

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Marianne Falmark Andersen

Mobil 454 33 494

E-post marianne.falmark.andersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 600 000,-
Omkostn.: Kr 166 390,-
Total ink omk.: Kr 6 766 390,-
Felleskostn.: Kr 1 358,-
Selger: Mina Persson
Simen Sareisian

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 109/116 kvm
Tomtstr.: 380.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 319
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1007260014

Nils Kirkeruds vei 37

Attraktiv og familievennlig bolig over to etasjer beliggende i Bærum. Boligen er gjennomgått vesentlige oppgraderinger gjennomført i perioden 2018-2026. Her bor du med ekte ski-in/ski-out direkte fra boligen til Kirkerudbakken, en sjelden og svært ettertraktet kvalitet. Boligen byr på tre soverom, et romslig walk-in-closet og et moderne bad med både dusj og badekar, med direkte adkomst til et praktisk vaskerom. I tillegg får du to flotte balkonger på ca. 8 kvm hver, samt en stor terrasse med egen hageflekk. I tillegg disponerer boligen to romslige boder samt egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Kort fortalt:

- Ski-in/ski-out
- 2 balkonger
- Hage & terrasse
- 2 boder
- 2 toaletter i boligen
- Garasjeplass
- Bad & kjøkken 2018
- Peisovn fra 2022
- Huseierforening uten fellesgjeld



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	72
Egenerklæring	103
Energiattest	110
Nabolagsprofil	137
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 116 kvm

TBA: 43 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 54 kvm Gang, bad & vaskerom, omkleddningsrom, 3 soverom

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Entré, toalettrom, stue/kjøkken

BRA-e: 7 kvm Boder

TBA fordelt på etasje

Underetasje

8 kvm

1. etasje

35 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Lekeapparatene skal kun brukes av barn i den aldersgruppe de er påtenkt. Foreldre må påse at barn ikke ødelegger trær og beplantning på huseierforeningens fellesarealer.

Unngå snarveier gjennom beplantede arealer. Hundeeiere må plukke opp etter hunden sin.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

380.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Beliggenhet

Velkommen til Nils Kirkeruds vei 37! En attraktiv bolig beliggende på Vøyenenga i Bærum. Her får du en sjelden kombinasjon av trygghet, ro, familievennlighet og hverdagskomfort, toppet med noe de aller færreste boliger kan skryte av: ekte ski-in/ski-out rett fra boligen til Kirkerudbakken! Her kan du spenne på deg skiene bare meter fra inngangsdøren og gli rett ut i vintereventyret. Bakken ligger som et levende aktivitetsområde året rundt, og gir både store og små en hverdag fylt av natur, lek og frisk luft.

Kirkerudbakken er et populært alpinanlegg i Asker og Bærum. Anlegget byr på flere varierte nedfarter, egen terrengpark, et avskjermet og trygt barneområde og hele fire heiser. Dette er et anlegg som treffer alle ferdighetsnivåer, fra de aller minste til de mest erfarne entusiastene. Med 147 høydemeter, gode løyper og et barneområde med både skålheis og rullebånd, er dette et sted hvor skiopplæring blir både enkelt og morsomt. Med kafeteria, varmestue, skiutleie og skiskole, får du et komplett vintersportanlegg som nærmeste nabo.

Området rundt boligen er kjent for sitt trygge, rolige og barnevennlige bomiljø. Her vokser barn opp i grønne omgivelser med lekeplasser, stier og vennskap rett utenfor døren. Flere barnehager og skoler ligger i komfortabel gangavstand, noe som gjør logistikken i hverdagen både enkel og forutsigbar. Det sosiale nærmiljøet, kombinert med nærheten til natur og aktivitet, gir familier akkurat den tryggheten og livskvaliteten de fleste drømmer om.

Bare noen minutter unna finner du Sandvika, Bærums pulserende sentrum. Sandvika Storsenter, ett av Norges største kjøpesentre, byr på et massivt utvalg av butikker, restauranter og kaféer, perfekt for både hverdagslige ærend og helgens små gleder. Her finner du også kino, Sandvika Kulturhus og et bredt spekter av arrangementer og aktiviteter for alle aldre. Langs Lysakerelven og Sandvikselva finner du turstier som gir byen et friskt pust av natur og ro. Sandvika er samtidig et av landets mest tilgjengelige kollektivknutepunkter, med tog, buss og hovedveiforbindelser som gjør reisehverdagen både enkel og effektiv.

I det daglige får du også glede av gode kollektivforbindelser og flere matbutikker og servicetilbud i umiddelbar nærhet til boligen. Enten du skal på jobb, trening, handling eller fritidsaktiviteter, ligger alt du trenger kun et lite stykke unna.

Alt i alt byr Nils Kirkeruds vei 37 på en sjeldent komplett beliggenhet: sentralt, familievennlig og rolig, samtidig som du bor midt i natur- og skieventyret. Dette er et hjem du virkelig både kan trives i, leve i, og skape gode minner i.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv under visning.

Bebyggelsen

Rekkehuset går over tre plan samt et loftslrom, hvor både 2. etasje og loftet tilhører enheten. Boligen har flere balkonger og en egen hageplass med markterrasse. Det medfølger også plass i felles garasjeanlegg.

Området består i hovedsak av etablert trehusbebyggelse. Boligen ble opprinnelig tatt i bruk i 1994 og er oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i tre. Yttervegger over grunnmur er bygget i bindingsverk av trekonstruksjoner og kledd med liggende panel. Balkongene er oppført i trekonstruksjoner. Taket er et saltak, bygget med W-takstoler i tre og tekket med takstein.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Det finnes flere barnehager i nærområdet, alle med kort og trygg vei fra boligen. Marihøna barnehage for barn fra 1-5 år ligger kun 6 minutters gange unna. Like i nærheten finner man også Vøyen FUS barnehage (1-5 år), som ligger cirka 7 minutter fra boligen. I tillegg ligger Kirkerudbakken barnehage (1-5 år) omtrent 9 minutters gange fra eiendommen, og er et godt tilskudd til det brede barnehagetilbudet i området.

Barneskoler:

Fra boligen tar det ca. 14 minutter å gå til Emma Hjorth barneskole.

Fritidsaktiviteter:

Nærområdet byr på flere gode idretts- og aktivitetstilbud innen kort gangavstand. Kirkerudkleiva nærmiljøanlegg ligger kun 6 minutter unna, og tilbyr fine muligheter for ballspill. I tillegg finner man Vøyenenga aktivitetsområde omtrent 6 minutters gange fra eiendommen. Her er det tilrettelagt for både ballspill og sandvolleyball. For de som ønsker treningssentre i nærheten, ligger Nonstop Fitness kun 9 minutter unna, mens Feel24 Vøyenenga nås på rundt 10 minutter. Begge senterne tilbyr moderne fasiliteter og fleksible treningstilbud for ulike behov.

Skolekrets

Det er et bredt og variert skoletilbud i nærområdet, med flere ungdoms- og videregående skoler innen kort rekkevidde.

Ungdomsskoler:

Vøyenenga skole ligger bare 8 minutters gange fra boligen, noe som gjør den svært lett tilgjengelig for elever som ønsker en trygg og kort skolevei. I tillegg finner du Hauger skole i nærområdet, kun 7 minutter unna med bil.

Videregående:

Rud og Rosenvilde videregående skoler ligger i samme område og er begge lett tilgjengelige, enten til fots på rundt 22 minutter eller med gode kollektivforbindelser. Bare noen minutter unna finner man også Dønski videregående skole, som ligger

omtrent 23 minutters gange fra boligen, og er dermed et praktisk og nærliggende alternativ for elever i videregående opplæring.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det svært gode kollektivmuligheter med kort avstand til flere sentrale knutepunkter. Bare 5 minutters gange unna finner man Lindeleiken, hvor busslinje 203 har hyppige avganger. Ønsker man togforbindelser, ligger Slependsen stasjon kun 7 minutter med bil fra eiendommen, og herfra går Linje L1 som tar deg raskt inn mot Oslo.

For T-baneforbindelser ligger Hauger stasjon omtrent 8 minutter unna med bil, hvor linje 3 tar deg enkelt inn til Oslo, eller mot Kolsås. Reisetiden til Oslo S er omtrent 23 minutter med bil, noe som gjør pendling enkelt og effektivt. Her finnes det totalt 24 ulike linjer, som gir et variert og fleksibelt transporttilbud. For lengre reiser ligger Oslo Lufthavn Gardermoen ca. 54 minutters kjøring unna.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Saltak av W-takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

—

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

—

Yttertaket er innsisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å innsisere nærmere uten riktige sikringstiltak. Manglende funn ved befaring utelukker ikke skjulte skader. Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløpsrør, stigetrinn og beslag i stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av de delene som var mulig å bedømme fra terrengnivå.

Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Kledd med liggende panel.

Ytterveggene er isolert i henhold til byggeårets standard.
Det påpekes at noe eldre standarder ikke nødvendigvis oppfyller like krav til isolasjon og tetthet som nyere krav. Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energiytelse.

Utvendig overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur. Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Takkonstruksjon/Loft: Kaldtloft i trekonstruksjon.
Undertaket består av sutaksplater.

Loftet har gangbart gulv, tilrettelagt for lagring eller ferdsel.
Generelt bærer konstruksjonen preg av normal elde.

Adkomst til loft er via loftstige/luke i gangen.

Loftet fremstod tørt på befaringstidspunktet.

Bemerkning:

- Det er registrert stedvis eldre fuktskjolder på sutaksplatene, ved gjennomføringer. Forholdet viser at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Årsak og omfang er ikke kjent

på

befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at konstruksjonen har vært utsatt for lekkasje eller kondens i disse områdene.

- Det er observert to felt (mellom takstoler) der platene bøyer seg innover. Platene skal opprinnelig monteres med tilstrekkelig overlapp for å sikre stabilitet og tetthet. Det anbefales at disse løftes opp igjen, men det ble ikke observert tegn på fukt som følge

Det anbefales nærmere kontroll av området for å avklare årsak og eventuelle følgeskader. Ved tegn til aktiv fukt må skadeårsak utbedres og berørte materialer vurderes skiftet.

Videre anbefales jevnlig visuell kontroll og uten møbler/gjenstander på loftet.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og synlige observasjoner.

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994 og 2015.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Entrédør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2002. Døren er utstyrt med kodelås.

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Markterrasse ved inngangspartiet i trekonstruksjoner på ca. 27 m² til sammen.

Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende spiler i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,92 m.

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner, på ca. 8,4 m².

Balkonggulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bord i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,91 m.

Utgang fra soverom til balkong i trekonstruksjoner på ca. 8,4 m².

Balkonggulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bord i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,93 m.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning på balkongene.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Pipe og ildsted: Frittstående peisovn med glass i stue.

Det er montert ildsikker glassplate i front av peisen.
Pipeløp i stål.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Rom Under Terreng: Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er utforede veggkonstruksjoner i flere rom i underetasjen.

Utfórede yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.

Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.

Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Hulltaking ble utført i boden, vegg vendt mot terreng – et område som vurdert til typisk mest utsatt for fukt.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 24,5?% ved 18°C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

Tomteforhold:

Byggegrunn: På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.

Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringsstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeårene.

Bygningsdeler under terreng og gulvkonstruksjoner på bakken skal sikres med nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre fuktinntrengning.

Fundamentering med ringmur og ventilert kryperom er særlig utsatt for fuktskader og forutsetter særskilte hensyn ved prosjektering og utførelse.

Yttervegger og gulv i kontakt med terreng skal ha kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.

Drenerende masser skal beskyttes mot inntrengning av finstoff, for eksempel med fiberduk.

Vegger og gulv under terreng skal ha vannavvisende overflate, og konstruksjoner under grunnvannsnivå skal utføres vanntette.

Drensledning skal normalt etableres rundt grunnmuren i tilstrekkelig dybde. I selvdrenerende masser kan drensledning sløyfes dersom vann har uhindret avløp til lavereliggende nivå.

Opplysningene er av generell informativ karakter.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng ved bruk av fuktdetektor samt utført hulltakning.

Søk ble utført langs yttervegger i form av stikkprøver på typisk utsatte steder.

Kontrollerte punkter viste ikke unormale fuktutslag.

Enkelte flater var ikke tilgjengelige for søk eller inspeksjon.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt

Tilstandsgrad er basert på alder og visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning. Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurderes som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Terrengforhold: Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. • Taktekking var snødekket på befaringsdagen, bruksslitasje er derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: • Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Overvåk tilstanden med jevne mellomrom. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen

skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Vinduer

- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.

Konsekvens/tiltak: • Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

1. Etasje:

Stue: Det ble målt 15 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Gang: Det ble målt 7 mm planavvik gjennom hele rommet.

Underetasje:

Soverom: Det ble målt 13 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det ble observert stedvis knitring i laminaten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

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

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

—

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

Ventilasjon

- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak: • Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Varmtvannstank

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

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

Fast tilkoblingsboks isteden for stikkontakt.

Konsekvens - Stikkontakt = mulig brannfare om det blir varmegang i kontakten.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: • Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørsmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av innneklima og bygningsmiljø.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse ved inngangspartiet i trekonstruksjoner på ca. 27 m² til sammen.

Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende spiler i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,92 m.

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner, på ca. 8,4 m².

Balkonggulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bord i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,91 m.

Utgang fra soverom til balkong i trekonstruksjoner på ca. 8,4 m².

Balkonggulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bord i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,93 m.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning på balkongene. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasserne når de er snøfri.

Terrengforhold

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens

For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggt teknisk forskrift.

Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.

Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:

Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.

Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Tømrer Simen Sareisian.

Beskrivelse av arbeidet: Total oppussing bad, kjøkken, overflater.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Bøysen Rør As.

Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp i huset.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Stolt Elektro As.

Beskrivelse av arbeidet: Se samsvarserklæring.

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

Svar: Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Nye sluk, banemembran (Protan) på gulv, litex system på resten av badet.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja. Alle vinduer er nye 3 lags vinduer, bortsett fra vindu på gavelvegg.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja. Vet om et tilfelle av fuktskade i et annet bygg, i en av sokkelleilighetene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja. Det ble observert noen rotter i forbindelse med graving i kirkerudbakken og når E16 ble bygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut åte bokser uten kjent resultat.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Bøysen Rør As

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut alt av vann og avløp internt i boligen. Soil rør er originalt.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tømrer Simen Sareisian

Beskrivelse av arbeidet: Ny stålpipeline og ny Rais peisovn

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Varmefag Drammen

Beskrivelse av arbeidet: Har godkjent arbeidet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Stolt elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Mye oppgradering fra 2018-2026. Se info i boligmappe.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Ny platting og utebod, kjøkken flyttet internt i boligen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Fasadeendring godkjent.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja. Statens veivesen har satt inn nye vinduer og støydempende lufteventiler i forbindelse med ny E16.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Svar: Ja. En markise på gavel vegg som er deffekt.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja. Støttemur av jernbanesviller har lener seg inn i hagen, stått sånn uforandret siden vi kjøpte i 2017.

Innhold

Velkommen til Nils Kirkeruds vei 37, et moderne og svært innbydende hjem over to

etasjer, beliggende i familievennlige omgivelser på Vøyenenga. Leiligheten er vesentlig oppgradert i 2018 og fremstår som lys, gjennomført og funksjonell, med gode løsninger for både små og store husholdninger. I hovedetasjen møtes du av en romslig entré med praktisk toalettrom, før du ledes videre inn i et stort og sosialt oppholdsrom hvor kjøkken, stue og spisestue er samlet i en åpen planløsning. Store vindusflater sørger for rikelig dagslys, og fra stuen har du direkte utgang til en hyggelig balkong som forlenger oppholdsrommet i sommerhalvåret.

I etasjen under ligger boligens tre gode soverom, alle med tiltalende størrelse og fleksible møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har egen privat balkong, et perfekt sted for en rolig morgenstund. Etasjen byr også på et moderne og stilrent bad, med adkomst til et praktisk vaskerom. Her finner du også et romslig walk-in-closet og smarte lagringsmuligheter under trappen.

Ettersom boligen er en endebolig, kan det settes inn et vindu i walk-inn-rommet og dermed etableres et fjerde soverom i boligen.

Utearealene gjør boligen ekstra attraktiv. I tillegg til to balkonger disponerer du en stor terrasse og en egen hageflekk som gir rom for både lek, avslapning, grilling og hageglede. Her kan du skape ditt helt private uterom gjennom hele året. Beliggenheten er helt spesiell for deg som liker vinteraktiviteter: Fra eiendommen har du ekte ski-in/ski-out til Kirkerudbakken, en sjelden kvalitet som gir maksimal glede i vintermånedene. Samtidig bor du med kort vei til skoler, barnehager, bussforbindelser og flotte turområder.

I tillegg disponerer boligen to romslige boder samt egen parkeringsplass i et lukket garasjeanlegg.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tomteforhold > Terrengforhold

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Total oppussing av bad, kjøkken og overflater utført av selger, som selv er fagperson. Det er også installert ny stålppe og ny Rais peisovn utført av Varmefag Drammen. Vann og avløp i huset ble utført av Bøysen Rør AS. Skiftet ut alt av vann og avløp internt i boligen. Elektriske arbeider er utført av Stolt Elektro AS, og det foreligger samsvarserklæring. Mye elektriske oppgraderinger fra 2018-2026. Ny platting og utebod, kjøkken flyttet internt i boligen. Fasadeendring er godkjent. Statens veivesen har satt inn nye vinduer og støydempende lufteventiler i forbindelse med ny E16.

Moderniseringer 2026:

Feltet har ikke vært asfaltert siden det ble oppført, og huseierforeningen planlegger nå asfaltering av hele området i løpet av vår/sommer 2026. Foreningen har spart til tiltaket over tid, og det settes i dag av kr 500 per kvartal som er øremerket asfaltering. Tiltaket vil delvis finansieres av tidligere oppsparte midler. Etter at arbeidene er gjennomført, kan det bli nødvendig å fortsette sparingen for å bygge opp igjen foreningens buffer.

TV/Internett/Bredbånd

Huseierforening kan ikke pålegge alle å velge samme løsning, så valg av dette er opp til hver og en beboer.

Parkering

Boligen disponerer egen garasje plass i et lukket, felles garasjeanlegg. Kirkerud Parkeringshus AS er organisert som et AS, hvor hver aksje tilsvarer én garasje plass. Det er mulig for montering av egen ladeboks på plassen, noe som gir god fleksibilitet for elbil-eiere. I tillegg finnes det felles ladestasjoner like nedenfor garasjeanlegget for enkel og rask lading. Det er også mulighet for gateparkering i området, i henhold til

gjeldende bestemmelser. Det er også et eget eierskiftegebyr på kr. 600,- for parkeringsplass i parkeringshus. Det gir også plikt til å betale vedlikeholdsutgifter i selskapet

I kjøpekontrakten MÅ det avtales en spesifikk kjøpesum for aksjen, slik at en kan beregne tap/gevinst ift. inngangs- og utgangsverdi på aksjen (jfr. aksjeloven). Normalt settes summen til 20.000,- for salg knyttet til boligsalg. Ved salg av aksje sammen med bolig skal dette beløpet gå til fradrag ved beregning av dokumentavgift.

Vedlikeholdsutgifter for 2019 var NOK 3200,- pr år. Vedlikeholdsutgiftene for 2019 ble fakturert i to perioder. Én faktura på NOK 1600,- i januar 2019, og én faktura med samme beløp medio juni 2019.

Se vedlegg Parkeringshus.

Solforhold

Boligen byr på svært gode solforhold fra samtlige uteplasser. Fra den romslige terrassen og hagen får du sol fra tidlig om morgenen og langt utover dagen, noe som gir perfekte forhold for morgenkaffen, lek eller hyggelige samlinger. På ettermiddagen og kvelden kan du trekke deg tilbake til de to balkongene på baksiden, hvor kveldssolen legger seg nydelig over området. Her kan du nyte varme sommerkvelder og den flotte utsikten i rolige og behagelige omgivelser.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Gulvvarme på badet, entré/gang, WC og stue/kjøkken. Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 600 000

Omkostninger kjøper

6 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

165 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

166 390 (Omkostninger totalt)

178 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

181 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 766 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 778 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 781 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 038 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025:

Avløp: 5 993 kr

Vann: 5 127 kr

Sum: 11 120 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Årsprognose vann: 4 697 kr

Årsprognose avløp: 5 341 kr

Sum årsprognose: 10 038 kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 771 081 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 084 324 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Det tilkommer et eierskiftegebyr som for tiden er 2100 kr. Det forventes en mulig økning etter Generalforsamling i mars. Det er også et eget eierskiftegebyr for festeavtale på kr. 4 502, og for parkeringsplass i parkeringshus på kr. 600. Festekontrakt er mellom boligeier og grunneier.

I følge festekontrakten punkt 2:

"Avgiften kan justeres i henhold til den til enhver gjeldende regler i tomtefesteloven.

Festevgiften kan justeres i henhold til den til enhver tid gjeldende regler i tomtefesteloven. festeavgiften betales forskuddsvis den 1. januar hvert år. Første innbetaling skjer ved kontraktens underskrift for resterende del av året. Ved forsinket betaling er fester inneforstått med å betale morarente etter gjeldende lovgivning, (pr. i dag 15% p.a)."

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

120/180

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene for stor enhet ligger på 1358,33 kr per måned. Disse betales kvartalsvis. Felleskostnadene økte med 250 kr per kvartal fra 2026.

I felleskostnadene inngår drift og vedlikehold av fellesområder (brøyting, strøing, feiing av veier og trapper, gartnertjeneste med klipping av skråninger og veikanter, lekeplass), renovasjonsavgift til kommunen, felles husforsikring (byggningsforsikring), regnskapsfører, styrehonorar.

Renovasjon til Bærum kommune er inkludert i felleskostnader, da det er felles containerløsning for avfall.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 358

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

En huseierforening eier ingen bygninger, og kan dermed ikke ta opp lån da de ikke har noen sikkerhet for lånet. Ved store investeringer må huseierforeningen spare opp nok kapital i forkant.

Sameiet

Sameienavn

Kalvegrenda Huseierforening

Organisasjonsnummer

995957493

Om sameiet

Kalvegrenda er en huseierforening, ikke et borettslag eller sameie. Du eier din egen bolig og tomt, og foreningen organiserer drift og vedlikehold av fellesområder. Vi har ikke felles eiendom som kan brukes som sikkerhet for lån, og du deler ansvar for tak og grunnmur med naboen over/under. Vedtektene for huseierforeningen gjelder, ikke lov om sameie, med unntak for det du deler med naboen.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Eier er pliktig å varsle styret om salg av leilighet til ny eier innen tre dager etter at salget har funnet sted.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ingen restriksjoner på husdyr. Dyreeiere må sørge for at dyr ikke tilgriser fellesarealer. Husk alltid å plukke opp etter hunden.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Ved å møte på en eller flere dugnader i løpet av året vil man få en godtgjørelse fastsatt av styret. Godtgjørelsen vil være ulik for antall dugnader man deltar på. For å få registrert oppmøte må det møte en voksen

per leilighet og det må utføres oppgaver tildelt av styret.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 319, seksjonsnummer 2 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/46/319/2:

22.02.1994 - Dokumentnr: 4503 - Fstekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 2 500

22.02.1994 - Dokumentnr: 4503 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 2 500

28.01.1994 - Dokumentnr: 2433 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/180

01.01.2020 - Dokumentnr: 1448460 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:46 Bnr:319 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 65299 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:46 Bnr:319 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på rehabilitering av pipe datert 26.10.2021.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse datert 11.01.1994.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.01.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: I henhold til de oversendte tegningene stemmer ikke dagens bruk helt overens med de byggemeldte tegningene. Kjøkkenet er flyttet til stuedelen, og det er oppført en utvendig ekstern bod i tilknytning til boligen i 1. etasje. Bad og vaskerom i underetasjen er slått sammen til ett rom.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Svar: Ja

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Skuiveien 42 - støttemur

Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Skuiveien 42 - fasadeendring - bruksendring

Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Skuiveien 40 - endring i bærekonstruksjon - fasadeendring

Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Skuiveien 40 - bruksendring av kontorlokaler til kultursenter

Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Klage byggesak

Beskrivelse: Skuiveien 34 A - C og 36 A - C - støttemur, atkomstvei, to tremannsboliger med støyskjermer - Klage over vedtak

Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Kirkerudbakken alpinbakke sørøst - terrengoppfylling og midlertidig anleggsvei

Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Klage byggesak

Beskrivelse: Borkenveien 4 - oppgradering av Kirkerudbakken - Klage over vedtak

Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Åses vei 154 - takopplett - bod - terrasse

Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Åses vei 146 - tilbygg kjøkken og oppløft

Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Vinkelveien 10 B - tilbygg til horisontaldelt tomannsbolig

Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Skuiveien 24 A - garasje

Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Vinkelveien 8A - tilbygg - påbygg - bruksendring

Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Vinkelveien 6 A - tilbygg - fasadeendring
Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Ellen Gulbrandsens vei 1 - garasjerekke - rive eksisterende garasjerekke
Saksstatus: Under behandling

Adgang til utleie

Utleie er fritt.

Eventuell fremleie/utleie er foreningen uvedkommende. Eieren av parsellen må selv sørge for at leietaker opptre i henhold til foreningens vedtekter

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport datert 16.02.2026

Egenerklæring datert 07.02.2026

Energiattest datert 15.02.2026

Informasjon kommunale avgifter datert 28.01.2026

Byggetegninger datert 21.08.1972

Det er utstedt ferdigattest på rehabilitering av pipe datert 26.10.2021.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse datert 11.01.1994.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0 Aktiv treff med finn.no (valgfritt) kr. 7 990,00

3 500 Garantipremie/inneståelse

3 990 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

2 490 Visninger per stk.

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 112 350

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Ansvarlig megler bistås av

Marianne Falmark Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig
marianne.falmark.andersen@aktiv.no
Tlf: 454 33 494

Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no
Tlf: 917 43 074

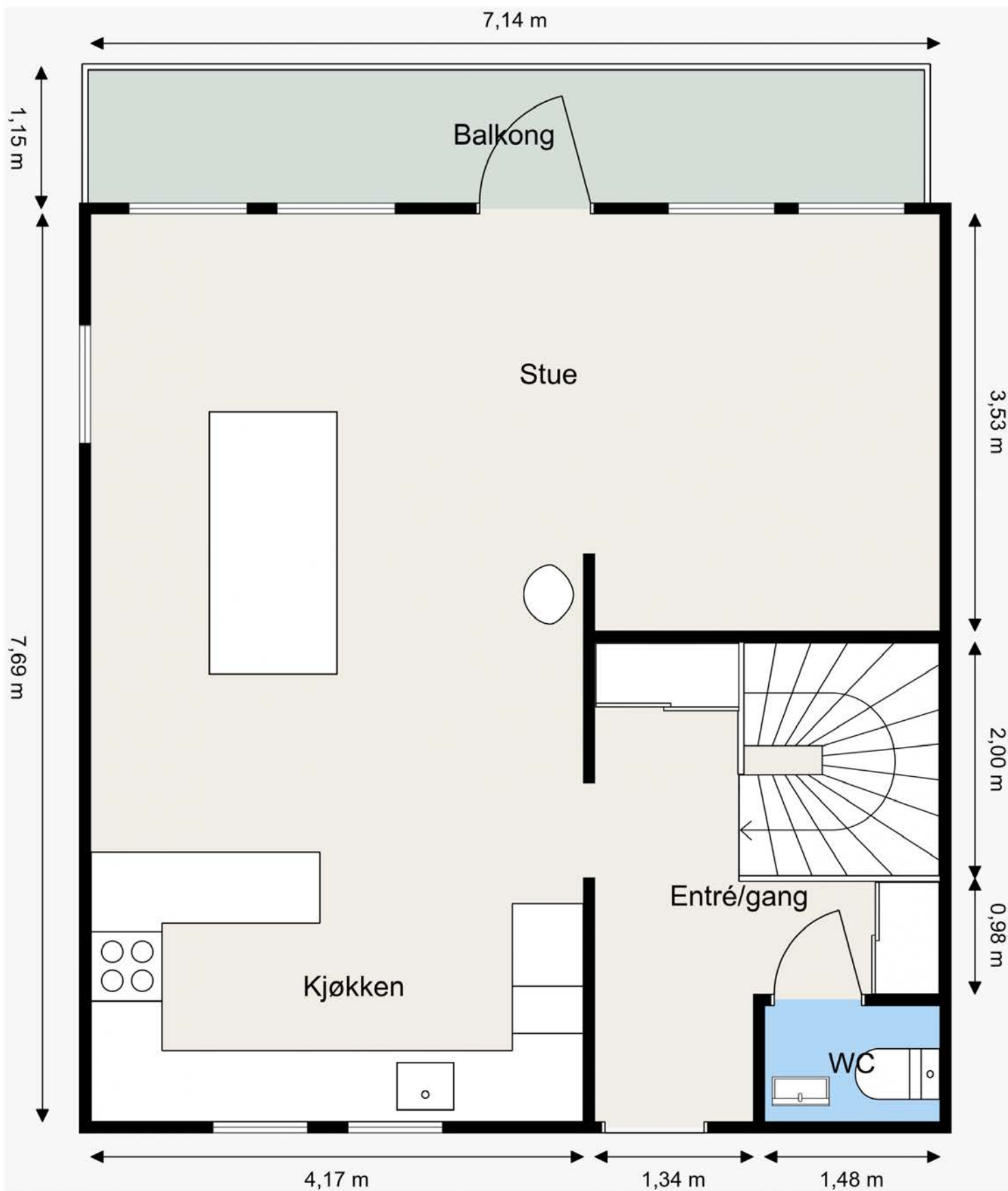
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

17.02.2026





1. Etasje
Nils Kirkeruds vei 37

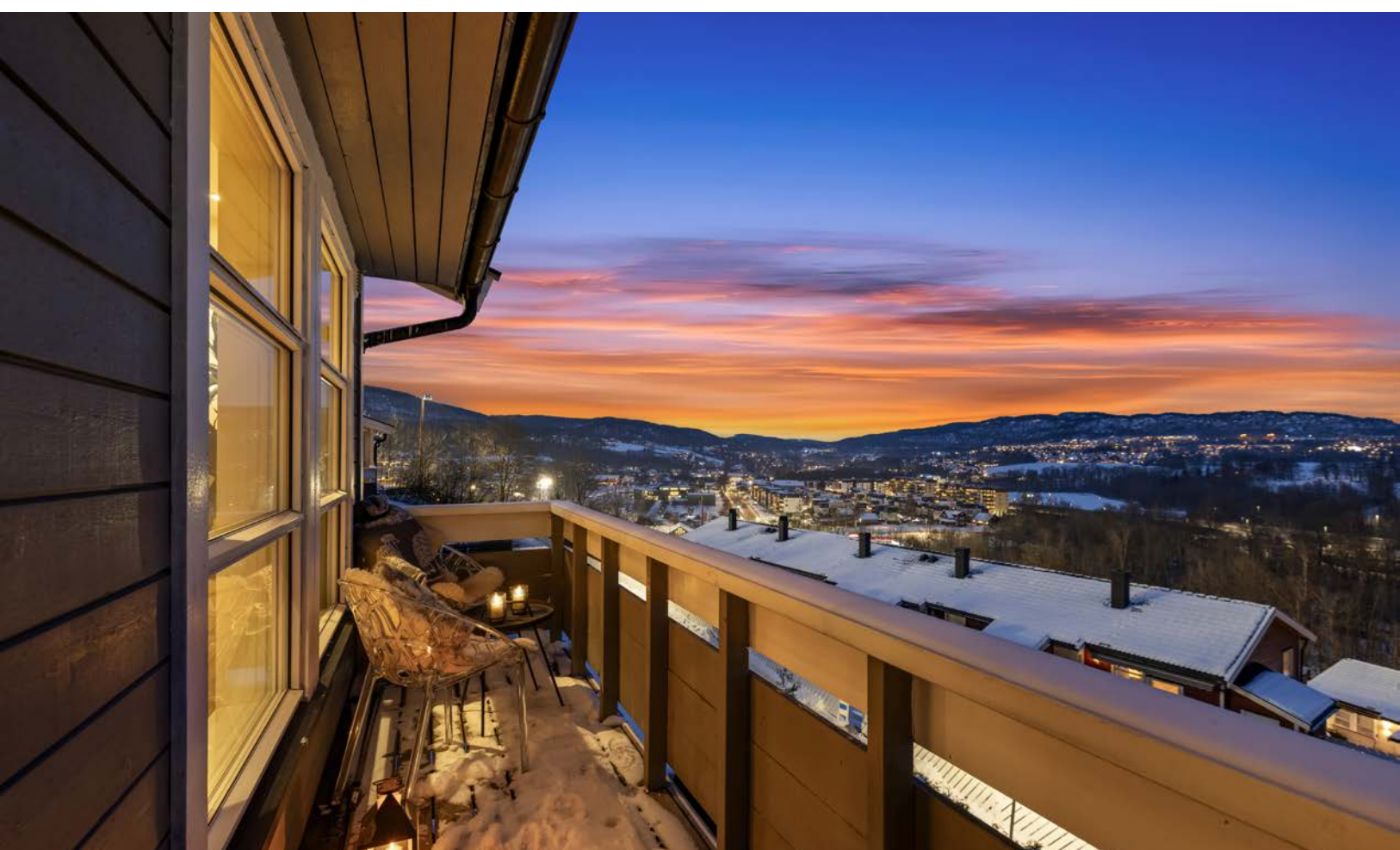










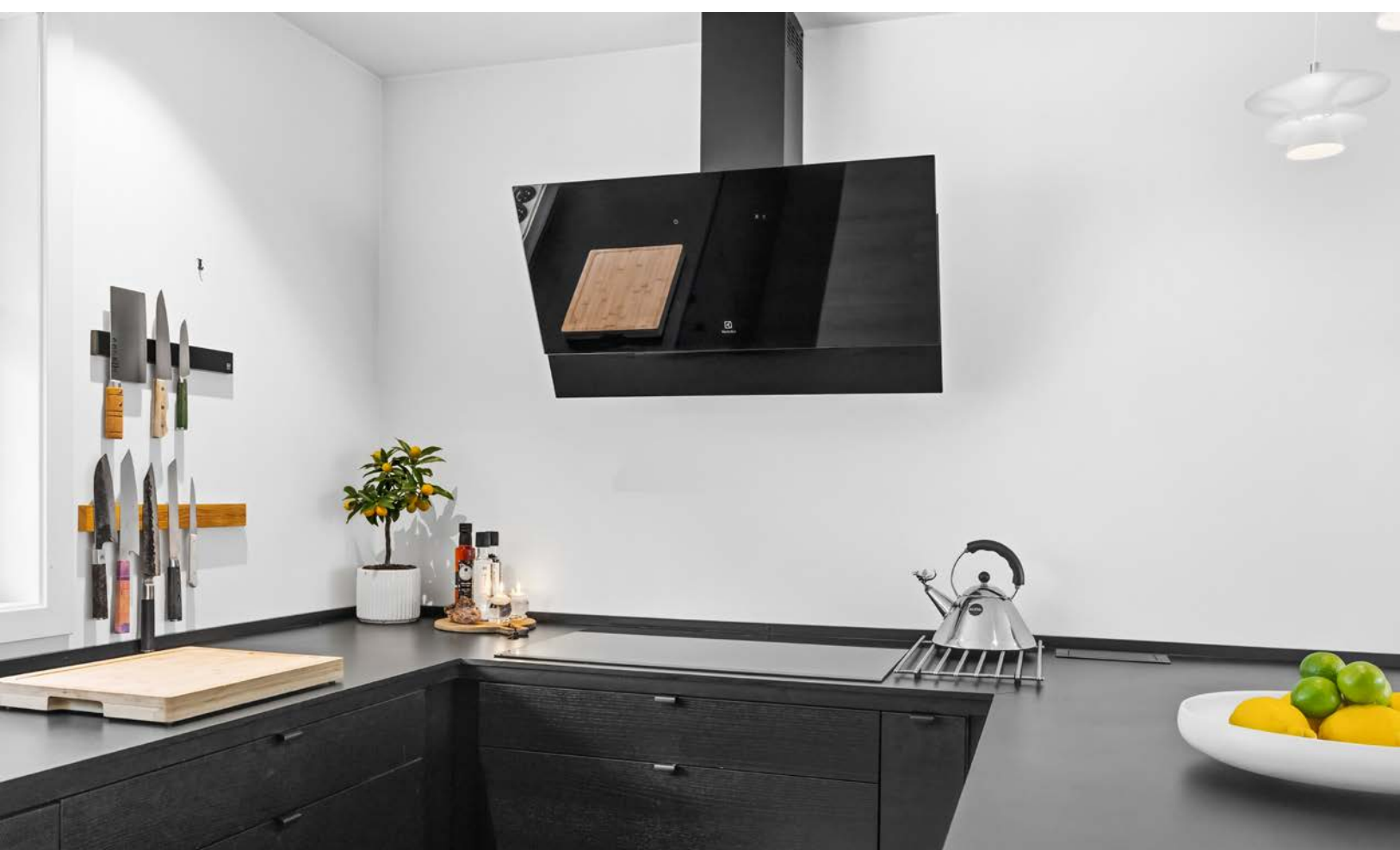














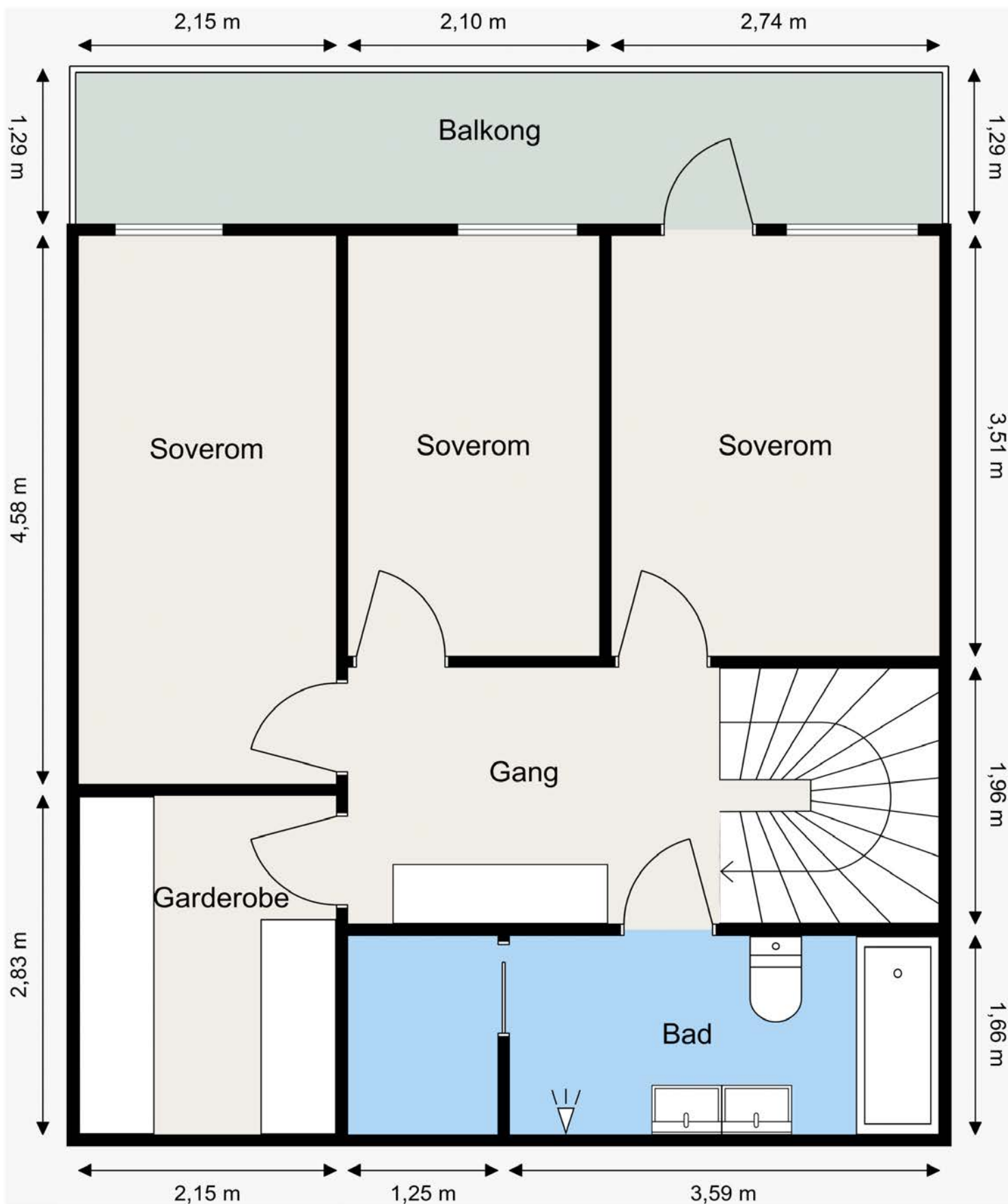












Underetasje
Nils Kirkeruds vei 37













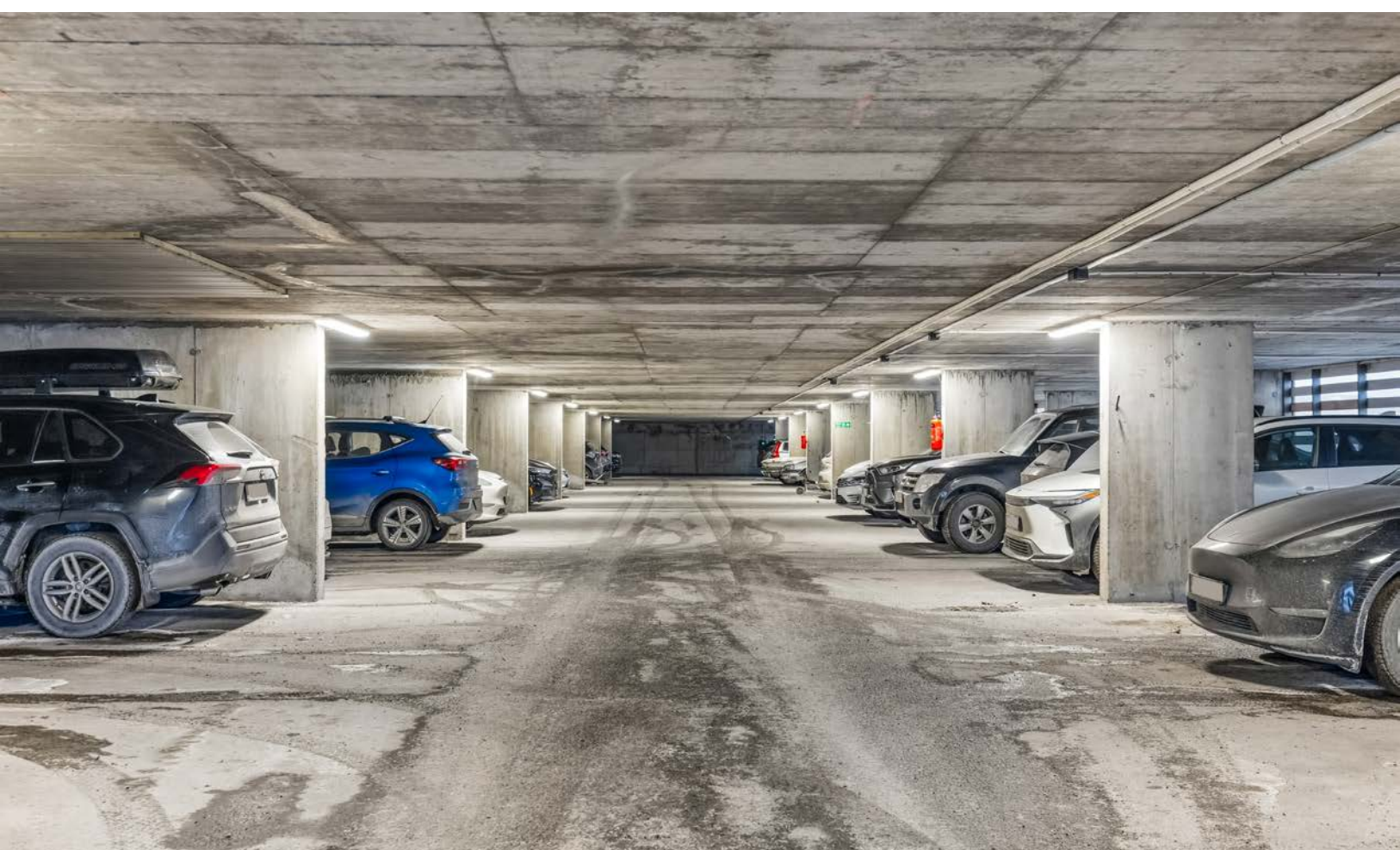




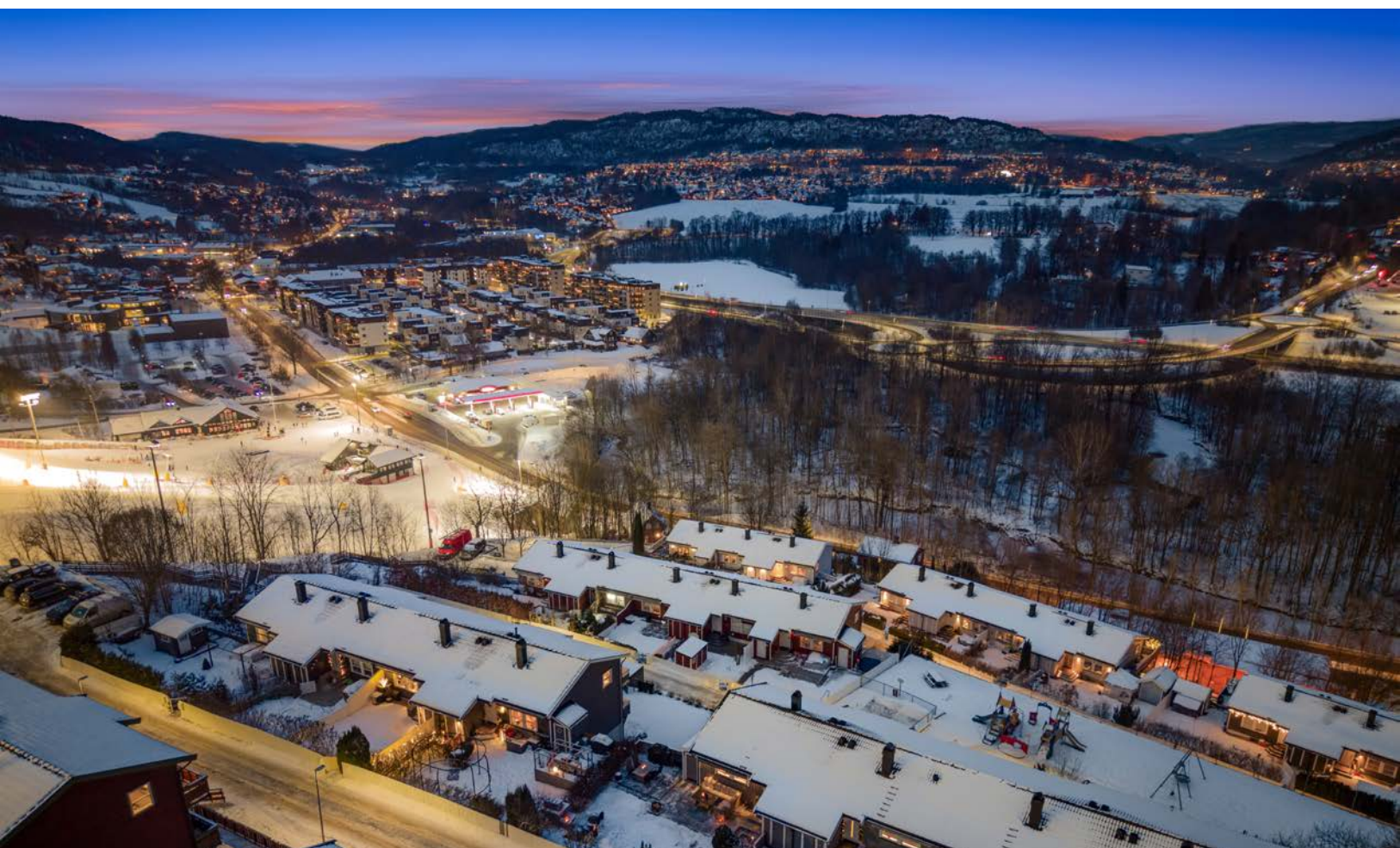


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG
TO BALKONGER

 Nils Kirkeruds vei 37 , 1339 VØYENENGA

 BÆRUM kommune

 gnr. 46, bnr. 319, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 22179-26026

Referansenummer: BU1826

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 plan med markterrasse og to balkonger.
Beliggende i Vøyenenga.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Balkong:

Markterrasse ved inngangspartiet i trekonstruksjoner på ca. 27 m² til sammen.

Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende spiler i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,92 m.

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner, på ca. 8,4 m².

Balkonggulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bord i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,91 m.

Utgang fra soverom til balkong i trekonstruksjoner på ca. 8,4 m².

Balkonggulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bord i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,93 m.

Teknisk:

Boligen er bygget med mekanisk ventilasjon på kjøkken, bad og toalettrom, ellers naturlig ventilasjon.

Oppvarming via peisovn i stue og gulvvarme på badet, entré/gang, WC og stue/kjøkken.

Toalettrom:

Toalettrom fra 2018.

Flislagt gulv med varmekabler.

Ellers glatte, malte, vegg og himlingflater.

Servant med fabrikkklakkerte fronter.

Speil på vegg over servanten.

Veggmontert toalett.

Avtreksventil i himling.

Bad/vaskerom:

Flislagt baderom fra 2018, utført i eiers periode.

To plastsluk i rommet.

Servantskap med tre fronter, benkeplate og to stk servantboller oppå.

To stk speil på vegg over servant.

Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj, badekar og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett (poseløsning istedenfor lekkasjespalte).

Avtrekk i vegg.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmtvannbereder.

Kjøkken:

"Epoq" kjøkkeninnredning fra 2018.

Åpen kjøkkenløsning med halvøy, som holder en normal og god standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Malte flater over benkeplate.

Kjøkkenet har opplegg for integrert/ oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøøl/frysenskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Avtrekk over stekesone.

Parkering i fellesanlegg samt to boder i tilknytning til boligen for oppbevaring.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG TO BALKONGER

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

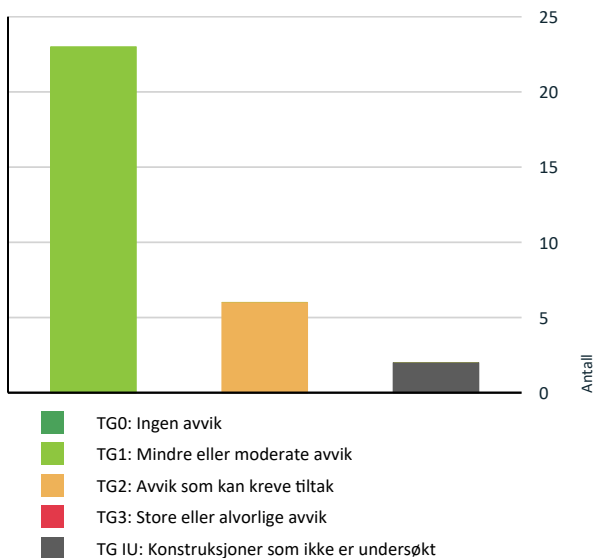
I henhold til de oversendte tegningene stemmer ikke dagens bruk helt overens med de byggemeldte tegningene.

Kjøkkenet er flyttet til stuedelen, og det er oppført en utvendig ekstern bod i tilknytning til boligen i 1. etasje.

Bad og vaskerom i underetasjen er slått sammen til ett rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Oppsummering av avvik

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

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG TO BALKONGER

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG TO BALKONGER



Byggeår

1994

Anvendelse

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak av W-takstoler i trekonstruksjoner, teknet med takstein.

Takkonstruksjon/-teking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertak er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Takkonstruksjon, teking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere nærmere uten riktige sikringstiltak. Manglende funn ved befaring utelukker ikke skjulte skader. Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekking var snødekket på befaringsdagen, bruksslitasje er derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Overvåk tilstanden med jevne mellomrom. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør, stigetrinn og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av de delene som var mulig å bedømme fra terrengnivå.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Kledd med liggende panel.

Ytterveggene er isolert i henhold til byggeårets standard.
Det påpekes at noe eldre standarder ikke nødvendigvis oppfyller like krav til isolasjon og tetthet som nyere krav. Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energiytelse.

Utvendig overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur.
Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjønning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtloft i trekonstruksjon.
Undertaket består av sutaksplater.

Loftet har gangbart gulv, tilrettelagt for lagring eller ferdsel.
Generelt bærer konstruksjonen preg av normal elde.

Adkomst til loft er via loftstige/luke i gangen.

Loftet fremstod tørt på befaringstidspunktet.

Bemerkning:

- Det er registrert stedvis eldre fuktskjolder på sutaksplatene, ved gjennomføringer. Forholdet viser at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Årsak og omfang er ikke kjent på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at konstruksjonen har vært utsatt for lekkasje eller kondens i disse områdene.

- Det er observert to felt (mellom takstoler) der platene bøyer seg innover. Platene skal opprinnelig monteres med tilstrekkelig overlapp for å sikre stabilitet og tetthet
Det anbefales at disse løftes opp igjen, men det ble ikke observert tegn på fukt som følge

Det anbefales nærmere kontroll av området for å avklare årsak og eventuelle følgeskader. Ved tegn til aktiv fukt må skadeårsak utbedres og berørte materialer vurderes skiftet.
Videre anbefales jevnlig visuell kontroll og uten møbler/gjenstander på loftet.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og synlige observasjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994 og 2015.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringsstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Entrédør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2002.
Døren er utstyrt med kodelås.

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse ved inngangspartiet i trekonstruksjoner på ca. 27 m² til sammen.
Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende spiler i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,92 m.

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner, på ca. 8,4 m².
Balkonggulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bord i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,91 m.

Tilstandsrapport

Utgang fra soverom til balkong i trekonstruksjoner på ca.8,4 m².
Balkonggulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bord i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,93 m.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning på balkongene.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasserne når de er snøfri.

Andre utvendige forhold

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

Vedtekter:

Det oppfordres til å sette seg inn i vedtektene for eiendommen, der det fremgår hvordan ansvar for bygningsdeler og konstruksjoner er fordelt mellom seksjonene. Vedtektene avklarer hvilke deler som omfattes av seksjonseiers ansvar, og hvilke som er felles ansvar.

Andre utvendige forhold - boder

Utvendig boder:

Bodene er oppført i bindingsverk av trevirke, og er kledd med liggende kledning.
Pulttak av taksperrer og stoler i trekonstruksjon, teknet med takstein.

Bodene er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på badet, toalettrom og i entré.
Ellers laminat.

Gulvvarme på badet, entré/gang, WC og stue/kjøkken.

—

Tilstandsrapport

Vegger:

Flissatte vegger på badet.
Ellers glatte, malte flater og tapet i noen rom.

—

Himlinger:

Panel i et soverom.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights i stue/kjøkken, entré og badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,35 m (1.etg).
Romhøyden ble i gang målt til ca. 2,22 m (U.etg).

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

1. Etasje:

Stue: Det ble målt 15 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Gang: Det ble målt 7 mm planavvik gjennom hele rommet.

Underetasje:

Soverom: Det ble målt 13 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det ble observert stedvis knitring i laminaten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn med glass i stue.

Det er montert ildsikker glassplate i front av peisen.

Pipeløp i stål.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er utførede veggkonstruksjoner i flere rom i underetasjen.

Utførede yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.

Tilstandsrapport

Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Hulltaking ble utført i boden, vegg vendt mot terreng – et område som vurdert til typisk mest utsatt for fukt.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 24,5 % ved 18°C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0.91 m.
Dette tilfredstiller dagens krav.

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige tredører med stripeprofiler.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:

Tilstandsrapport

Skyvedørgarderobeer med speil.

Bod:
Åpen garderobeløsning.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD & VASKEROM

Generell

Flislagt baderom fra 2018, utført i eiers periode.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad bo



UNDERETASJE > BAD & VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

UNDERETASJE > BAD & VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp membran ved dør/terskel og overkant sluk, målt til 26 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

Det er ellers tilnærmet rett fall utenfor dusjsonen og oppkant ved terskel.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD & VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to sluk i rommet.

Hovedsluk:
Plastsluk med synlig klemring og membran (banemembran, i toppsjiktet)
Sluk i nedsenket dusjsone.

Hjelpesluk:
Plastsluk under badekar, sluket var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet grunnet det tunge badekaret som er plassert over.

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.



UNDERETASJE > BAD & VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantskap med tre fronter, benkeplate og to stk servantboller oppå.
To stk speil på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj, badekar og termostattyrt blande batteri.
Veggmontert toalett (poseløsning istedenfor lekkasjespalte).

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmtvannbereder.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

UNDERETASJE > BAD & VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil på vegg/kasse.
Tilluft via spalte ved terskel.

Avtrekket mangler deksel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > BAD & VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

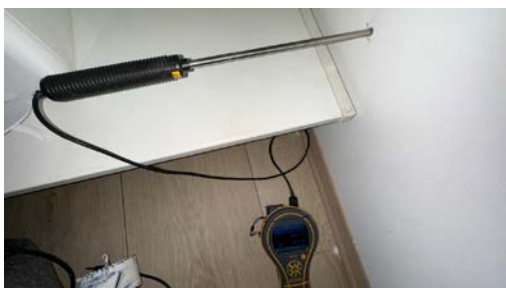
Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 21,6% ved 18 °C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

"Epoq" kjøkkeninnredning fra 2018.
Åpen kjøkkenløsning med halvøy, som holder en normal og god standard og fremstår vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Malte flater over benkeplate.

Kjøkkenet har opplegg for integrert/ oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2018.

Overflater:

Flislagt gulv med varmekabler.

Ellers glatte, malte, vegg og himlingflater.

Installasjoner:

Servant med fabrikkklakkerte fronter.

Speil på vegg over servanten.

Veggmontert toalett.

Avtreksventil i himling.

Tilstandsrapport

Bemerkning:

- Det er liten tilluft spalte ved dørterskel, mindre enn anbefalt som er ca. 1cm - 1,5 cm.
- Det anbefales å montere lekkasjesensor i rom med vanninstallasjoner, som et forebyggende tiltak ved eventuell vannlekkasje.

Tilstandsgraden er basert på rommets utforming og innredning slik det fremstod på befaringsdagen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber, plastrør fra 2017.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran og rørstokk er lokalisert på vaskerommet i underetasjen.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag, og alder.



1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, fra byggår og 2017.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk fra bad, toalettrom og kjøkkenet.

Tilluft via spalter i vinduer og noen veggventiler.
Avtrekk via ventil på bad, toalettrom og kjøkken.

—

Aggregat lokalisert på loftet, som er koblet til kjøkken, toalettrom og badet.

—

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.



ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange er montert på fasade ved inngangsparti.
Selv om kranen er av frostfri type, forutsettes det at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder.
Manglende frostsikring kan medføre skade.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørforinger og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet. Eventuelle skader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i vaskerom, underetasjen.
Volum: 194 liter.
Produksjonsår: 2018.

Vurdering av avvik:

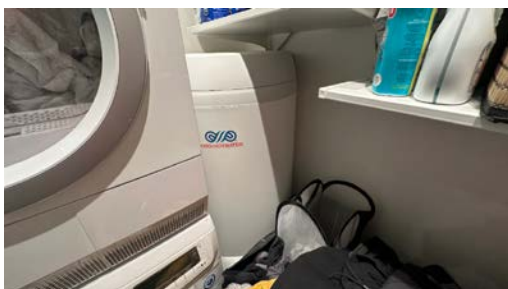
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Fast tilkoblingsboks isteden for stikkontakt.

Konsekvens - Stikkontakt = mulig brannfare om det blir varmegang i kontakten.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i gang, underetasjen.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 8 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Tilstandsrapport

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

Det er opplyst at samsvarserklæringer er under utarbeidelse og vil bli fremlagt når de foreligger.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja • Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.

Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeårene.

Bygningsdeler under terreng og gulvkonstruksjoner på bakken skal sikres med nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre fuktinntrengning. Fundamentering med ringmur og ventilert kryperom er særlig utsatt for fuktskader og forutsetter særskilte hensyn ved prosjektering og utførelse.

Tilstandsrapport

Yttervegger og gulv i kontakt med terreng skal ha kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.
Drenerende masser skal beskyttes mot inntrengning av finstoff, for eksempel med fiberduk.
Vegger og gulv under terreng skal ha vannavvisende overflate, og konstruksjoner under grunnvannsnivå skal utføres vanntette.

Drensledning skal normalt etableres rundt grunnmuren i tilstrekkelig dybde. I selvdrenerende masser kan drensledning sløyfes dersom vann har uhindret avløp til lavereliggende nivå.

Opplysningene er av generell informativ karakter.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng ved bruk av fuktdetektor samt utført hulltakning.

Søk ble utført langs yttervegger i form av stikkprøver på typisk utsatte steder.
Kontrollerte punkter viste ikke unormale fuktutslag.
Enkelte flater var ikke tilgjengelige for søk eller inspeksjon.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt

Tilstandsgrad er basert på alder og visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørsmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklima og bygningsmiljø.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning.
Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurderes som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Terrengforhold

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

Generell info:
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens

For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskafe. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggt teknisk forskrift.

Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.

Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:

Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.

Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

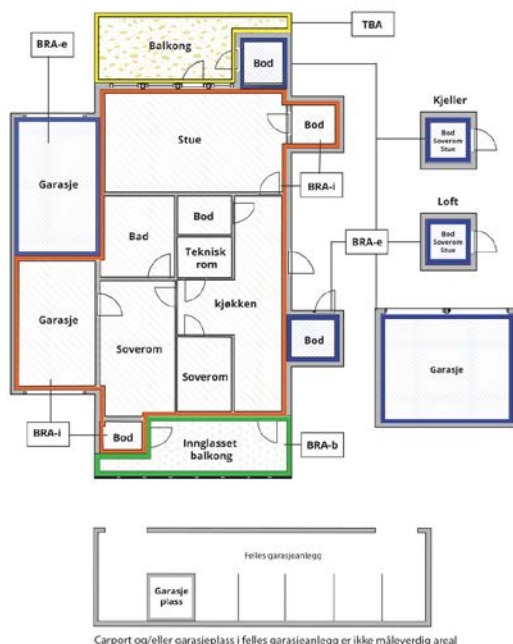
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG TO BALKONGER

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	55	7		62	35
Underetasje	54			54	8
Loft					
SUM	109	7			43
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken	Boder	
Underetasje	Gang, bad & vaskerom, omkleddningsrom, 3 soverom		
Loft			

Kommentar

1. Etasje:

Entré/gang, toalettrom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 8,4 m².

Markterrasse ved innangsparti ble målt til sammen ca. 27 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Underetasje:

Gang, bad/vaskerom, 3 soverom og bod/omklingsrom.

Utgang fra soverom til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 8,4 m².

Aralet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Loft:

Loftsetasjen er ikke måleverdig og ikke medtatt i arealoppstillingen grunnet lav romhøyde, det totale gulvarealet ble målt til ca. 13 m².

Eier(e) har påvist to stk bodar og en biloppstillingsplass som opplyses å tilhøre seksjonen.

Bodene er medtatt i arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Utvendig bod 1 ble målt til ca. 2,9 m².

Utvendig bod 2 ble målt til ca. 3,8 m².

Felles garasjeanlegg:

Biloppstillingsplassen ble målt til ca. 12,1 m².

Plassen er merket med nr: 37.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og røykning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på bodar:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

I henhold til de oversendte tegningene stemmer ikke dagens bruk helt overens med de byggemeldte tegningene. Kjøkkenet er flyttet til stuedelen, og det er oppført en utvendig ekstern bod i tilknytning til boligen i 1. etasje.
Bad og vaskerom i underetasjen er slått sammen til ett rom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Simen Sareisian	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	46	319		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nils Kirkeruds vei 37

Hjemmelshaver

Persson Mina, Sareisian Simen, Kleber AS

Kommentar

Bolignummer (SSB) : HH0101

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felleseie festet tomt: 381 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Rekkehus over 3 plan og loft (2.etg og loft som tilhører denne enheten) med balkonger og egen hageplass med markterasse.
Felles garasjeanlegg
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Boligen ble tatt i bruk i 1994 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner, kledd med liggen panel.
Balkonger er utført i trekonstruksjoner.
Saltak av W-takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Tatt i bruk (GAB)15/01-1994
- I følge Norges eiendommer

Ferdigattest for "Nils Kirkeruds vei 37 - rehabilitering av pipe" datert: 2021.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Bemerkning:

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.02.2026	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.02.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	30.01.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.01.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.01.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Simen Sareisian

Mina Persson

Boligen

Nils Kirkeruds Vei 37
1339 Vøyenenga

3201-46/319/0/2

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Tømrer Simen Sareisian

Beskrivelse av arbeidet: Total oppussing bad, kjøkken, overflater

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Bøysen Rør As

Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp i huset

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Stolt Elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Se samsvarserklæring

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nye sluk, banemembran (Protan) på gulv, litex system på resten av badet

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Alle vinduer er nye 3 lags vinduer, bortsett fra vindu på gavelvegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Vet om et tilfelle av fuktskade i et annet bygg, i en av sokkelleilighetene

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det ble observert noen rotter i forbindelse med graving i kirkerudbakken og når E16 ble bygget

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut åtte bokser uten kjent resultat

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Bøysen Rør As

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut alt av vann og avløp internt i boligen. Soil rør er originalt

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tømrer Simen Sareisian

Beskrivelse av arbeidet: Ny stålppe og ny Rais peisovn

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Varmefag Drammen

Beskrivelse av arbeidet: Har godkjent arbeidet

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Stolt elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Mye oppgradering fra 2018-2026. Se info i boligmappa

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ny platting og utebod, kjøkken flyttet internt i boligen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Fasader dring godkjent



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Statens veivesen har satt inn nye vinduer og støydempende lufteventiler i forbindelse med ny E16

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

En markise på gavel vegg som er deffekt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Støttemur av jernbanesviller har lener seg inn i hagen, stått sånn uforandret siden vi kjøpte i 2017



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Nils Kirkeruds vei 37, 1339 VØYENENGA

Dato for energimerking

15.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259535

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18512157

Gårdsnummer

46

Bruksnummer

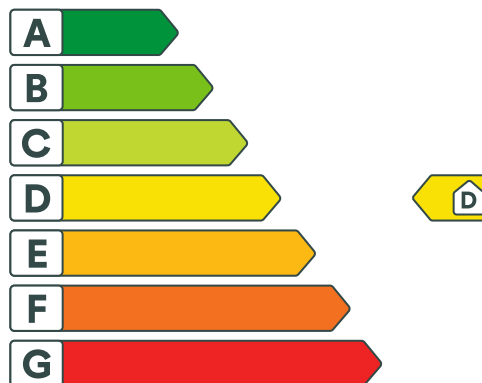
319

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1994

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

109,0 m²

Oppvarmet bruksareal

109,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

195,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

193,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 182 kWh



Nils Kirkeruds vei 37, 1339 VØYENENGA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nils Kirkeruds vei 37, 1339 VØYENENGA



Tiltak

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. Kjøøl - 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: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt 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 6: 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 7: 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 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: 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. Monter 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 10: 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 11: 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.

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 vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



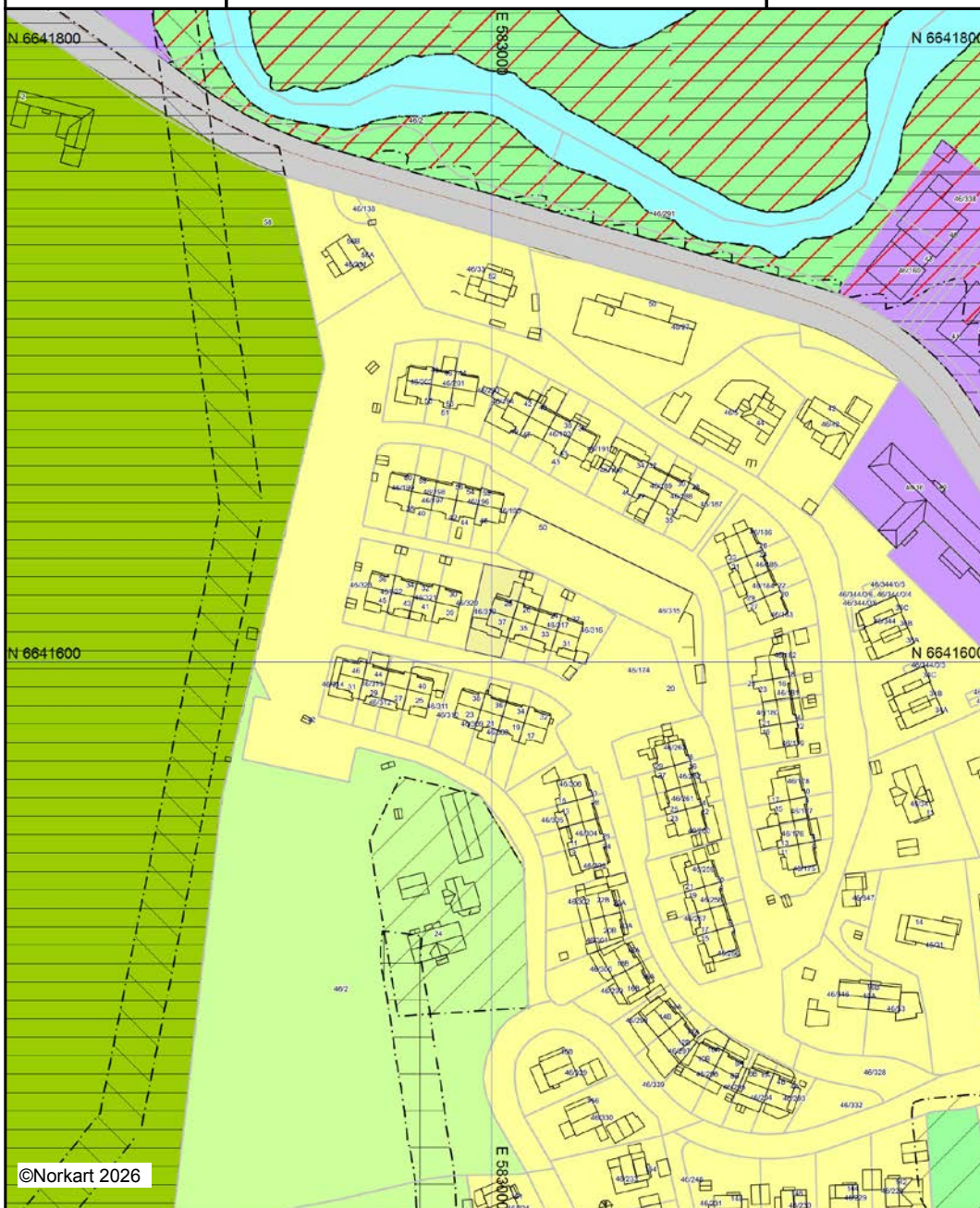
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/319/0/2
Adresse: Nils Kirkeruds vei 37
Utskriftsdato: 28.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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 (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Idrettsanlegg - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Naturområde vann - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-i)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Trasé for nærmere angitt kollektivtransport

Drammen Varmeteknikk AS
Hallingrudveien 20
3031 DRAMMEN

Deres ref.:

Vår ref.:

21/16453 - 21/235235/JKN

Dato:

24.11.2021

Adresse - Tiltak: Nils Kirkeruds vei 37 - rehabilitering av pipe
Gnr/Bnr: 46/319
Tiltakshaver: Simen Sareisian
Ansvarlig søker: Drammen Varmeteknikk AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan datert 26.10.2021 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

**Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse**

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	46	Bnr	319	Fnr	0	Snr	2
Adresse	Nils Kirkeruds vei 37 , 1339 VØYENENGA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1990/472	Annet boligbygg	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/16453	Nils Kirkeruds vei 37 - rehabilitering av pipe	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/>

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

0802080008BKO206131

BÆRUM KOMMUNE

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER
BYGN.- OG REG.VESENET



Arnold Haukelands plass
Postboks 124
1301 Sandvika
Tlf. 67 57 40 67
67 57 44 63
Fax 67 57 43 15

TAMBURSTUEN, ODD
POSTBOKS 162

1360 NESBRU

Jnr.
90- 472 GM/mb

Dato
11/1-1994

ÅTTEMANNSBOLIG PÅ GNR. 46 BNR. 172 PARSELL 6
BYGGEPLASSADRESSE: RINGERIKSVEIEN 136
BYGGHERRE: TAMBURSTUEN, ODD

Ved befaring på stedet 7.1.94 viser det seg at det var tilstrekkelig med parkeringsdekning i området. Med utgangspunkt i dette finner en å godkjenne midtseksjonene i underetg. som selvstendige leiligheter.

Befaring den 7.1.94 var det følgende å bemerke:

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. plan- og bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.
2. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann og avløpsreglement" av 10. desember 1973.

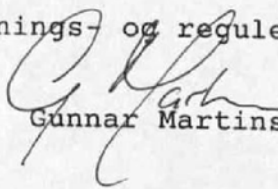
Sikring av utvendig forstøtningsmurer må skje umiddelbart.

Forøvrig vises til øvrige krav i approbasjonen. Det vises spesielt til utomhusplanen og støyskjermingstiltak mot Kirkerudbakken.

Midlertidig brukstillatelse meddeles. Ovennevnte pålegg må være etterkommet innen 1.7.94.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet må være bygnings- og reguleringsvesenet i hende innen samme frist.

For bygnings- og reguleringssjefen


Gunnar Martinsen

Kopi:
VAR-etaten, her

Kirkerud Parkeringshus AS
Kalveløkka 50
1339 VØYENENGA

Vøyenenga, 8 Januar 2019

Informasjon til selgere/meglere/kjøpere av aksjer i Kirkerud Parkeringshus AS

Prosedyre ved transport av aksjer

Salg av aksjer i Kirkerud Parkeringshus AS skal utføres i henhold til instruksjoner i dette informasjonsbrev. Det gjelder både ved salg av aksjer separat, eller når aksjer selges sammen med bolig.

Kirkerud Parkeringshus AS er organisert som et AS.

Vår forretningsfører er Råd og Regnskap Akershus AS, Postboks 54, 1309 RUD, telefon 922 28 474 v/Lena Opsahl, e-post lena.opsahl@rr-a.no.

Innehav av en aksje i selskapet gir disposisjonsrett til 1 parkeringsplass. Det gir også plikt til å betale vedlikeholdsutgifter i selskapet. Pliktene bortfaller først når aksjen er solgt.

I kjøpekontrakten MÅ det avtales en spesifikk kjøpesum for aksjen, slik at en kan beregne tap/gevinst ift. inngangs- og utgangsverdi på aksjen (jfr. aksjeloven). Normalt settes summen til 20.000,- for salg knyttet til boligsalg. Ved salg av aksje sammen med bolig skal dette beløpet gå til fradrag ved beregning av dokumentavgift.

Vedlikeholdsutgifter for 2019 er NOK 3200,- pr år. Vedlikeholdsutgiftene for 2019 blir fakturert i to perioder. Én faktura på NOK 1600,- i januar 2019, og én faktura med samme beløp medio juni 2019.

Ved eierskifte på en aksje må det innhentes opplysninger om evt. fordringer som ikke er betalt. Opplysningene kan innhentes hos Råd og Regnskap Akershus AS. Aksjen vil ikke bli transportert videre til ny eier før alle utestående fordringer er oppgjort.

Det påløper et gebyr for eierskifte på NOK 600,-. Beløpet skal betales av ny eier til konto 9001.64.52598 før transport kan skje. Beløpet gjelder pr transaksjon, dvs. det er det samme om det selges en eller flere aksjer. Det enkleste er at megler ordner dette. Når ny eier er klar anbefales det å kontakte Råd og Regnskap Akershus AS som utsteder faktura på eierskiftegebyr, med forfall på overtakelsesdato. Samtidig oppgis personalia på ny eier (fullt navn og personnummer 11 siffer) til forretningsfører for benyttelse i aksjonærregisteret. Megler tar beløpet inn i oppgjøret som omkostninger, og betaler ut ved overtakelse.

Aksjonærregisteret føres elektronisk, og det benyttes ikke aksjebrev på papir.

Dersom det skulle være spørsmål eller kommentarer, må De gjerne ta kontakt.

For Kirkerud Parkeringshus AS

Mikael Caspersen
Styreleder
mikael.caspersen@coop.no
Mobil: 957 20 649

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1988005

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 15.03.1989 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUG/KIRKERUD, DEL AV GNR 46, BNR. 1, 2 OG 11

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor plankartets reguleringsgrense. Reguleringsformålene fremgår av plankartet.

§ 1

BOLIGOMRÅDER

1.1

Reguleringsplanen er inndelt i 12 boligfelt med delvis forskjellige utnyttelser. Utnyttelse/plassering og etasjetall som plankartet viser.

1.1.1

Eksisterende villaområde og feltene HE1-HE5 bebygget areal maksimum 20% av nettotomt, garasje og uthus inkludert.

1.1.2

For rekkehusene på feltene HR1, HR2, KR1 er det tillatt med 1-etasjes boder/uthus inntil 6 m2.

1.1.3

Felt BB1 bebygges med boliger. Feltet kan bebygges med et bruttoareal (BTA) på inntil 20%. Boligtall, plassering og bebyggelsesform vises i egen bebyggelsesplan. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med underetasje der hvor terrenget tillater dette.

1.1.4

Det skal innpasses livsløpsboliger i prosjektet.

1.2

Generelle bestemmelser for byggeområdet

1.2.1

Garasjer, uthus, utvidelser skal i form og materialvalg og farge være tilpasset eksisterende bebyggelse.

1.2.2

Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise:

- bebyggelse
- eksisterende og fremtidig terreng
- parkeringsplasser i samsvar med bygningsrådets parkeringsnorm av 6.3.86
- interne gangveier/-stier/-trapper
- lekeareal med utstyr
- eksisterende og fremtidig vegetasjon

1.2.3

Området skal opparbeides samtidig med utbyggingen etter utomhusplanen.

1.3

Støyskjerming av byggeområdet

1.3.1

Bebyggelse langs Åses vei: Boligene må ikke være utsatt for mer enn 55 dBA veitrafikkstøy. Nødvendige støyskjermende tiltak skal iverksettes av utbyggeren før boligbygging. Disse tiltakene er nærmere beskrevet i en rapport fra Lund & Aass datert 5.12.88 med et tilleggsnotat til rapporten datert 17.1.88.

1.3.2

Bebyggelse mot Kirkerudbakken: Utbygger skal foreta støyberegning pga. støy fra snøkanoner og slalåmbakkens drift. Nødvendige støyskjermende tiltak skal iverksettes før boligbygging, etter hovedutvalgets nærmere bestemmelser.

§ 2

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndelingen av kjøre- og gang-/sykkelvei som er vist på planen og etter Bærum Kommunes veinormaler.

2.1.1

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, for eksempel ved tørrmuring eller beplantning.

2.1.2

Snøopplags- og frisiktsoner:

I snøopplagssonen må det ikke være beplantning som hindrer snøopplag. I området mellom frisiktlinjene og veiformål skal det være friskt i høyde mer enn 0,5 m over tilstøtende vei-ers planum. Enkeltstående trær kan vurderes beholdt.

§ 3

FRIOMRÅDER

3.1

Friområdene skal benyttes til lek, sport og rekreasjon. Det kan tillates oppført nødvendige byggverk og anlegg for denne bruk.

3.2

Atkomst til eneboligtomten nordligst på boligfelt KR1 tillates ført over friområde OF4

§ 4

SPESIALOMRÅDER

4.1 Byggeområdet S1

Bygninger som inngår i spesialområdet forutsettes istandsatt. Eventuelle tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av tilslutning fra vedkommende kulturminnemyndighet.

Bebyggelsesplan og bebyggelse (dimensjon, form, materialvalg og farge) skal godkjennes av vedkommende kulturminnemyndighet.

4.2 Byggeområdet S4

I dette området tillates det ny bebyggelse. Bebyggelsesplan og bebyggelse (dimensjon, form, materialvalg og farge) skal godkjennes av vedkommende kulturminnemyndighet.

4.3 Friområdet S2

Eksisterende oldtidsvei med beplantning (trær) må bevares. Veien er kun tillatt for gang-/sykkelveitrafikk. Veien skal ikke brøytes. Inngrep tillates kun i samsvar med Odsakssamlingens pleieplan.

4.4 Gangvei S3

Beplantning (trær) langs veien må bevares. Veien kan i vest benyttes som kjøreatkomst til S1 og eiendommene vest for reguleringsplanen.

§ 5

FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesatkomst

Disse tilhører tilgrensende eiendommer

5.2 Fellesparkering

På felt KR1 tilhører parkeringsplassene langs den øverste veien husene i den øverste veien, og langs den nederste veien husene langs denne. Ved den nederste veien skal det oppføres parkeringshus som er felles for hele felt KR1.

5.3 Felles lek og opphold

5.3.1

Arealet PF1 tilhører boligfeltene HE1-HE5 og S4. Det skal utarbeides plan i målestokk 1:200 som viser lekeareal/-utstyr, beplantning, stier, forstøtningsmurer, terreng etc. Mindre bygg som tjener formålet, kan tillates.

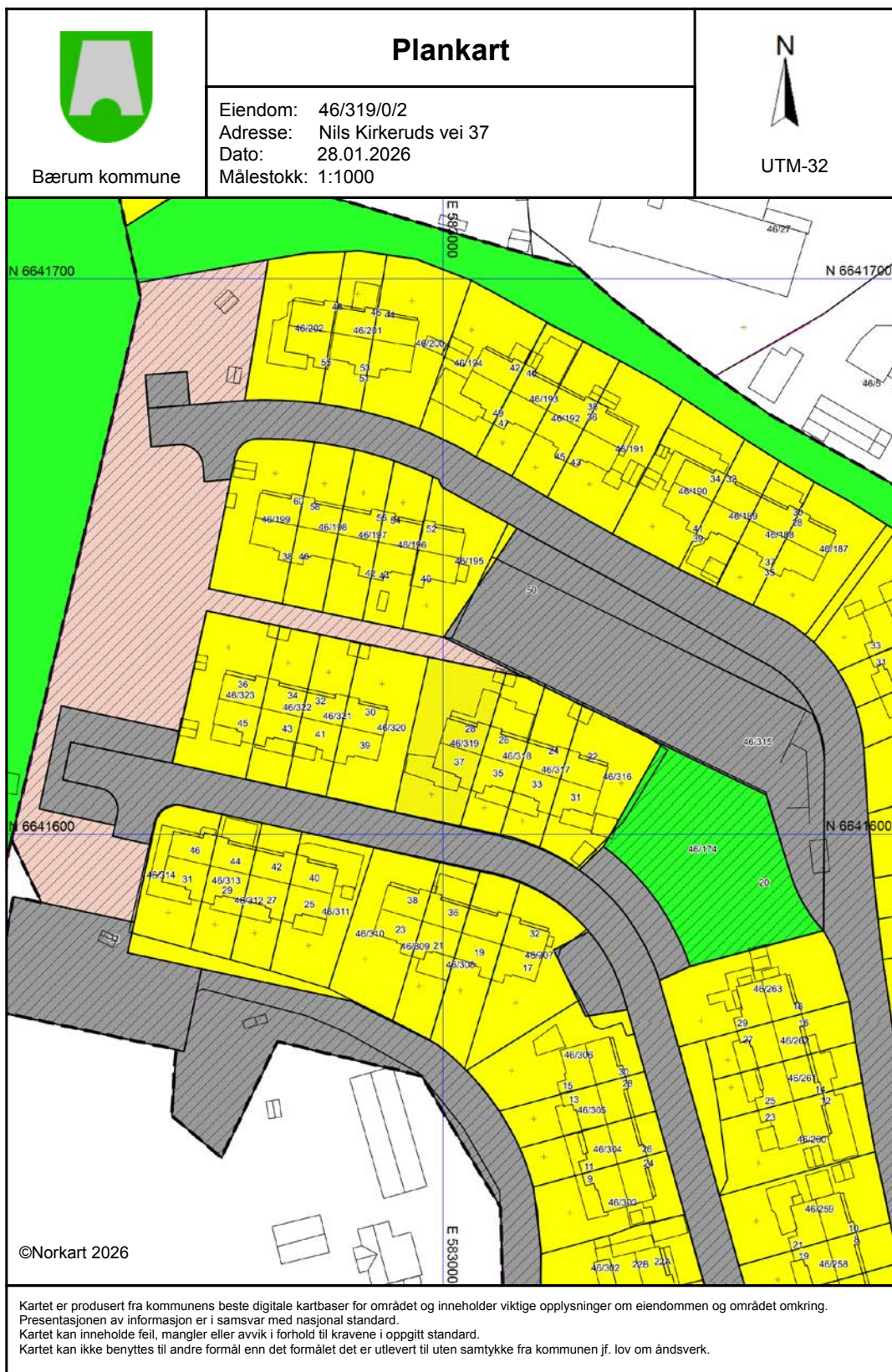
5.3.2

Arealet sentralt på boligfeltet KR1 tilhører eiendommer i det samme feltet. Taket til fellesgarasjen er inkludert i dette arealet. For øvrig gjelder det samme som for 5.3.1.

5.3.3

Det må settes opp et sikkerhetsgjerde i grensen mellom felles friareal på felt KR1 og Kirkerud slalåmbakke.

oooOOOooo



Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*
-  Kjøreveg

- Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
-  Friområder
-  Park
-  Anlegg for idrett og sport
-  Friområde i sjø og vassdrag

- Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*
-  Område med flomfare

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

- Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
-  Forretning/Kontor
-  Kontor/Industri

- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Uteoppholdsarealer

- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
-  Parkering

- Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
-  Naturområde

- Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
-  Faresone - Flomfare

- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift kotehøyde

Kommentarer til budsjett for 2025

Inntekter

Økonomien i Kalvegrenda Huseierforening er god, men vi ser at prisene generelt går opp som kan føre til trangere tider.

Kommunalt renovasjonsgebyr, som faktureres sammen med fellesutgiftene, har endret seg betydelig. Økningen fra 2024 til 2025 er fra 426 000 kr til 539 000 kr som utgjør ca 24%.

Videre forventer vi ikke noen store endringer i de andre inntektene.

Kostnader løpende drift

Vi har budsjettet en økning på 9 % for 2025 i Forsikringspremie.

Andre drifts kostnader har en liten budsjettet økning.

Renovasjons kostnader er økt med 24 % i 2025, ref. punkt under inntekter.

Administrasjonskostnader

Vi kommer til å få en kostnad på ca. 15 000 kr til Lettstyrt, 2000 kr i internett til laderne i tillegg til utgifter til regnskap og fakturerings program Tripletex.

Laderne

Det er ladet for litt over 13614 kw i løpet av 2024. Vi tror det holder seg på ca samme nivå i 2025.

Pga. strømprisene, har prisen på lading endret seg flere ganger. Vi følger prisen inne i garasjen med 1 kr påslag. Per nå er laderprisen ute 3.5 kr.

Budsjettet forelagt på generalforsamlingen er lagt opp til å gå 380 439 kr i overskudd.

Avsetning til asfaltering utgjør 266 000 kr av dette.

Vi vil da sitter igjen med 114 439 i overskudd på driften.

Eventuelle investeringer som blir besluttet vil føre til en endring i budsjettet.

Vi kommer til å legge inn en økning av felleskostnader med 250 kr per enhet per kvartal fra og med 01.01.26.



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 46/319/0/2
Adresse: Nils Kirkeruds vei 37
Utskriftsdato: 28.01.2026
Målestokk: 1:2000



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 (PBL2008)

 Næringsbebyggelse - eksisterende

 Idrettsanlegg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Naturområde vann - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Flomfare

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensnings

 Grense for arealformål

 Abc Kommune(del)plan - påskrift

FESTEKONTRAKT

Mellom undertegnede parter, Østlandske Eiendom v/Odd P. Tamburstuen nedenfor kalt bortfester og

nedenfor kalt fester, er i dag inngått følgende avtale vedrørende feste av hus/tomt nr. , Gnr bnr. i Bærum kommune.

1. Festetiden er 80 år regnet fra

2. I festeavgift betales årlig kr

Avgiften kan justeres i henhold til den til enhver tid gjeldende regler i tomtefesteloven. Festeavgiften betales forskuddsvis den 1. januar hvert år. Første innbetaling skjer ved kontraktens underskrift for resterende del av året. Ved forsinket betaling er fester inneforstått med å betale morarente etter gjeldende lovgivning, (pr. i dag 15% p.a.).

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

+47 31283503

4. For tomtens utnyttelse gjelder følgende regler:

Tomten skal bebygges i tråd med stadfestet reguleringsplan og godkjent bebyggelsesplan. På eiendommen må det ikke drives noen virksomhet som kan skjenke naboer hverken ved røyk, larm eller lukt. Uten grunneierens samtykke må det heller ikke drives forretningsvirksomhet på tomten.

Tomten må ikke utnyttes ved beplantning eller annet på en slik måte at det unødig skjenker utsikten eller trivselen for naboer. Gjerde kan settes opp mellom de enkelte eiendommer i tråd med myndighetenes bestemmelser. Bortfester har intet ansvar for hverken oppføring eller vedlikehold av gjerde, men kan kreve at dette for sameiets bekostning oppføres mellom nærværende eiendom og de naboieendommer han er eier til.

Om det er nødvendig må festeren finne seg i at det føres stikkledninger over tomten overensstemmende med de regler som er fastsatt av Bærum kommune.

5. Festeren forplikter seg til å holde såvel bygninger som ubebygget grunn i ordentlig stand. I tilfelle brann er festeren forpliktet til så snart som mulig å gjenoppføre nedbrent eller utbedre skadet bygning, med mindre grunneier samtykker i at dette ikke skjer.
6. Fra festekontrakten inngåelse utreder fester alle skatter, avgifter og andre byrder, samt eventuelle andre omkostninger på den eiendom han fester.
7. Om den festede eiendom eller deler av denne av offentlig myndighet kreves avstått til veigrunn eller annet, tilfaller erstatningen grunneieren, dog således at avgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte areal. Om det kommer til utbetaling av erstatning i forbindelse med overføring av kraft- eller telefonledninger, vann- og kloakkledninger eller lignende, tilfaller denne billighetserstatning festeren.
8. Festeren kan fritt overdra festekontrakten om dette skjer sammen med bygninger som er oppført på eiendommen. Likeledes har festeren adgang til fritt å pantsette festeretten sammen med de på eiendommen oppførte bygninger.
9. Festeren har besikket tomten og fester denne i den stand den i dag befinner seg. Grunneier overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Likeledes har festeren gjort seg kjent med reguleringsbestemmelsene for eiendommen og området rundt, samt de restriksjoner myndighetene har satt i forbindelse med utbyggingen. Grunneier kan ikke komme i erstatningsansvar overfor festeren om denne ikke får utnytte tomten slik han har tenkt.
10. Grunneier er ansvarlig for at eventuelle pengeheftelser blir slettet på nærværende parsell så snart kontrakten er underskrevet, og senest når denne skal tinglyses.

+47 31283503

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

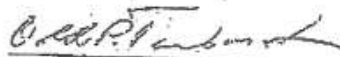
Nårvarende festekontrakt er underskrevet i to eksemplarer, hvorav grunneier/bortfester og festeren beholder ett eksemplar hver. Festekontrakten skal tinglyses.

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

Bærum, den 30. august 1993

Som grunneier/bortfester:

Som fester:


ØSTLANDSK EIENDOM AS

Hjemmelshavers samtykke:

Jahn Knapstad (iflg. flm.)
Advokat

Det bekreftes at ovennevnte parter og advokat Jahn Knapstad har undertegnet denne festekontrakt og at de er over 18 år.

HUSORDENSREGLER FOR KALVEGRENDA

HUSEIERFORENING

Med endringer vedtatt av styret etter generalforsamling 20. mars 2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i huseierforeningen. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Husordensreglene er et supplement til huseierforeningens vedtekter.

Fellesarealer

Lekeapparatene skal kun brukes av barn i den aldersgruppe de er påtenkt. Foreldre må påse at barn ikke ødelegger trær og beplantning på huseierforeningens fellesarealer. Unngå snarveier gjennom beplantede arealer. Hundeeiere må plukke opp etter hunden sin.

Renovasjon

Avfall skal kun kastes i egnet søppeldunk/container eller i utsatt container i forbindelse med dugnader ol. Husk kildesortering. Det skal ikke kastes avfall på fellesarealer. Dersom container er full skal det ikke settes avfall ved siden av containeren, benytt en av de andre containerne.

Nattero og støy

Det skal være nattero mellom klokken 23 og 07. I dette tidsrommet skal det ikke forekomme sjenerende støy (musikk, boring, hamring) som kan være til sjenanse for naboer. Gi beskjed til dine nærmeste naboer dersom du skal holde fest, pusse opp eller lignende. Gjentakende støyende aktiviteter (trampolinehopping, ballspill osv.) som kan være urimelig eller unødvendig ulempe for naboen (jmf. Grannelova) må begrenses. Helligdagsloven gjelder på søndager og helligdager.

Lading av el-bil

Lading av el-bil uten godkjent ladeboks er ikke tillatt pga brannfare. Ladepunkt kan installeres på egen garasje plass eller på egen parkering for de som har det. Ellers kan det lades på felles ladeplass.

Risting av tepper ol.

Tepper og lignende ristes slik at det ikke faller smuss ned på naboens balkong, grill, hagemøbler, bil eller lignende. Rist gjerne teppene i din egen hage.

Grilling/Røyking

Grilling og røyking skal ikke være til sjenanse for naboer, vis hensyn. Unngå grilling og røyking under naboens terrasse og soverom. Plasser grillen i hensiktsmessig avstand fra husvegg, slik at den er minst mulig til sjenanse for dine naboer.

Snømåking

Snø på tak er ikke den øverste leilighetens ansvar alene. Det er rimelig at denne snøen kan fordeles på begge sider av taket, slik at halvparten kan måkes ned på eiendommen til nederste leilighet. Dette gjelder også fra balkongene oppe. Ha en god dialog med naboen din.

Utvendig vedlikehold

Sørg for et utvendig vedlikehold av din leilighet og tomt, slik at den ikke skiller seg spesielt ut fra resten av huset du er del av. Dette gjelder blant annet maling av hus og gjerde, samt stell av hage og skråninger.

Hageavfall

Små mengder hageavfall (gress/ugress, løv, planteavfall) kan kastes på merkede områder mot Kirkerudbakken (ikke i Maria Terrasse). Større mengder, samt kvister og greiner må leveres på Isi. Dette er gratis. Husk at hageavfall genererer mer skadedyr på feltet (som rotter og grevling).

Fyrverkeri

På grunn av brannfare, skal fyrverkeri ikke sendes opp i Kalvegrenda Huseierforening. Huseierforeningen oppfordrer at raketter sendes opp fra dertil egnet sted, f.eks Kirkerudbakken. Alt avfall skal ryddes opp i etterkant.

VEDTEKTER

Kalvegrenda huseierforening

Med endringer vedtatt på generalforsamling 20. mars 2024.

NAVN OG MEDLEMMER

- § 1 Huseierforeningens navn er Kalvegrenda Huseierforening.
- § 2 Foreningens medlemmer er eierne av leiligheter på de enkelte parseller som er utskilt fra grn. 46 brn. 174 i Bærum kommune. Samtlige eiere har rett og plikt til medlemskap i foreningen.

FORMÅL

- § 3 Huseierforeningens formål er drift av de fellesarealer og anlegg (unntatt garasjeanlegget) som tilhører eierne (jfr. § 2), og dessuten å fremme felles interesser.

Foreningen skal i prinsippet ikke ha eget økonomisk formål, men være et organ som på eiernes vegne skal forestå driften av fellesarealene og anleggene som tilligger de enkelte eiendommer med ideelle andeler.

EIERNES EKSKLUSIVE RETTIGHETER OG PLIKTER

- § 4a Eieren har eksklusiv råderett over sin festede eiendom. Eieren har rett til fritt å overdra sin ideelle del av fellesarealet. Den ideelle del kan bare disponeres, pantsettes, selges, leies ut sammen med boligen som har eget brn.
- b Eier er pliktig å varsle styret om salg av leilighet til ny eier innen tre dager etter at salget har funnet sted.
- c For eiernes plikter henvises det til kjøpekontraktens § 6.

KONTINGENT

- § 5a De enkelte eierne er pliktige til å innbetale den av generalforsamlingen godkjente kontingent. Kontingenten fastsettes av styret på grunnlag av kommende periodes budsjett (se §18).
- b Ved overdragelse av leilighet i Kalvegrenda huseierforening, har styret rett til å innkreve eierskiftegebyr. Eierskiftegebyret fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.
- C Ved å møte på en eller flere dugnader i løpet av året vil man få en godtgjørelse fastsatt av styret. Godtgjørelsen vil være ulik for antall dugnader man deltar på. For å få registrert oppmøte må det møte en voksen per leilighet og det må utføres oppgaver tildelt av styret.
- § 6 Foreningen skal ledes av et styre på minst fem medlemmer, samt ett varamedlem. Styrets medlemmer velges av generalforsamlingen. Styret skal minimum bestå av styreleder, kasserer og sekretær. Styret konstituerer seg selv på 1. styremøte etter generalforsamlingen. For å sitte i styret må man ha gjort opp sine økonomiske forpliktelser til foreningen, samt ikke ha noen pågående uoverensstemmelser med foreningen.

Alle valg skjer med alminnelig flertall. Styrets medlemmer velges for to år.

§ 7 Styrets leder og kasserer har fullmakt til å disponere foreningens bankkonti for å effektivisere generalforsamlingsvedtak og styrevedtak.

§ 8 Styret skal føre tilsyn med at foreningens formål fremmes i samsvar med vedtektene og retningslinjer for den daglige drift truffet av eierne på generalforsamlingen eller truffet av styret.

Styret fremlegger forslag til retningslinjer på generalforsamlingen

§ 9 Styret står for den daglige drift. Styremøter avholdes etter behov. Disposisjoner av større karakter skal fattes av fellesmøter (se § 17).

§ 10 Styrets medlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeide. Godtgjørelsen fastsettes forskuddsvis av generalforsamlingen.

STEMMERETT

§ 11 Eierne av de enkelte leiligheter på parsell utskilt fra gnr. 46 bnr. 174 har en stemme på generalforsamlingen. Det er tillatt å gi andre eiere av parseller (jfr. § 2) i foreningen skriftlig fullmakt til å stemme for seg på generalforsamlingen.

FREMLEIE/UTLEIE

§ 12 Eventuell fremleie/utleie er foreningen uvedkommende. Eieren av parsellen må selv sørge for at leietaker opptrer i henhold til foreningens vedtekter.

VALGKOMITÉ

§ 13 Generalforsamlingen velger en valgkomité bestående av tre medlemmer som skal legge frem innstilling til valg av nytt styre og varamenn på neste års generalforsamling.

GENERALFORSAMLING

§14 Det skal avholdes ordinær generalforsamling hvert år innen 1. april. Innkallelse til generalforsamling skal sendes skriftlig med minst fire ukers varsel til samtlige huseiere. Generalforsamlingen skal minst behandle følgende punkter:

1. Godkjennelse av dagsorden.
2. Årsberetning.
3. Regnskap og budsjett m/fastsettelse av fellesutgifter.
4. Valg:
 - a. Styrets medlemmer og varamedlemmer.
 - b. Valgkomité
5. Eventuelt.

Saker som eierne ønsker å ta opp på generalforsamlingen under pkt. Eventuelt, må være styret i hender minst tre uker før generalforsamlingen.

§ 15 Forslag til endringer i foreningens vedtekter skal sendes styret minst tre uker før generalforsamlingen. Styret skal distribuere eventuelle endringsforslag til samtlige eiere med sin innstilling senest 14 dager før generalforsamlingen.

- § 16 Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 1/4 av eierne er representert.

FELLESMØTER

- § 17 Dersom styret, eller minst 1/3 av foreningens medlemmer ønsker det, skal det innkalles til fellesmøte eller ekstraordinær generalforsamling. Ved avstemming på slike møter gjelder samme regler som for ordinær generalforsamling (se § 16).

ÅRSBERETNING, REGNSKAP OG BUDSJETT

- § 18 Sammen med innkallelse til generalforsamling skal styret distribuere forslag til budsjett for kommende driftsår (følger kalenderåret), samt årsberetning og regnskap for foregående driftsår.

PARKERINGSFORHOLD PÅ FELTET

- § 19 Parkering på feltet skal skje innenfor de opparbeidede eller oppmerkede biloppstillingsplasser.

Kjøretøy som er feilparkert risikerer bøtelegging av det parkeringsselskapet huseierforeningen til enhver tid har inngått avtale med.

Kostnader som måtte påløpe på grunn av feilparkering av kjøretøy vil bli fakturert eieren av kjøretøyet, eksempelvis ekstra kostnader ved fjerning av avfall dersom feilparkering har hindret renovasjon i å utføre jobben sin.

- § 20 Feltets snuplasser (etter skilting) skal ikke benyttes som oppstillingsplasser. Dersom dette skjer, trer vedtektenes §20 inn.

- § 21 Feltets biloppstillingsplasser skal kun benyttes av biler. Traktorer, campingvogner, tilhengere og lignende er ikke tillatt. Biler som ikke er i jevnlig bruk, skal ikke stå på feltet. Med dette menes biler som blir stående lenger enn 4 uker uten å bli benyttet. Det er ikke tilstrekkelig å flytte bilen til en ny plass for å starte på en ny fireukers periode. Hensatte biler vil bli flyttet for eiers regning og risiko uten videre varsel. Det er mulig å melde fra til styreleder dersom man er borte i mer enn 4 uker, slik at bilen kan merkes og dermed slipper bøtelegging og borttauing.

Nabolagsprofil

Nils Kirkeruds vei 37 - Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lindeleiken Linje 203	5 min 0.4 km
Slependen stasjon Linje L1	7 min 3.7 km
Hauger Linje 3	8 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.7 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	7 min 2.6 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	22 min 1.9 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	23 min 2 km

Ladepunkt for el-bil

BK - Vangkroken 16	18 min
BK - Vangkroken 3	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

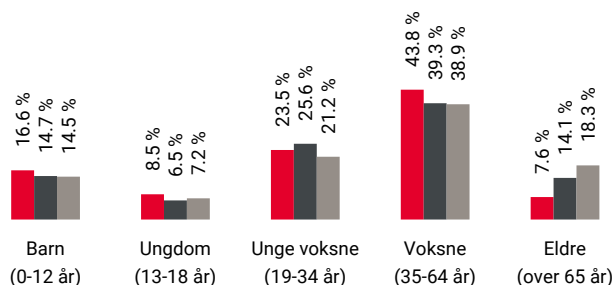
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugjordet/Kirkerud	1 383	595
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.5 km
Vøyen Fus barnehage (1-5 år) 105 barn	7 min 0.6 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Vøyenenga Post i butikk	10 min 0.8 km
Kiwi Vøyenenga PostNord	10 min 0.8 km



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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



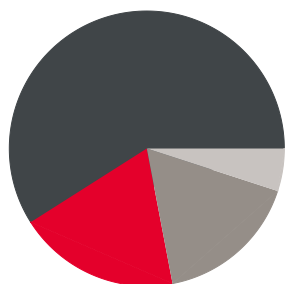
Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

	Kirkerudkleiva nærmiljøanlegg	6 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Vøyenenga	6 min	
	Ballspill, sandvolleyball	0.5 km	
	Nonstop Fitness	9 min	
	Feel24 Vøyenenga	10 min	

Boligmasse



- 19% enebolig
- 59% rekkehus
- 17% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester



Vøyenenga senter

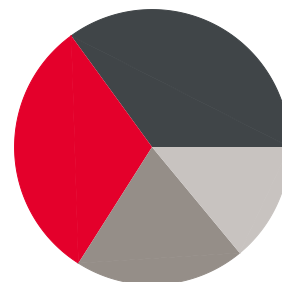
9 min



Apotek 1 Vøyenenga

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



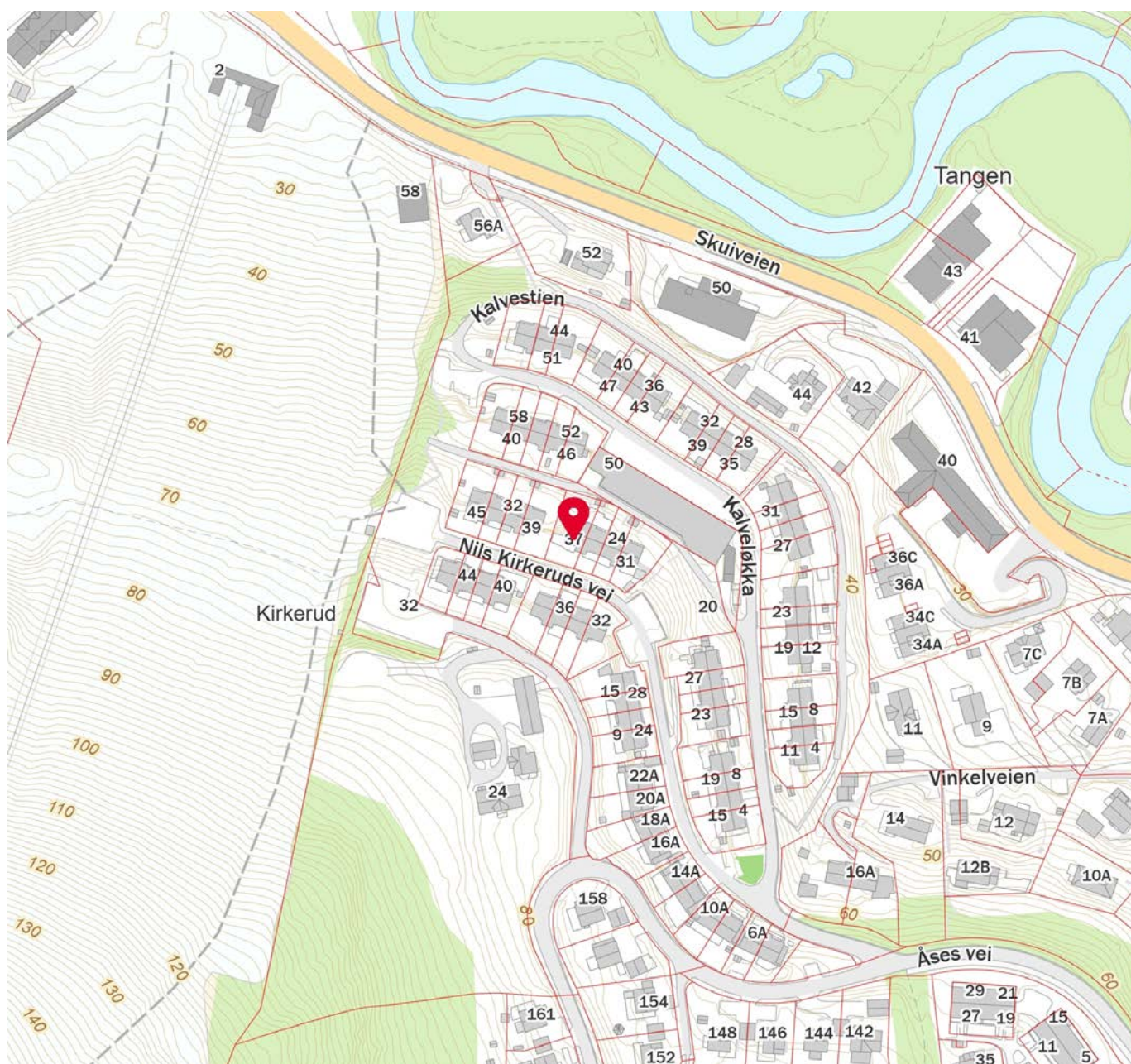
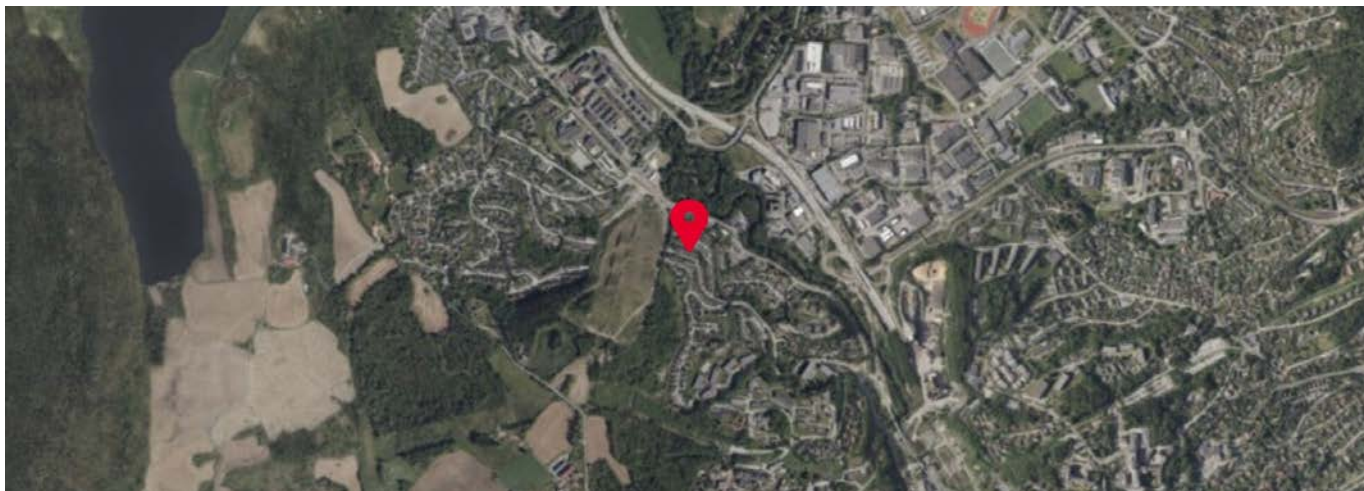
0%

47%

- Haugjordet/Kirkerud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nils Kirkeruds vei 37
1339 VØYENENGA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marianne Falmark Andersen

Telefon: 454 33 494
E-post: marianne.falmark.andersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre