger samt tog og flytog. Fra Kolsås kan du enkelt ta t-banen inn til Oslo

For den idrettsinteresserte er det nærhet til idrettsanlegg og treningssentre, bl.a Bærum Idrettspark med anlegg for flere idretter og ny svømmehall. Det er også aktive idrettslag i nærområdet med bl.a. Jutul IL (https://www.jutul.net) og Bærums skiklubb (https://www.bsk.idrett.no) som tilbyr aktiviteter innen flere idretter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert i 1973. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Brukstillatelsen ligger vedlagt i

salgsoppgaven.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser
Delarealer Delareal 258 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1962141
Navn ARNESENGA
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 17.11.1964
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8754/1962141.pdf
Delarealer Delareal 258 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/64/108:
23.01.1973 - Dokumentnr: 1021 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:64 Bnr:74

3201/64/110:
23.01.1973 - Dokumentnr: 1021 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:64 Bnr:74

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 400,-
Visningshonorar pr. stk. - Alle privatvisninger gratis kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 4 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 103 890,- 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 7. mars 2025

Megler

Andreas Solberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Arnesenga 14B

Arnesenga 14B

Nabolaget Horni - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Skui skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km
Rykkinn skole (1-7 kl.) 472 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 320 elever, 24 klasser	20 min 1.5 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	6 min 3.8 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	6 min 3.8 km

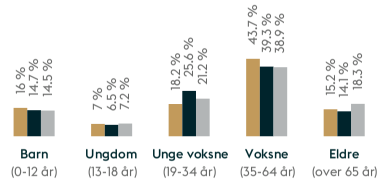
Offentlig transport

Arnesenga Linje 203, 215A, 240, 240N	1 min 0.1 km
Kolsås Linje 3	6 min 3.8 km
Slependen stasjon Linje L1	9 min 5.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.3 km
Oslo Gardermoen	55 min

Barnehager

Hornienga Fus barnehage (1-5 å... 170 barn	5 min 0.4 km
Ståvi barnehage Avd Skui (1-5 ... 32 barn	16 min 1.2 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhage... 30 barn	22 min 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Horni	867	391
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vøyenenga	21 min
Jutul idrettsanlegg	21 min
Nonstop Fitness	19 min
Feel24 Vøyenenga (2024)	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Arnesenga 14 B
1340 Skui

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 07/03/2025

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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:64, Bnr: 108
Hjemmelshaver:	Shamsieh og Sattar Jaghori
Tomt:	258 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig / privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1973
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.02.2025
Forutsetninger (hindringer):	Oppholds vær og sol.
Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Tilstede under befaringen:	Jan Jaghori
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomt 258 m2, opparbeidet med plen og busker.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell. Kjeller gulv og vegger i støpt betong.
Etasjeskiller mellom etasje i tre bjelkelag.
Yttervegger 1 og under etasje bindingsverk stående tre panel.
Sal takkonstruksjon av bjelker og takstoler. Lufting på loft.
Tak tekking stål plater.
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i stål.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår vedlikeholdt, med normal bruksslitasje iht. alder.

ANNET:
Rekkehus, med terrasser / balkong, utvendig bod. Byggeår 1973.
Garasje i felles anlegg m/lader.

Sentralt beliggende i Skui kom., med gangavstand til buss.
Korte avstander til barnehager, skoler og forretninger.

Oppvarming,
1 etasje luft til luft varmepumpe og peisovn i stue.
U etasje, varmekabel bad, toalett og vaskerom, øvrige rom løse el panel ovner.
Varmtvannsbereder i vaskerom.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk bad U etasje via kanal til yttervegg. Naturlig avtrekk toalett og vaskerom via kanal til tak.
Til lufts spalt under dører. Øvrige rom vegg ventiler.
Kjøkken ventilator med avtrekk via kanal til tak.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv u etasje, fliser bad, toalett og vaskerom, øvrige rom laminat og belegg.
Gulv 1 etasje, alle rom parkett.

Vegg U etasje, fliser bad og toalett, øvrige rom malte flater og ubehandlet vaskerom.
Vegg 1 etasje, malte flater.

Tak U etasje, malte flater.
Tak 1 etasje, malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
Etasje 1	67				67	
Underetasje	64				64	
Balkong				8		
Terrasse				21		
Utvendig bod		2				
SUM BYGNING	131	2		29	131	
SUM BRA	133					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje felles anl.		15				
SUM BYGNING		15				
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

U etasje, tv-stue, bad, vaskerom, toalett, gang/trapp og 2 soverom.
1 etasje, kjøkken, stue og 1 soverom

BRA-e:
Utvendig bod 2,0 m2,.
Garasje i felles anlegg m/lader.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

P-rom: U etasje, tv-stue, bad, vaskerom, toalett, gang/trapp og 2 soverom.
P-rom: 1 etasje, kjøkken, stue og 1 soverom.
S-rom: ingen.

Utvendig bod 2,0 m2,.
Garasje i felles anlegg m/lader.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

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:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

07/03/2025



Are Viggen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Nedgravd fundament, fra 1973, er ikke synlig for inspeksjon og grunnforholdene er ikke dokumentert.
Det antas at boligen er fundamentert på fast masse / fjell.
Det er en små synlig sprekk i grunnmur, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fundamenter 30 - 100 år.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringen av kjeller vegger fra 2021 og 1967.
Det antas å være utført i henhold til praksis på byggetid med 110 mm drensrør
langs fundamenter og synlig knotteplast mot kjellervegg.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenssystem ikke mulig.

Normal levetid / brukstid drenssystemer og drensrør 20 - 60 år.

Merknader: NB! eier har fremlagt kopi av inngått avtale med utførende håndverks bedrift.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bindingsverk med isolasjon og vind tetting. Stående trepanel, fra 1973.
Tre panel vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt over tid.

Normal levetid for veggkonstruksjon i bindingsverk av tre, 40 til 80 år.
Normal levetid for utvendig tre kledning, 40 til 60 år.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje utvendig kledning.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer, terrasse dører, med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 2020.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør av eldre dato.

Normal levetid / brukstid for vinduer, balkongdør og ytterdør i trekarm: 20 til 60 år.

Merknader:

4. Tak

TG 1 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.

Sal tak antagelig utført takstoler / takbjelker. Visuelt undersøkt av tak fra loft og bakkenivå.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyning eller svekkelse.
Lufting kaldt loft.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1973
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med stålplater, av ukjent alder.
Tak og tekking er ikke undersøkt, pga. snø dekket tak.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje tak tekking.
Dette avviket avklare en eventuell utbedring, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp av stål der overflatevann ledes til terreng.
Takrenner og nedløp fremstår i god stand, uten synlige merker, skader eller skjevheter, ukjent alder.
Utvendig tak nedløp.
Snøfangere.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

Merknader:

5. Loft

©mstr.no

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft kan brukes til lagring, adkomst via tak luker m/stige.
Det er kaldt loft og god lufting.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong 8,0 m2 øst vendt, treplatting og rekkverk høyde 0,9 meter.
Mark terrasse ca. 21,0 m2 vest vendt, treplatting.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje balkong, samt for lavt rekkverk balkong. Dagens krav er 1,0 meter.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteins pipe fra 1973, et pipeløp.
Peisovn i stue 1 etasje.

Normal tid før oppgradering / utskifting 40 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet ikke fremlagt rapport fra feier.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom 1 etasje og u etasje tre bjelkelag.
Det er registrert stedvis noe knirk i parkett / laminat.

Innvendig trapper av trevanger og trinn, med rekkverk og håndlist 1 sider.

Gulv skjevhet 1 etasje, målt m/laser +/- 20 mm, ref. nivå er 25 mm.
Gulv skjevhet kjeller, målt m/laser +/- 15 mm, ref. nivå er 25 mm.

Normal levetid / brukstid etasjeskiller / trapper 30 - 80 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende rekkverk 2 sider i trapp.

9. Rom under terreng

9.1 Alle rom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger fliser og malt flater.
Tak malte flater.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

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

Fliser bad, toalett og vaskerom og øvrige rom laminat og belegg.
Noe riss og sprekker normalt, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er 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.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det ble boret 1 hull i yttervegg i tv-stue.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG2 grunnet antydninger til fukt, gul fagre måle instrument, i utforet yttervegg, mot vest.



©mstr.no

www.bmtf.no

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppusset 2006 av forrige eier og oppgradert med flis på flis 2023.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

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

Bad oppusset 2006 av forrige eier og oppgradert med flis på flis 2023.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2006
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg til dusj sone, fra tv stue.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje membran, pga. kort rest levetid tettesjikt.
Dette avviket bør utbedres, for å hindre fremtidig fuktskader.

©mstr.no

www.bmtf.no

10.2 Vaskerom

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fra 2006.
Ubehandlet vegger og tak.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet fukt merker under fordelings skap, bak tørketrommel.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
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 knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom fra 2006.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende sluk.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2006
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Manglende sluk. Ikke sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til vaskerom, pga. fliser på vegger.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG3 grunnet manglende sluk, sjekket hele rommet men fant ikke noe sluk.
Dette avviket må utbedres, for å hindre fremtidig fuktskader.
Det er drens avløp fra fordelerskap til gulv vaskerom.

Løsning for å bedre lekkasje sikring i vaskerom og fordelerskap, kan automatisk vannstopper med følere, som er tilkoblet fast el anlegg (ikke batteri) for kaldt og varmt vann, være en god løsning.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2021 / 1973
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke 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 ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning 2021, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Benkeplaten er delt i 3 forskjellige materialer, granitt-, heltre- og laminat plate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: TG2 grunnet fukt merker / svelling på fronter benkeskap.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår overflate godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.
Gulv skjevhet gulv målt med laser til 5 - 10 mm målt i leiligheten, ref. nivå er 25 mm.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader: NB! stedvis noe knirk i parkett og laminat.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2023 / 2006 / 1973
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Utv. vann og avløps ledninger fra 1973.
Innv. vann og avløps ledninger i kobber og plast, fra 2023 og 1973,
Bad U etasje, vegg montert toalett, servant med skap, dusjsone.
Toalett U etasje, vegg montert toalett og servant.
Vaskerom U etasje opplegg vaskemaskin. Vaskerom mangler sluk.
Fordeler skap plassert i vaskerom, med drens avløp til vaskerom.

Normal levetid / brukstid wc og innvendig vann og avløpsrør. 20 – 60 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende sluk i vaskerom.
Dette avvikene må utbedres, det kan benyttes automatisk vannstopper.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

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

1 stk. varmtvanns bereder ca. 200 liter plassert vaskerom.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder. 20 – 40 år.

Merknader: TG2 grunnet ukjent alder bereder.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2018

Luft til luft varme pumpe plasser i stue.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1973
Det var sist inspisert ca. Ukjent
Det var rengjort ca. Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk bad via kanal til tak.
Naturlig avtrekk toalett og vaskerom.
Friskluftstilførsel til bad, toalett og vaskerom via spalte under dør.
Kjøkken ventilator med kanal over tak.
Øvrige rom luftes via vegg ventiler.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader: TG2 grunnet naturlig avtrekk toalett og vaskerom.

TG 1 13.6 Toalettrom

Vegg montert toalett og servant m/skap.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

1 garasjeplass i felles garasje rekke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert ca. 1973
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
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 tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i gang med automatsikringer og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget har 16 kurser og er trolig dimensjonert opp mot byggeår sitt krav / standard.
El anlegg er noe oppgradert 2006 / 2020.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Merknader: NB! det er ikke fremlagt dokumentasjon på hoved anlegg, kun spottere i stue.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 grunnet alder og slitasje utvendig kledning.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 grunnet alder og slitasje tak tekking. Dette avviket avklare en eventuell utbedring, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 grunnet alder og slitasje balkong, samt for lavt rekkverk balkong. Dagens krav er 1,0 meter.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 grunnet ikke fremlagt rapport fra feier.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 grunnet manglende rekkverk 2 sider i trapp.
9.1.3	Alle rom Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 grunnet antydninger til fukt, gul fagre måle instrument, i utforet yttervegg, mot vest.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 grunnet alder og slitasje membran, pga. kort rest levetid tettesjikt. Dette avviket bør utbedres, for å hindre fremtidig fuktskader.
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 grunnet fukt merker under fordelings skap, bak tørketrommel.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 grunnet manglende sluk.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 grunnet fukt merker / svelling på fronter benkeskap. Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 grunnet manglende sluk i vaskerom. Dette avvikene må utbedres, det kan benyttes automatisk vannstopper.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 grunnet ukjent alder bereder.
13.5	Ventilasjon
	TG2 grunnet naturlig avtrekk toalett og vaskerom.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 grunnet manglende sluk, sjekket hele rommet men fant ikke noe sluk. Dette avviket må utbedres, for å hindre fremtidig fuktskader. Det er drens avløp fra fordelerskap til gulv vaskerom. Løsning for å bedre lekkasje sikring i vaskerom og fordelerskap, kan automatisk vannstopper med følere, som er tilkoblet fast el anlegg (ikke batteri) for kaldt og varmt vann, være en god løsning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jaghori, Sattar	9578-5999-4-2248016	2025-03-05 12:12:50
Jaghori, Shamsieh	9578-5993-4-2239102	2025-03-05 18:35:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0095/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arnesenga 14B, 1340 SKUI

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Sattar Jaghori, Shamsieh Jaghori

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. april 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2201984
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp hovedbadet i 2023, (flis på flis). Arbeidet er utført av Svoger Bygg AS

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny garasje fra 2012. Garasjen er bygget av Haug&Blom Bakke AS. Platting fra 2021 utført ved egeninnsats, assistert av faglærte.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drening i 2020 utført av Bulling AS

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spotter i stua montert av KW elektro. Spotter på kjøkkenet montert ved vennetjeneste som til daglig er elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BDM Elektro AS

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer montert av Byggtjenester Wolski i mai 2020. Varmepumpe fra Elkjøp montert av AC senteret i 2018. Nytt kjøkken og garderobe montert av Elite Construction Flemingas i 2021. Parkett, lister og dører er skiftet ved vennetjeneste som til daglig jobber for et firma.

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?

Ja

Beskriv: Liten lekkasje i vaskerommet i 2021.Lekkasjen ble utbedret.

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)

Ja

Beskriv: Avdekket fuktighet i 2020 i første etasje. Sammen med naboene ble vi som følge av det enige om å oppgradere dreneringen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Veldig hyggelig nabolag.

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: 56-0095/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jaghori, Shamsieh	**2025-03-05**	**Jaghori, Sattar**	**2025-03-05**

Identifikasjon

bankID Jaghori, Shamsieh

Identifikasjon

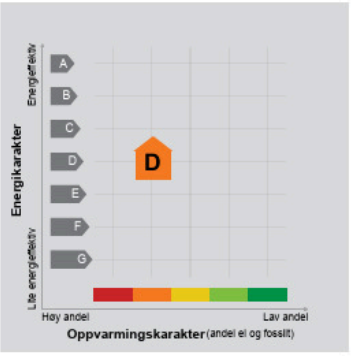
bankID Jaghori, Sattar

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Arnesenga 148
Postnummer	1340
Sted	SKUI
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16115878
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87853
Dato	05.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	132
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glett over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller krypərom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

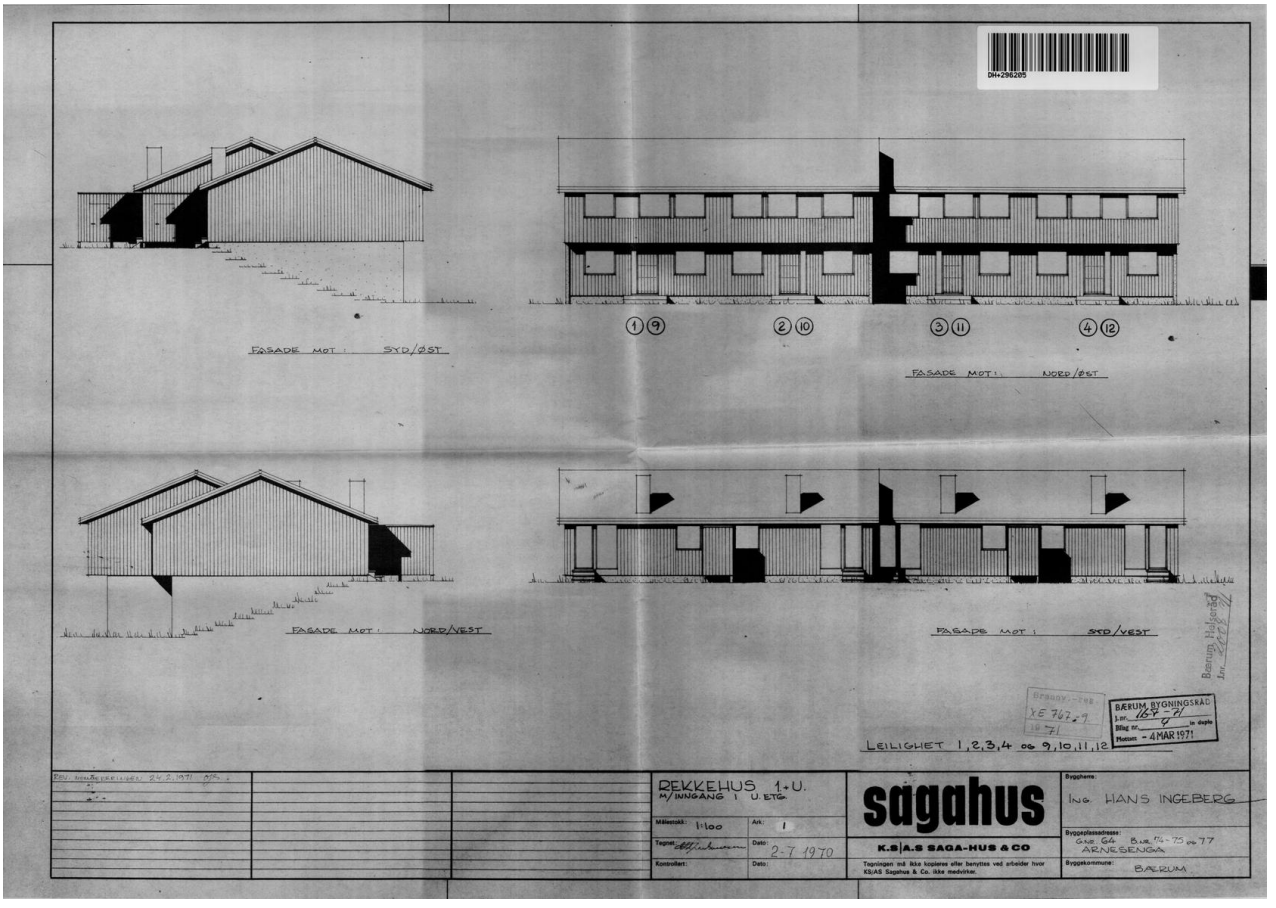
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

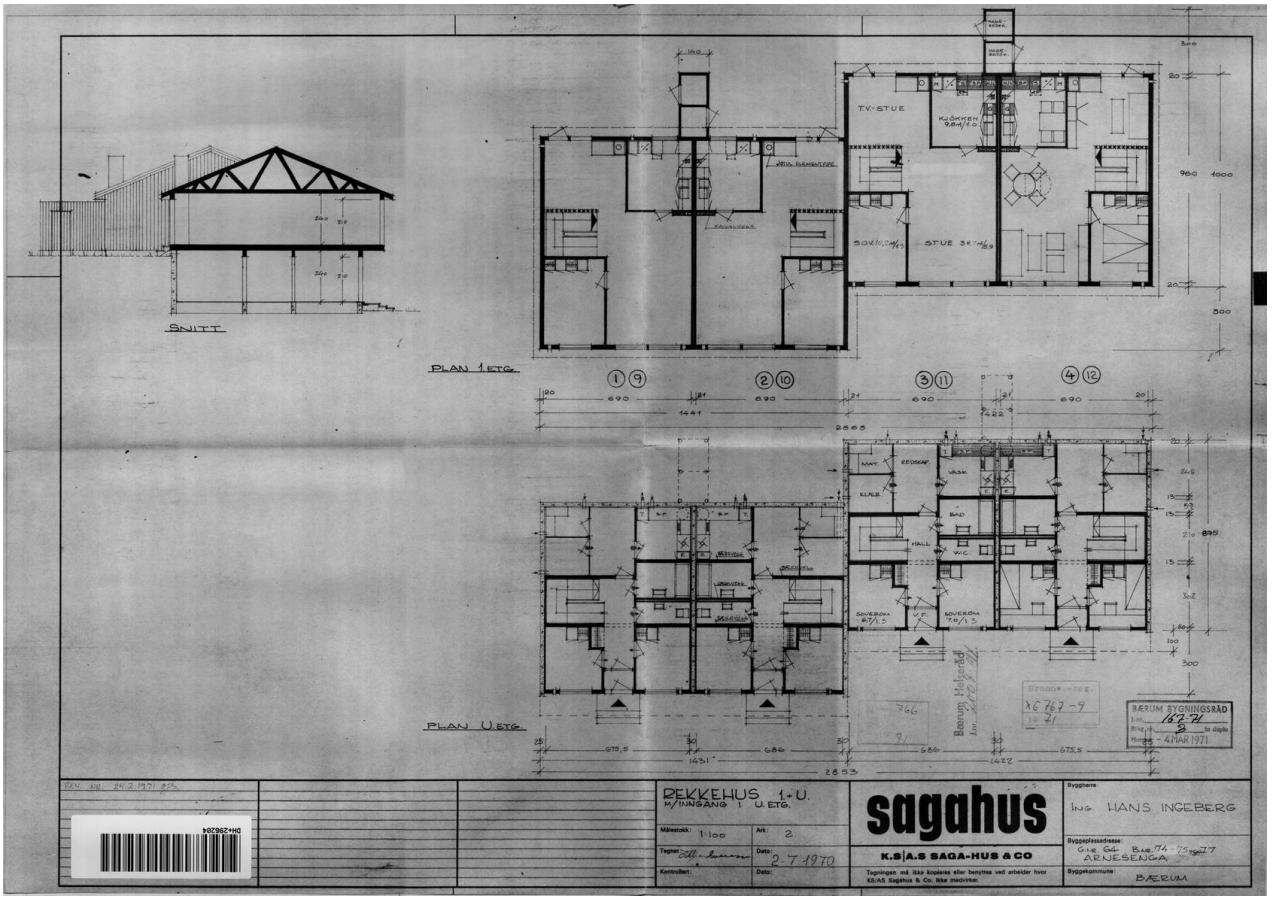
Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.


FASADE MOT: SYD/ØST
FASADE MOT: NORD/ØST
FASADE MOT: NORD/VEST
FASADE MOT: SYD/VEST
LEILIGHET 1,2,3,4 og 9,10,11,12
REKKEHUS 1+U.
M/INNGANG I U.ETG.
sagahus
K.S A.S SAGA-HUS & CO
ING. HANS INGEBERG
BÆRUM


SNITT
PLAN 1 ETG.
PLAN U ETG.
TV-STUE
KJØKKEN
STUE
SOV.
BAD
HALL
W.C.
MAT.
REDSKAP
VASK
KLKE
SOVEROM
V.P.
BERUM BYGNINGSRÅD
4 MAR 1971
Berum Helsestad
REKKEHUS 1+U.
M/INNGANG I U.ETG.
Målestokk: 1:100
Art: 2
Tegnet:
Dato: 2.7.1970
Kontrollert:
Dato:
sagahus
K.S|A.S SAGA-HUS & CO
Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor KS/AS Sagahus & Co. ikke medvirker.
Byggherre:
Ing. HANS INGEBERG
Byggeplassadresse:
Gnr. Gd. Bnr. 74 75 77
ARNESENGA
Byggekommune:
BÆRUM

26060800088KO259712

24. mai 1971

165-71 bilag 1-10, 166-71 bilag 1-7
og 167-71 bilag 1-7 GJ/bp

K/S A/S Sagahus & Co
Österdalsgt 1
OSLO 6

Rekkehus nr. 1-4, 5-8 og 9-12 på gnr. 64, bnr. 74/75 og 77 av Horni.

Rekkehusets beliggenhet godkjennes som vist på situasjonskart, bilag 2.

Skriftlig rekvisisjon for påvisning av rekkehusets beliggenhet må sendes bygningsvesenet.

Bygningsvesenet forbeholder seg dog ved besiktigelse av salingene å foreta justering av beliggenheten. Bygningsvesenet er ikke ansvarlig for eventuell feilplassering av rekkehuset som skyldes feil ved situasjonskartet.

Eieren må rette seg ettervann- og kloakkvesenets og helserådets bestemmelser angående vann og kloakk og el-verkets bestemmelser angående elektriske ledninger.

./. Disse vedlegges.

Byggemeldingen har vært oversendt brannvesenet, veivesenet og helserådet, jfr. gjenpart av brannsjefens, veisjefens og helserådets kontors betingelser datert h.h.v. 30. april og 6. og 10. mai 1971, vedlagt vårt brev til Dem av 21. mai s.å.

I henhold hertil approberes byggemeldingen på ovenfor anførte og på følgende betingelser:

./. Vedlagte standard erklæring A, vedrörende kloakk, må tinglyses som heftelse på eiendommen.

Radoi og tv-antenne må utföres som fellesanlegg.

Lydisolasjon må utföres i samsvar med kap. 53 i "Forskrifter om Bygg".

26060800088KO259712

Kjøkken, bad, W.c. og vaskerom må ventileres til luftpipe eller avtrekkskanal ført opp over rekkehusets tak.

Ved tildeling av leilighet skal den enkelte leilighetsinnehaver samtidig tildeles en plass til bil i garasje slik at alle bilplassene i garasjen besettes. Forholdet forutsettes varig og skal sikres i husleiekontrakten eller i tilsvarende dokument.

Innflytting i rekkehuset tillates ikke før bygningsvesenet etter skriftlig anmodning har meddelt skriftlig brukstillatelse, eventuelt utstedt ferdigattest.

For övrig må vedlagte alminnelige approbasjonsbetingelser og gjeldende bygningslov med vedtekter og forskrifter följes.

Dispensasjon fra bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrifter, alminnelige approbasjonsbetingelser, forskrifter og tekniske bestemmelser for anlegg av private tilfluktsrom kan ikke gis med mindre det foreligger særskilt söknad herom og dispensasjonssöknaden er skriftlig innvilget av vedkommende bygningsmyndighet.

Det må sendes inn:

1. Skriftlig melding fra godkjent ansvarshavende.
2. Parkplan in triplo innen 6 måneder fra d.d. i samsvar med pkt. 12 i vedlagte alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum.
3. Særanmeldelse på innredning av tilfluktsrom under henvisning til bygningsvesenets jnr. 433-71.
4. Særanmeldelse på forstötningsmurer in duplo.

Byggetillatelse meddeles når:

O.K. (1)
2.
O.K. brev 4/6 m. 165-71 (3)
O.K. brev 11/6 m. 165-71 (5)

1. Bygningsgebyret er betalt.
2. Kloakktilknytningsgebyret er betalt.
3. Skriftlig melding fra godkjent ansvarshavende foreligger.
4. Bygningsvesenet har mottatt gjenpart av standard erklæring A, vedrörende kloakk, in duplo, begge påtegnet bekreftelse fra sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum om at den er dagbokført.
5. Tilfredsstillende garanti på kr 15.000,-, som sikkerhet for ferdigstillelse av atkomstveien er deponert hos kommunekassereren.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Skatteetaten

Dato
24.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 64 Bnr 108 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Arnesenga 14B, 1340 SKUI

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 584 112
Som sekundærbolig:	kr 6 336 449

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 21.02.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Arnesenga 14B, 1340 SKUI								

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: 101981133704149598 Forfall: 20.02.2025 Kr 1.418,14	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

Restanse per 31.01.2025

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.

16. februar 1973

165-71
166-71
167-71 GL/bsf
896-71

Ing. Hans Ingeberg,
Hattfeldtgt. 5,
Oslo 1

Gnr. Gb. bnr. 74,77 og 77 av Hommi.

Vi viser til Deres brev av 6. februar d.å. med søknad om brukstillatelse for rekkehus på ovennevnte eiendom. Ved besiktigelse 15. februar d.å. hadde vi følgende å bemerke:

1: Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Almindelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.

2: Forskriftsmessig rekkverk for terrasse over garasje må settes opp. Jfr. byggeforskriftenes kap. 44:21.

3: Pipevangenes avslutning over tak må beskyttes mot fuktighet. Jfr. byggeforskriftenes kap. 49:124.

4: Fast montert takstige for feiing av pipe mangler. Jfr. "Almindelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 8.

5: Eiendomsskifte må straks meldes til bygningsvesenet. Jfr. bygningslovens § 97.

6: Bruksrett til tilfluktsrommet forutsettes tinglyst eller sikret i husleiekontrakt eller i tilsvarende dokument, jfr. brev av 1. november 1971.

7: Tilfluktsrommet må settes i forskriftsmessig stand og klargjøres for kontrollprøving.

Kontrollprøving av anlegget vil bli foretatt 20. mars d.å. kl. 1630.

Det påhviler den/de ansvarlige for å sørge for driftsklyadig personell.

Midlertidig brukstillatelse medfører på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. juni d.å.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 5. juni d.å.

For bygningssjefen:

Guthorm Johannessen
e.f.

Ola Leirtaas
Ola Leirtaas

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

Megleropplysninger

Gnr:	**64**	Bnr:	**108**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Arnesenga 14B, 1340 SKUI**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
71/167	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

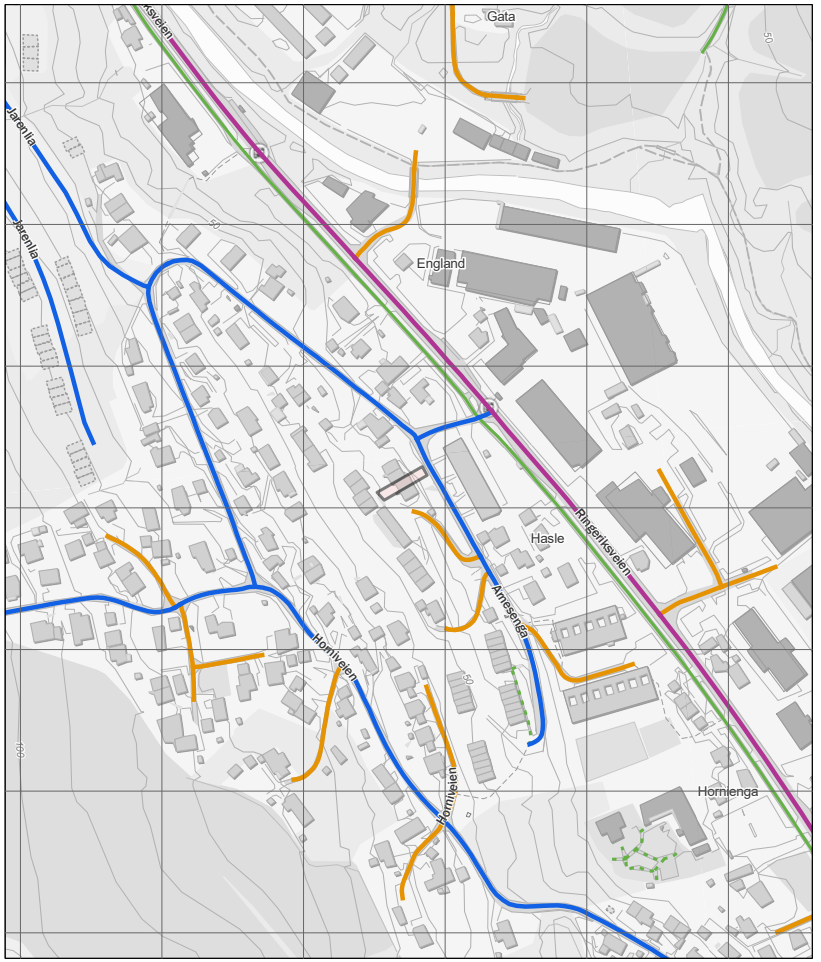
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 64/108/0/0
Adresse: Arnesenga 14B, 1340 SKUI

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/02/2025



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

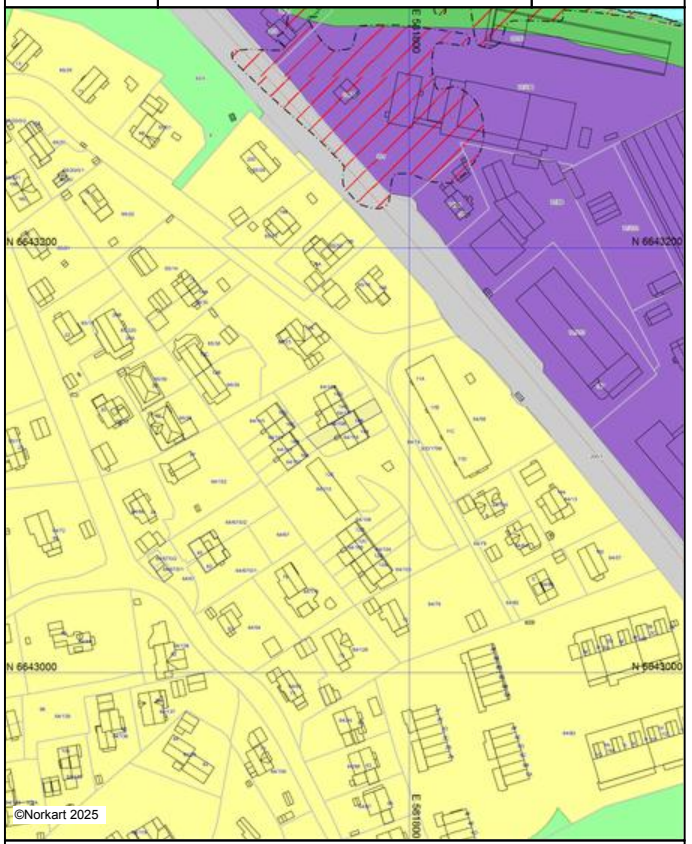
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/108
Adresse: Arnesenga 14B
Utskriftsdato: 21.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfi
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

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

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

Bærum kommune

VAledninger

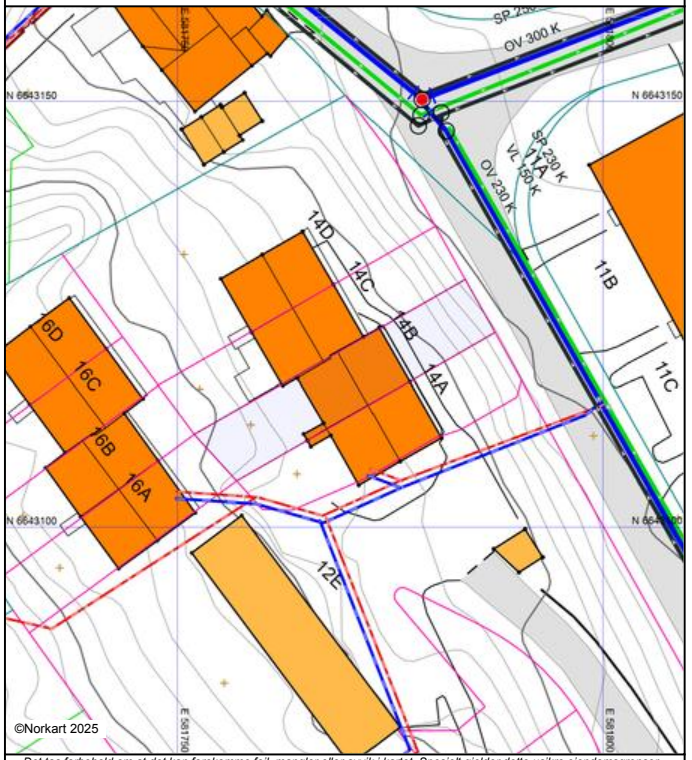
Eiendom: 64/108
Adresse: Arnesenga 14B
Dato: 21.02.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

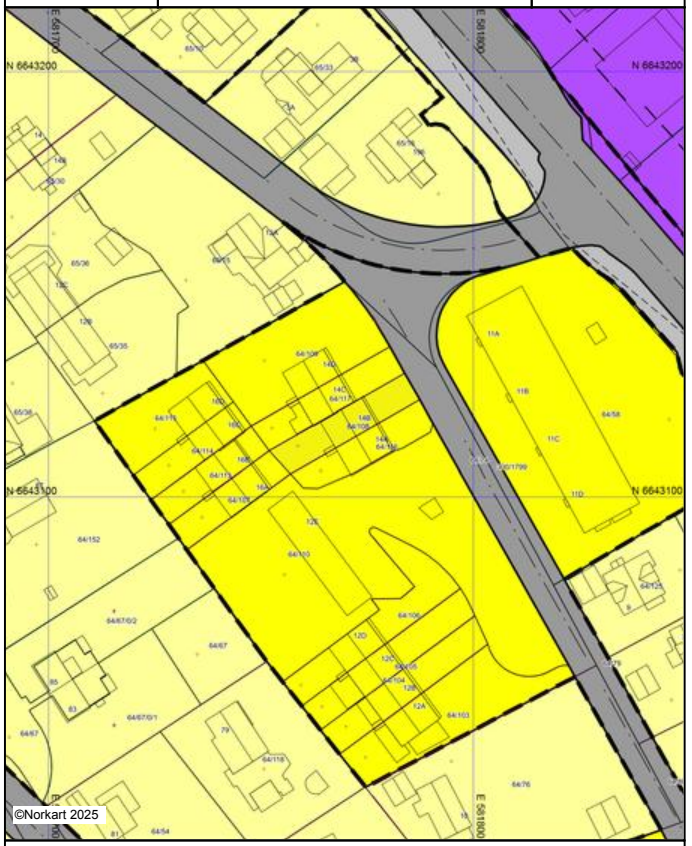
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 64/108
Adresse: Arnesenga 14B
Dato: 21.02.2025
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
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager

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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 64/108
Adresse: Arnesenga 14B
Utskriftsdato: 21.02.2025
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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1962141

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 17.11.1964 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ARNESENGA MED OMGIVELSER

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

3.
Bebyggelsens art og høyde fremgår av planen. Gesimshøyden for hus i 3 etasjer skal ikke overstige 9 meter, for hus i 2 etasjer 6,5 meter.

4.
Det skal opparbeides nødvendige antall biloppstillingsplasser på egen grunn i samsvar med reguleringsplanen.

5.
Eventuelt gjerde langs vei og nabogrense skal utføres som 0,80 m høyt gjerde. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde mellom tomtene for de forskjellige leiligheter i rekkehusene.

6.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

7.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

8.
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplan og vedtekter kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

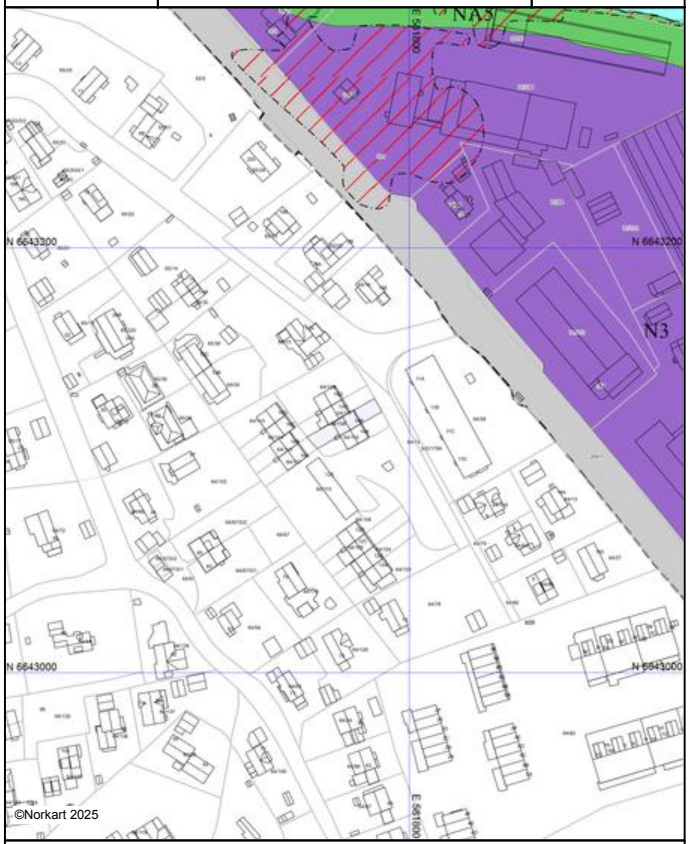
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 64/108
Adresse: Arnesenga 14B
Utskriftsdato: 21.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2
Næringsbebyggelse - fremtidig
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - fremtidig
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Naturområde vann - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Flomfare
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Angitthensyngrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc Kommune(del)plan - påskrift

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

Utskriftsdato: 21.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Arnesenga 14B, 1340 SKUI								

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/gil?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/2387416403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 258 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1962141 (https://www.arealplaner.no/3201/gil?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1962141)
Navn	ARNESENGA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.1964
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9754/1962141.pdf
Delarealer	**Delareal** 258 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 64/108		
Utskriftsdato	21.02.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Utskriftsdato: 21.02.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Arnesenga 14B, 1340 SKUI								

Avtale 90135715 (Avgiftsadresse: Arnesenga 14b)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
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: 21.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Arnesenga 14B, 1340 SKUI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 108	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Arnesenga 14 B, gatenr 1799 1340 Skui	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2011 13	Kirkerud-Sollihøgda 11 Skui
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.01.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	258,4 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/64/108	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/64/108	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	11.01.2010 11.01.2010	Avgiver	3201/64/108	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	23.01.1973 27.05.2024	Berørt Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er) 3201/64/5	0,0 0,0
			Berørt	3201/64/13	0,0
			Berørt	3201/64/19	0,0
			Berørt	3201/64/20	0,0
			Berørt	3201/64/21	0,0
			Berørt	3201/64/24	0,0
			Berørt	3201/64/53	0,0
			Berørt	3201/64/54	0,0
			Berørt	3201/64/56	0,0
			Berørt	3201/64/57	0,0
			Berørt	3201/64/58	0,0
			Berørt	3201/64/61	0,0
			Berørt	3201/64/62	0,0
			Berørt	3201/64/66	0,0
			Berørt	3201/64/67	0,0
			Berørt	3201/64/67/0/1	0,0
			Berørt	3201/64/67/0/2	0,0
			Berørt	3201/64/70	0,0
			Berørt	3201/64/74	0,0
			Berørt	3201/64/76	0,0
			Berørt	3201/64/79	0,0
			Berørt	3201/64/80	0,0
			Berørt	3201/64/82	0,0
			Berørt	3201/64/83	0,0
			Berørt	3201/64/84	0,0
			Berørt	3201/64/85	0,0
			Berørt	3201/64/86	0,0
			Berørt	3201/64/87	0,0
			Berørt	3201/64/88	0,0
			Berørt	3201/64/92	0,0
			Berørt	3201/64/95	0,0
			Berørt	3201/64/96	0,0
			Berørt	3201/64/97	0,0
			Berørt	3201/64/98	0,0
			Berørt	3201/64/99	0,0
			Berørt	3201/64/103	0,0
			Berørt	3201/64/104	0,0
			Berørt	3201/64/105	0,0
			Berørt	3201/64/106	0,0
			Berørt	3201/64/107	0,0
			Berørt	3201/64/108	0,0
			Berørt	3201/64/109	0,0
			Berørt	3201/64/110	0,0
			Berørt	3201/64/113	0,0
			Berørt	3201/64/114	0,0
			Berørt	3201/64/115	0,0
			Berørt	3201/64/116	0,0
			Berørt	3201/64/117	0,0
			Berørt	3201/64/118	0,0
			Berørt	3201/64/123	0,0
			Berørt	3201/64/125	0,0
			Berørt	3201/64/128	0,0
			Berørt	3201/64/152	0,0
			Berørt	3201/64/160	0,0
			Berørt	3201/65/5	0,0

			Berørt	3201/65/10	0,0
			Berørt	3201/65/12	0,0
			Berørt	3201/65/13	0,0
			Berørt	3201/65/14	0,0
			Berørt	3201/65/15	0,0
			Berørt	3201/65/16	0,0
			Berørt	3201/65/20	0,0
			Berørt	3201/65/20/0/1	0,0
			Berørt	3201/65/20/0/2	0,0
			Berørt	3201/65/21	0,0
			Berørt	3201/65/22	0,0
			Berørt	3201/65/26	0,0
			Berørt	3201/65/30	0,0
			Berørt	3201/65/33	0,0
			Berørt	3201/65/35	0,0
			Berørt	3201/65/36	0,0
			Berørt	3201/65/38	0,0
			Berørt	3201/65/39	0,0
			Berørt	3201/65/220	0,0
			Berørt	3201/65/221	0,0
			Berørt	3201/77/7	0,0
			Berørt	3201/77/321	0,0
			Berørt	3201/200/6	0,0
			Berørt	3201/200/7	0,0
			Berørt	3201/300/1133	0,0
			Berørt	3201/300/1799	0,0
Skylddeling	Forretning:	23.01.1973	Avgiver	3201/64/74	-256,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/64/108	256,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Arnesenga 14 B	Bolig	124,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	124,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	124,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.02.1973
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16115878			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		58,0		58,0				
H01			66,0		66,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



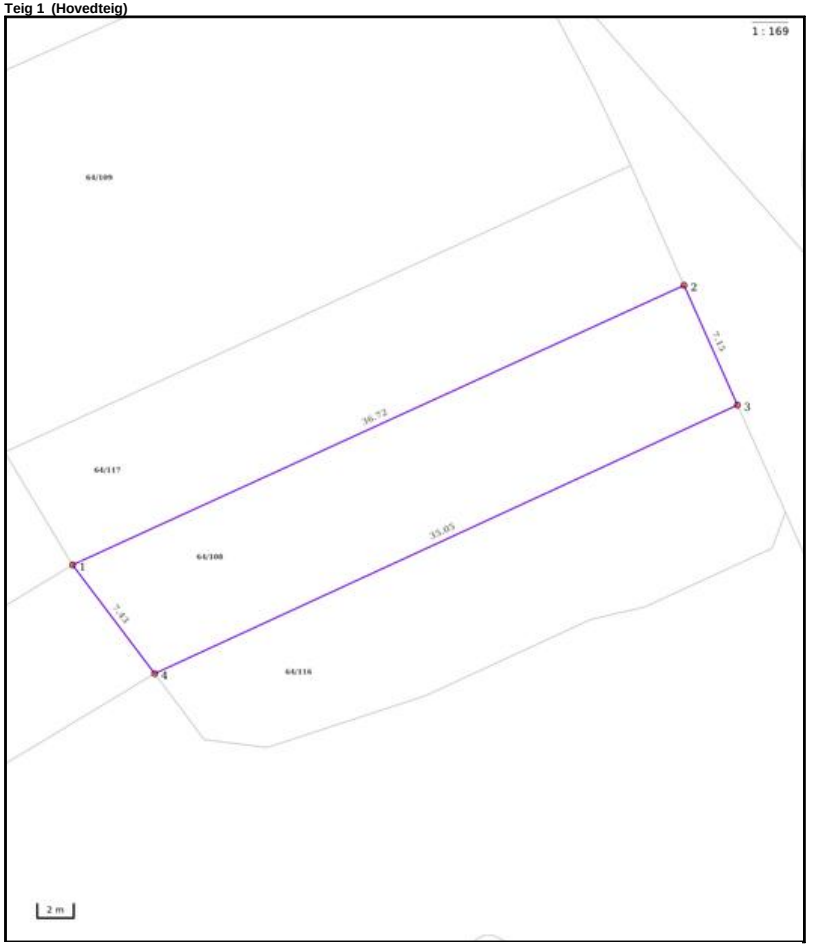
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 258,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 110,92	581 751,90	36,72m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 129,12	581 783,79	7,15m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 122,89	581 787,29	35,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 105,42	581 756,90	7,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/sandvika

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0095/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arnesenga 14B 1340 SKUI

Betegnelse: Gnr 64, bnr 108 (ideell andel 1/1) / Gnr 64, bnr 110 (ideell andel 1/12) 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