PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GRINIBRÅTEN 11E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

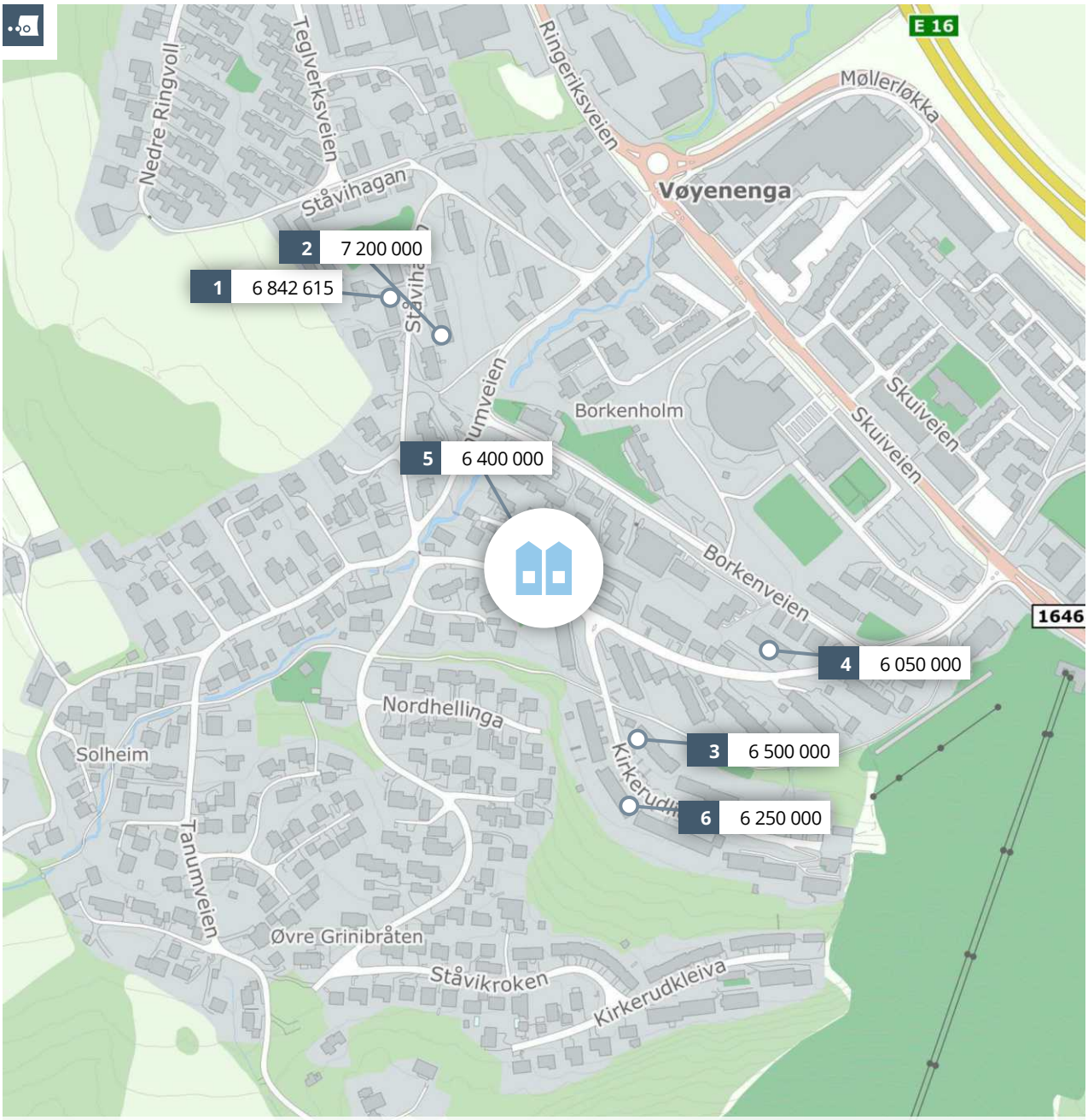
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRINIBRÅTEN 11 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 28.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian L. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grinibråten 11 E, 1339 VØYENENGA

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 47 BNR 238 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kirkerud-Sollihøgda 03

Verdivurdert til

6 600 000

-	6 600 000	62 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	- m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt						277 m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	1 250
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ståvihagan 19 A 125 m² 1953	222 m²	3 sov		22.04.2024	6 350 000	**6 800 000**	42 615	6 842 615	**54 741**
2	Ståvihagan 10 C 120 m² 1953	217 m²	3 sov		08.09.2023	7 500 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**60 000**
3	Kirkerudlia 4 B 118 m² 1962	150 m²	3 sov		16.10.2023	6 700 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**55 085**
4	Grinibråten 5 D 122 m² 1962	182 m²	3 sov		18.03.2025	6 350 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**49 590**
5	Grinibråten 11 F 129 m² 1962	446 m²	4 sov		18.09.2023	6 490 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**49 612**
6	Kirkerudlia 5 H 125 m² 1962	664 m²	4 sov		04.12.2023	6 600 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**50 000**

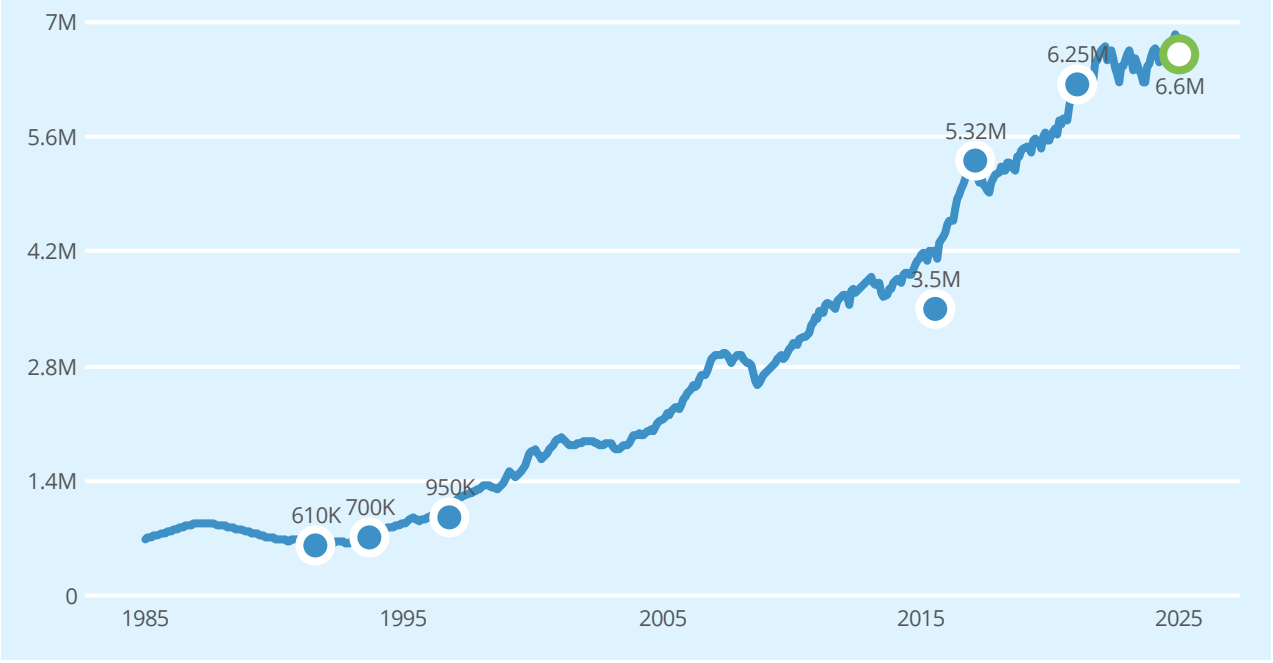
- Rekkehus over 2 plan
- Oppført 1962
- Plattinger
- Utsiktsbalkong
- Stue/kjøkken i åpen løsning
- Peisovn i stue
- Bad/vaskerom fra 2016
- Bad 2016
- 4 soverom
- Garasjeplass
- Hagebod

Det arealeffektive og smakfullt oppdaterte rekkehuset ligger fint til i et barnevennlig og veletablert nabolag, med få meter til barnehager og nærhet til skoler i alle trinn. Bussforbindelse til T-bane på Kolsås og tog/flytog fra Sandvika. Vøyenenga senter byr på butikker, bespisning og diverse helse- og servicetilbud, og det er enkel tilgang til Handelsstedet Bærums Verk og nærsentre på Kolsås og Rykkinn. Kort kjørevei også til handel og kultur i Sandvika. Tilgang til treningssentre, idrettshall og idrettsfasiliteter på Rud. Få meter til Kirkerudbakken skianlegg, idyllisk markavann og skiløyper i marka.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

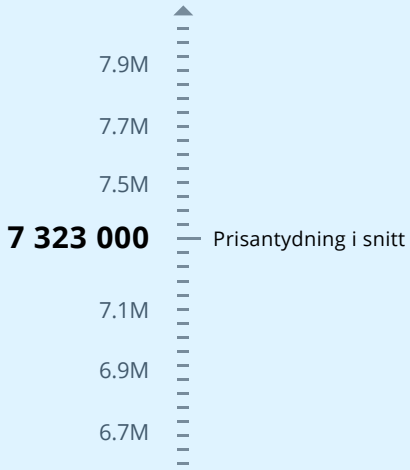
1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.04.2021	03.05.2021	07.06.2021	5 690 000	6 250 000	942	6 250 942	
21.04.2017	04.05.2017	04.07.2017	5 000 000	5 320 000	0	5 320 000	
09.11.2015	16.11.2015	17.12.2015	3 190 000	3 500 000	0	3 500 000	
27.01.1997		27.01.1997	-	950 000	-	950 000	
02.12.1993		02.12.1993	-	700 000	-	700 000	
19.11.1991		19.11.1991	-	610 000	-	610 000	
07.02.1986		07.02.1986	-	605 000	-	605 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1339 VØYENENGA nå

3
rekkehus til salgs

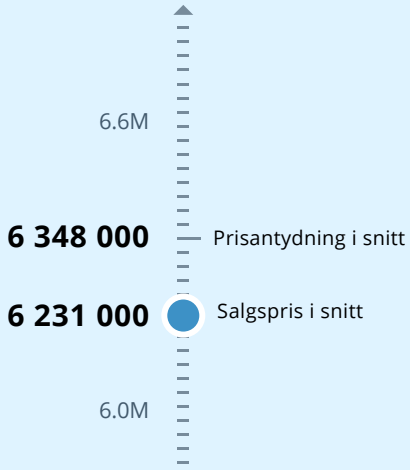


Annonsene har i snitt ligget ute i

27
dager

Rekkehus solgt i 1339 VØYENENGA siste 9 mnd

13
rekkehus solgt

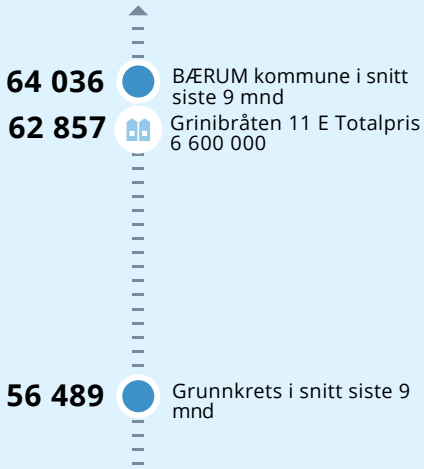


Solgt i snitt i løpet av

78
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Grinibråten 11 E, 1339 VØYENENGA

BÆRUM kommune

gnr. 47, bnr. 238

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 21.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1698 **Referansenummer:** XH1964

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 etasjer fra 1962. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: Entré, gang m/trapp, 3 soverom og 2 bad.
1. etasje: Stue/kjøkken m/spiseplass og soverom/tv-stue.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong til byggegrunn av fjell.

Veggene har treskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Tekket om i 2019.

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål. (Beslagsløsninger over tak, renner og nedløpsrør er skiftet ved takomlegging i 2019.)

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1985, 1996 og 2016.

Balkongdører med ukjent alder, en er eldre og en nyere.
Ytterdør i malt tre med glassfelt.

Sørvendt platting i trekonstruksjoner på ca 29 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Nordvendt balkong i trekonstruksjoner på ca 5,5 m2 med utgang/adkomst fra soverom/tv-stue.
Nordvendt platting i trekonstruksjoner på ca 15 m2 med utgang/adkomst fra entré.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat og fliser
Overflater vegger med: Malte plater og fliser
Overflater tak med: Malte plater

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Mursteinspipe fra byggeår. Peisovn i stuen på underlagsplate i glass.

Boligen har en vegg som støter mot terreng. Veggen er i betong med gipsplate limt rett på veggen.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innerdører bestående av 3-speil malte fyllingsdører og skyvedør.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert boligalarm.

VÅTROM Gå til side

Bad m/vaskemaskin:

Bad fra 2016. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er to sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig underliggende tettesjikt i begge sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne, nisje med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad:
Bad fra 2016. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast med uttagbar vannløs. Synlig underliggende tettesjikt i sluket. Plassert med tilgang via luke på badekar.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, høyskap og innflisetbadekar.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning m/kjøkkenøy og spisebenkeplate fra 2016. Glatte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av kompositt med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, mikro, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er skiftet til rør i rørsystem i 2016. Hovedinntak fra byggeår.

Fordelerskap for forbruksvann er plassert i vegg på bad m/vaskemaskin. Det er etablert avrenning fra skapet til rom m/sluk via avrenningsspalte for toalett.
Det er stoppekraner i skapet. Hovedinntak for vann med stoppekran er tilgjengelig via luke over fordelerskap.

Hovedstamme for avløp i plast, avløpsrør forøvrig i plast. Stakeluke er plassert i vegg på bad.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Luft til luft varmepumpe fra 2010.

Oppvarming av boligen ved varmekabler i flere gulvflater, luft til luft varmepumpe, panelovner på yttervegger og ildsted i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2005. Plassert på bad m/vaskemaskin.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang m/trapp. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er røykvarslere i begge etasjer. Det er pulverapparat for slukning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell. Synlig i krypkjeller.

Drenering fra byggeår. Boligen har krypkjellerløsning.

Fundamenter/grunnmur i betong.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med hellesatt inngangssti, beplantning og platting.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje: På byggmeldte tegninger er det 2 boder, på befaringen er boder slått sammen til et soverom.
1. etasje: Uendret
Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

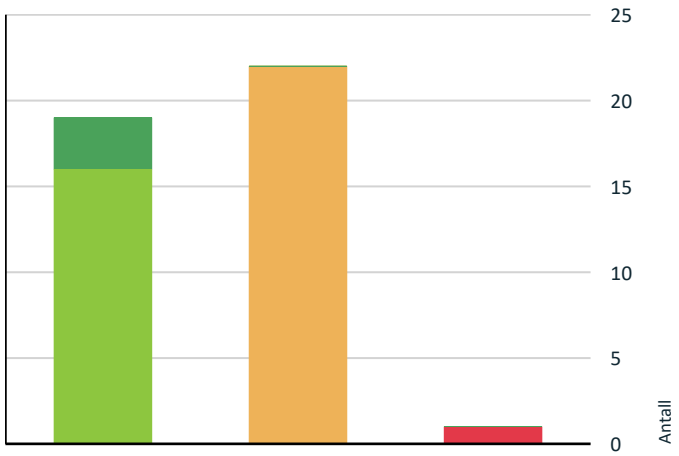
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Boden er ikke fast fundamenter og størrelsen tilsier at denne ikke er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

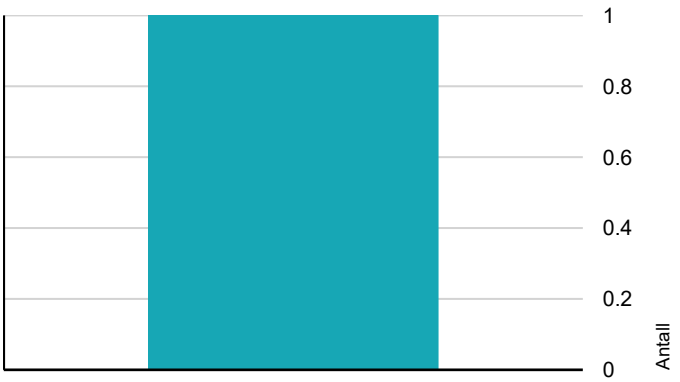
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv leiligheten i 2021, flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkong 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Underetasje > Bad m/vaskemaskin > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Tekket om i 2019.
Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden.

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

Undertaket er ikke skiftet ved omlegging av tak og dette er trolig fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertaket er ikke kontrollert da taket er gjenbygget uten mulighet for kontroll. Vurdering er utelukkende basert på vurdering med hensyn til alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål. (Beslagsløsninger over tak, renner og nedløpsrør er skiftet ved takomlegging i 2019.)

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har treskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning fremstår å være fra byggeår på forside og oppgradert på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke lufting på forside av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom kledning skal skiftes bør lufting etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:

Det er brukt hønsenetting som insektsperre ved lufting, hønsenetting har store masker og vil ikke kunne stoppe insekter eller små skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Tiltak:

Insektsnett ved lufting bør skiftes.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1985, 1996 og 2016.

Tilstandsrapport

Balkongdører med ukjent alder, en er eldre og en nyere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Omramming for vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner.

Det er observert noe innvendig symptomer på kondensering. Vrider på en balkongdør er noe løs.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes vedlikehold og noe utskifting av vinduer/balkongdører. Vrider må festes.

TG 1 Dører

Ytterdør i malt tre med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt platting i trekonstruksjoner på ca 29 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre.

Det er montert markise, utekran, og stikkontakt i tilknytting til plattingen. Utedel for luft til luft pumpe er plassert på plattingen.

Det bemerkes: Lysgraver er ikke fallsikret og mulig å snuble ned i.

TG 1 Platting ved inngangsparti

Nordvendt platting i trekonstruksjoner på ca 15 m2 med utgang/adkomst fra entré. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 93 cm høyde.

TG 2 Balkong 1. etasje

Nordvendt balkong i trekonstruksjoner på ca 5,5 m2 med utgang/adkomst fra soverom/tv-stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i tre ca 90 cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Laminat og fliser
Overflater vegger med: Malte plater og fliser
Overflater tak med: Malte plater

Høyde mellom gulv og tak varierer fra 3,08-2,2 meter i 1. etasje. 2,32 meter i gang m/trapp.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskiller med tidels vesentlig planavvik det er observert ca 40 mm planavvik i stue/kjøkken og over 20 mm i flere rom.

Ved måling av planavvik skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer, ved stikkprøvemålinger som oppfyller nS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre/større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

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

Dersom flater skal rettes opp, må det foretas ytterligere undersøkelser for å karlegge omfang og nøyaktig planavvik, det må også foretas beregning av bjelkelag. Kostnader er knyttet til karlegging, det må forventes ytterligere kostnader dersom oppretting skal utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Peisovn i stuen på underlagsplate i glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er riss/sprekker i puss ved tilkoblingspunkt for ildsted.

Ved kontroll bak vaskemaskinen er det en luke med tilgang til pipe. Pipen er i sin helhet kledd igjen på badet. I tilstandsrapport fra 2021 står følgende: "Det er foretatt tilsyn av pipe og ildsted av feier 08.02.21 og fremlagt rapport opplyser at
deler av pipe er ombygget og det er felles sotluke i nr. 11F"

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fortas ytterligere undersøkelser med hensyn til hva som ligger i "ombygging av deler av pipen." Tiltak kan ikke utelukkes.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en vegg som støter mot terreng. Veggen er i betong med gipsplate limt rett på veggen. Hulltaking er ikke foretatt som følge av betongvegg. Det ble ikke indikert for forhøyede fuktverdier ved enkle fultsøk.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilstandsrapport

Ved fuktsøk mot overliggende boligdel ligger fuktnivåer mellom 18-20% dette er førhøyet fuktnivå med fare for skadeytvikling.

Det er lite lufteventiler i krypkjelleren.

Det er observert muselort og feller i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere generelt sett er ansett som en risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig risiko for fuktrelaterte skader. Slike konstruksjoner bør derfor holdes under jevnlig observasjon.

Sintef Byggforsk anbefaler vintermatter for å kombinere fuktsperre og isolering av bakken i tilegg bør ventilasjonsmengde økes.

Det bør foretas sikring mot skadedry for hele krypkjelleren.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av 3-speil malte fyllingsdører og skyvedør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD M/VASKEMASKIN

Generell

Bad fra 2016. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

UNDERETASJE > BAD M/VASKEMASKIN

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Det bemerkes: Det er 3 dekklokk på en vegg som skjuler vannkoblingsbokser og et avløpsrør, trolig har plassering av bereder og vaskemaskin blitt endret etter tiltenkt planløsning.

UNDERETASJE > BAD M/VASKEMASKIN

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD M/VASKEMASKIN

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig underliggende tettesjikt i begge sluk.

UNDERETASJE > BAD M/VASKEMASKIN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne, nisje med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD M/VASKEMASKIN

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved funksjonstest av avtrekket er det liten/ingen effekt.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

UNDERETASJE > BAD M/VASKEMASKIN

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i vegg mot badet fra soverom.

Det er også foretatt fuktsøk i underliggende tak i krypkjeller uten å påvise forhøyedefuktverdier eller skadesymptomer.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2016. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør/vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er enn viss risiko for at vann trekker gjennom fuger mot dør og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde vinduet under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Byggteknisk forskrift tilsier 1:100 fall på hele gulvet, det er noe mindre fall enn dette på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er høy oppkant ved terskel og ingen direkte nedslagsfelt for vann, rommet fungerer med avvik i fallforhold.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar vannløs. Synlig underliggende tettesjikt i sluket. Plassert med tilgang via luke på badekar.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, høyskap og innflisetbadekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved funksjonstest er det lite/ingen effekt.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot badekar fra gang m/trapp. Det er også foretatt fuktsøk i underliggende tak ved sluket uten å påvise forhøyede fuktverdier eller skadesymptomer.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning m/kjøkkenøy og spisebenkeplate fra 2016. Glatte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av kompositt med

ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, mikro, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt.

Det bemerkes: Det er noe avskalling i fronter, dette ansees som normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er skiftet til rør i rørsystem i 2016. Hovedinntak fra byggeår.

Fordelerskap for forbruksvann er plassert i vegg på bad m/vaskemaskin. Det er etablert avrenning fra skapet til rom m/sluk via avrenningsspalte for toalett.

Det er stoppekraner i skapet. Hovedinntak for vann med stoppekran er tilgjengelig via luke over fordelerskap.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Aldersvurdering gjeldet hovedinntak.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket.

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

TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast, avløpsrør forøvrig i plast. Stakeluke er plassert i vegg på bad.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det foreligger ingen dokumentasjon på service.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport

Service bør utføres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2005. Plassert på bad m/vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang m/trapp. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Ny el-installasjon i hele boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke ført tilsyn med anlegget etter ombyggging/nytt opplegg i 2016, det anbefales periodisk kontroll av anlegget med eventuelt tilhørende retteing

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere i begge etasjer. Det er pulverapparat for slukning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Synlig i krypkjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Boligen har krypkjellerløsning.

Krypkjeller er en gammel dreneringsmetode hvor en ikke ønsket å sprenge ut eller det er vanskelige dreneringsforhold. Krypkjeller er generelt forbundet med risiko og bør kontrolleres jevnlig med tanke på fuktvandring til overliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

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

Det er kun observert grunnmursplast på deler av vegg mot grunnen. (Nabo har redrener litt inn på eiers tomt og grunnmursplasten er trolig fra dette.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Krypkjeller er en gammel dreneringsmetode hvor en ikke ønsket å sprenge ut eller det er vanskelige dreneringsforhold. Krypkjeller er generelt forbundet med risiko og bør kontrolleres jevnlig med tanke på fuktvandring til overliggende konstruksjoner.

Se også punkter for rom under terreng og terrengforhold-

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter/grunnmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med hellesatt inngangssti, beplantning og platting.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ved kontroll utvendig fremstår fjell i helle i retning mot boligen, områder under platting er ikke mulig å undersøke. Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom boligen engang skal redreneres bør det vurderes metode for bortlending av vann i henhold til byggforsk anbefaling og om dette er kostnadsmessig forsvarlig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod fra 2020. Boden er opplyst levert som komplett byggesett.

Boden er ikke fast fundamentert, løst plassert på lettklinkerblokker direkte på grunnen.

Vegger i uisolerte trekonstruksjoner. Fasade med stående kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

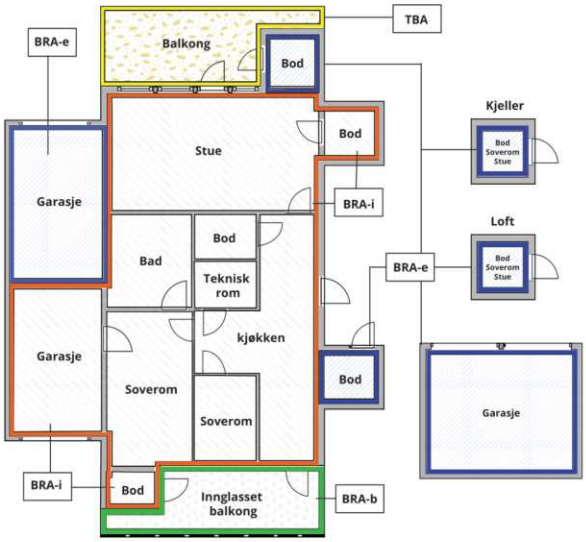
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	52			52	15
1. Etasje	53			53	35
SUM	**105**				**50**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad m/vaskemaskin, Bad		
1. Etasje	Stue/kjøkken m/spiseplass, Soverom/tv-stue		

Kommentar

Skap under trapp er medtatt i arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasje: På byggmeldte tegninger er det 2 boder, på befaringen er boder slått sammen til et soverom.
1. etasje: Uendret
Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er foretatt mindre el-arbeider, dokumentasjon er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu kan brukes som alternativ rømningsvei dersom vinduet har underkant til og med fem meter over bakken. Lysåpning for rømningsvindu skal være min. bredde 50 cm og høyde 60 cm. Summen av bredde og høyde skal være min. 150cm til sammen. Rømningsvinduer kan i tillegg ikke være plassert over 1 meter fra gulv uten fastmontert møbel eller trinn som reduserer nivåforskjellen.

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Boden er ikke fast fundamenter og størrelsen tilsier at denne ikke er søknadspliktig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	105	0
Bod	0	9

Kommentar

Rekkehus

Bod — Boden er målt til 8,54 m2, avrundet til 9 i henhold til måleregler

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Emilie Kintzell Birkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	47	238		0	276.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grinibråten 11 E

Hjemmelshaver

Birkeland Emilie Kintzell, Birkeland Henrik Kintzell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus med beliggenhet i et veletablert boligområde. Kort vei til buss til Sandvika og Oslo. Kort avstand til Vøyenenga senter med dagligvare, butikker og forretninger. Flere barnehager i
nærområde, Skui Barneskole og gangavstand til Vøyenenga ungdomsskole.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med hellesatt inngangssti, beplantning og platting.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjerekke.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Frittliggende bod på ca 8,5 m2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier. Gjennomgått av takstmann før befaringen.	Gjennomgått	5	Nei
Bærum bygningsråd	04.02.1961	Byggemeldte tegninger	Gjennomgått	1	Nei
Eier		Liste over oppgraderende arbider fra 2016 - 2025.	Gjennomgått	1	Nei
DP Kobber og blikkenslager	15.08.2019	Faktura omlegging av tak og beslagsløsninger.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	19.03.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier	Gjennomgått	1	Nei
Stein Rølles	20.04.2021	Tilstandsrapport ved forrige salg.	Gjennomgått	14	Nei
Electro high logic blalek	24.06.2016	Samsvarserklæring ny installasjon i hele hus	Gjennomgått	1	Nei
Espen Bjerke	04.05.2016	Samsvarserklæringer vvs arbeider bad.	Gjennomgått	2	Nei
Pavel Szymkowski		Sjekkliste membran	Gjennomgått	1	Nei
Tidemann elektro	23.01.2025	Samsvarserklæring: Montert og koblet nyttbaderomsspeil. Skiftet 2varmekabel regulator, skiftetdriver til LED striper påkjøkken,skiftet 3 spotter påkjøkken	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	26.03.2025	
3	26.03.2025	
4	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XH1964

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250110

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emilie Kintzell Birkeland	Henrik Kintzell Birkeland

Gateadresse
Grinibråten 11E

Poststed	Postnr
VØYENENGA	1339

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250110

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier totalrenoverte i 2016
Arbeid utført av	Jar Rørteknik AS, Electro High Logic (Varmekabler), Håndverker Pawel Szymkowski (Membran)

Filer

Garantiskjema - Varmekabler - Bad 1 - Del 2.pdf
Garantiskjema - Varmekabler - Bad 1 - Del 1.pdf
Garantiskjema - Varmekabler - Bad 2 - Del 1.pdf
Garantiskjema - Varmekabler - Bad 2 - Del 2.pdf
Samsvarserklæring - RørVVS - Del 2.pdf
Samsvarserklæring - RørVVS - Del 1.pdf
Kontrollskjema - Membran.pdf
Tidemand Elektro - Risikovurdering og Sluttkontroll.pdf
Tidemand Elektro - Risikovurdering og Sluttkontroll 2.pdf
Tidemand Elektro - Samsvarserklæring.pdf
Tidemand Elektro - Samsvarserklæring 2.pdf
Tidemand Elektro - Faktura.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fornyelse rør og sluk i 2016. Utført av tidligere eiere.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevhet i gulv registrert fra tidligere eiere

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra tidligere eieres egenerklæringsskjema fikk vi vite at nabo har tidligere vært plaget med rotter (2019). Det ble iverksatt tiltak, og ingen i husrekken har vært plaget siden. Ingen tilfeller av skadedyr i vår seksjon.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eiere observert skjeggkre i 2020, vi har ikke hatt noen.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-anlegg og varmekabler installert i 2016. Utført av tidligere eiere.
Arbeid utført av	Electro High Logic AS (nå EHL Elektro AS)

Filer

Document reference: 7250110

Kursfortegnelse - Elektrisk Anlegg.pdf | Risikovurdering - Elektrisk Anlegg - Del 1.pdf | Risikovurdering - Elektrisk Anlegg - Del 2.pdf | Samsvarserklæring - Elektrisk Anlegg.pdf | Sluttkontroll - Elektrisk Anlegg - Del 1.pdf | Sluttkontroll - Elektrisk Anlegg - Del 2.pdf | Tidemand Elektro - Risikovurdering og Sluttkontroll.pdf | Tidemand Elektro - Risikovurdering og Sluttkontroll 2.pdf | Tidemand Elektro - Samsvarserklæring.pdf | Tidemand Elektro - Samsvarserklæring 2.pdf | Tidemand Elektro - Faktura.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble i 2018 ordnet ladeklar plass (flatkabel), samt oppgradering av sikringsskap tilknyttet garasje. Det er mulig å kjøpe ladeboks gjennom sameiet.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: November2019: Fjerning av gammel tekking, montering av ny takpapp, ny taktekking Decra Classic, samt renner, nedløpsrør, beslag, sklisikring, isbord, pipebeslag og luftehatter. Utført av tidligere eiere. April 2023 ble det bygget gjerde på terrasse på nedsiden/inngangen. Ble også bygd ny platting ved uteplassen fra stuen, samt oppgradert skilleveggene på begge sider. Ikke av faglært.

Arbeid utført av: DB Kobber og Blikkenslager DA

Filer

Takarbeid.pdf | Avtale - Takarbeid.pdf | Grinibråten.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har ikke gjort slikt arbeid. I følge tidligere eier var et av soverommene i underetasjen opprinnelig bod.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Området ved øvre lekeplass vurderes til nye elbil ladeplasser/garasjer.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250110

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tidligere punkt

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tidligere punkt

Document reference: 7250110

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250110

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Kintzell Birkeland	008ea7940f3b88cf1d4f4a7f1602e73c8a55be1a	19.03.2025 10:13:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Kintzell Birkeland	dc5345f7f794ef57ba43bae07516ef5da99619cd	19.03.2025 10:16:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250110

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

Grinibråten 11E

Nabolaget Grinibråten/Kirkerudlia - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	6 min 2.6 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	6 min 3.5 km
Skui skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	6 min 3.6 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	7 min 3.6 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	5 min 2.8 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	5 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Borkenveien Linje 203	4 min 0.2 km
Kolsås Linje 3	6 min 3.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.9 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Ståvi barnehage Avd Borkenhagen (1... 30 barn	4 min 0.3 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 0.4 km
Vøyen Fus barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vøyenenga	9 min
Meny Vøyenenga	9 min

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

VARER/TJENESTER

Vøyenenga senter	9 min
Apotek 1 Vøyenenga	7 min
Kolsås Vinmonopol	5 min

SPORT

Ginibråten balløkke	3 min
Kirkerudkleiva nærmiljøanlegg	5 min
Nonstop Fitness	8 min
Feel24 Vøyenenga (2024)	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

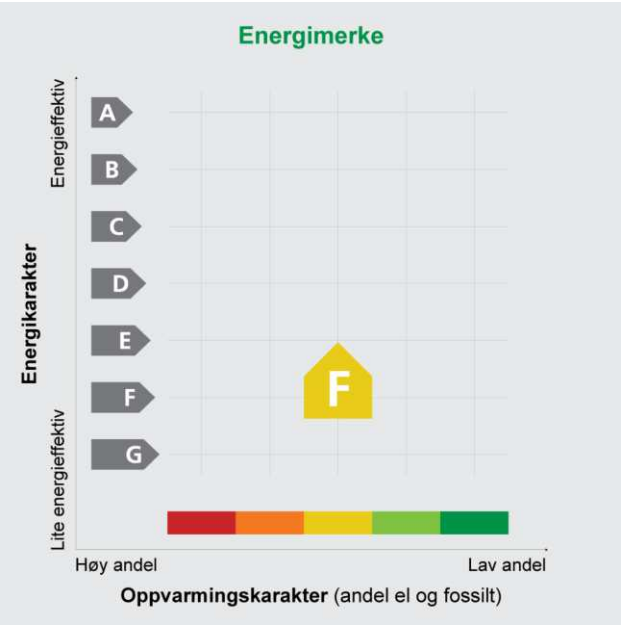
- Egen bil
- Sykkel



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

ENERGIATTEST

Adresse	Grinibråten 11 E
Postnr	1339
Sted	VØYENENGA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	47
Bnr.	238
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	18517892
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2017-760539
Dato	07.04.2017



Eier	Robert Niziolek
Innmeldt av	Robert Niziolek

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grinibråten 11 E
Postnr/Sted: 1339 VØYENENGA
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0101
Dato: 07.04.2017 11:46:12
Energimerkenummer: A2017-760539
Ansvarlig for energiattesten: Robert Niziolek
Energimerking er utført av: Robert Niziolek

Gnr: 47
Bnr: 238
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 18517892

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

VEDTEKTER

for

KIRKERUDBAKKEN SAMEIE

Disse vedtektene bygger på sameiekontrakt (tinglyst i 1993) og skjøte (tinglyst i 1976).
Vedtektene er vedtatt på sameiermøtet den 25.4.2007 og endret på sameiermøtet 21.8.08 og 24.3.2015, 12.4.2016, 28.3.2017, 10.4.18, 2.4.2019
Sist endret på sameiermøtet 25. mars 2021

§ 1
Sameiets navn og eierforhold

Sameiets navn er Kirkerudbakken Sameie.

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

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

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

§ 2
Formål

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

§ 3
Disposisjon og råderett

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

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

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av bruksenheten og fellesareal må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på fellesområder. Sameiet ved styret har til enhver tid rett til å fjerne slike gjenstander, dog henstilles styret om å varsle en slik rydding/fjerning på forhånd. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy på fellesområder på en sånn måte at det hindrer snøbrøyting eller tilgjengelighet for andre brukere av områdene. Styret kan utstede og regulere parkeringstillatelser der det anses nødvendig. Sameiet bestemmer retningslinjer for bruk av veier og arealer som ligger på fellesarealer. Ingen enkeltmedlemmer av sameiet kan regulere bruken av disse.

Sameieren skal underrette styret om utleie av bruksenhet, herunder oppgi leietakers navn og hvorvidt leietaker skal ha tilsendt informasjon fra styret. Sameieren plikter å sette leietaker inn i vedtekter og husordensregler. Sameieren plikter å holde styret underrettet om sin egen adresse.
Alle bruksenheter i sameiet har rett til en hovedatkomst fra vei med 1,5 meters bredde. Der hvor hovedatkomst med nødvendighet (ikke snarvei til buss etc.) må krysse en annen sameiers eiendom,

plikter den andre sameieren å gi disposisjonsrett til formålet. Der hvor det av terrengets beskaffenhet er naturlig at flere av bruksenhetene deler hovedatkomst, plikter de berørte sameierne å inngå en avtale om felles atkomst og vedlikehold av denne, herunder snørydding.

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

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

§ 4
Vedlikehold

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

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

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

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

§ 5
Garasjer

Alle garasjer i sameiet skal være knyttet til en bruksenhet med mindre de eies og disponeres av sameiet. Ingen kan erverve mer enn én garasje.

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

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

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

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

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

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

Garasjer skal være låst.

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

§ 6
Felleskostnader

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

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

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

§ 7
Mislighold

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

§ 8
Sameiermøte

Sameiermøte er sameiets øverste myndighet.

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

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

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

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

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

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

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

Ordinært sameiermøte skal behandle følgende saker:

1. Konstituering
2. Styrets skriftlige informasjon om året som har gått og om planer for framtiden Årsregnskap
3. Budsjett
4. Andre saker og innkomne forslag
5. Valg

Under dagsordenens punkt 6 "valg" skal følgende velges:

- Revisor, som fungerer til en ny velges
- Styret og herunder
    a. Leder for styret, som velges hvert år
    b. 3 styremedlemmer, som velges for to år
- Valgkomité bestående av 2 personer som velges hvert år.

Styret og valgkomité skal velges blant myndige sameiere.

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

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

§ 9
Styrets ansvar og myndighet

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
Forretningsfører og andre funksjonærer

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

§ 11
Oppløsning

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

Kirkerudbakken Sameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Kirkerudbakken Sameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Kirkerudbakken Sameie

Til sameiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært sameiermøte i Kirkerudbakken Sameie

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte i Kirkerudbakken Sameie

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av to sameiere til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Administrasjon av strømforbruk i garasjelagene

Bakgrunn:

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

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

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

Styret reiser på bakgrunn av dette følgende

Forslag til vedtak:

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

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

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

5.2 Retningslinjer for garasjelag

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

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

5.3 Grillplass på midtre lekeplass

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

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

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

6. Saker fra beboere

6.1 Felles utvendige sikringsskap

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

Sak meldt inn av beboerene i Grinibråten 2 og Borkenveien 8

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

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

Styret ser ikke behov for ytterligere juridisk vurdering i saken.

6.2 Fornyelse av kummelokk på fellesområder

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

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

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

6.3 Vinter 2024-25 - mangelfull snørydding og strøing.

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

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

Jeg har registrert følgende:

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen
Preben Jensen
Kirkerudlia 2C

Forslag til vedtak: Det gjøres avklaringer med utførende firma.

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

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

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

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for ett år.

8.2 Valg av styremedlemmer

ingen styremedlemmer er på valg i år.

8.3 Valg av valgkomité

det skal velges to medlemmer for ett år.

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

Med vennlig hilsen
Kirkerudbakken Sameie
Styret

Kirkerudbakken Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

Regnskapet for 2024

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

HMS:
Kontinuerlig rutinesjekk på lekeapparater på lekeplassene.

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

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

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

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er utbedret ledningsnett og kum i Kirkerudlia 7.

Det er utbedret kum i kirkerudlia 3.

Utbedret avløpsrør i Grinibråten 8.

Hovedsikring i kirkerudlia 4.

Utarbeidet vedlikehold på midtre lekeplass.

Beskjæring av tre ved midtre lekeplass.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Vedlikehold og oppgradering av dører til sikrings skap.

Oppgradering av midtre lekeplass i form av benker og grillplass.

Kommende 5-års periode

Kontroll av avløpsrør.

Utbedring av fellesarealer

Parkering og trafikk.

Styret i Kirkerudbakken Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kirkerudbakken Sameie, 2024

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

Balanse Kirkerudbakken Sameie, 2024

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

Balanse Kirkerudbakken Sameie, 2024

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

Kirkerudbakken Sameie

Sted:_____, dato:_____

Brit Pernille Strandskog Styreleder	William Langfeldt Styremedlem	Eryk Jan Slonski Styremedlem

Kjetil Andrè Seim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Sameiet har ingen faste ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Annen driftskostnad

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

Note 8 - Finansinntekt

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

Note 8 - Finansinntekt

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

Note 9 - Andre fordringer

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

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 14 - Disponible midler

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

Avdeling garasjedrift

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

Resultat og balanse med noter for Kirkerudbakken Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkerudbakken Sameie

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Kirkerudbakken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: HAYX3-5OUCI-3OKK1-M57YU-AXEA1-GLV7L

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HAYX3-5OUCI-3OKK1-M57YU-AXEA1-GLV7L

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HAYX3-5OUCI-3OKK1-M57YU-AXEA1-GLV7L

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

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

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

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

Garasjefond Regnskap 2024

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

Note

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for garasjelag/garasjefond

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

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

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

Snørydding er også inkludert i denne ordningen.

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

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

Vedlikeholdsenhetenes/garasjelagenes ansvar og plikter

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

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

Den enkelte garasjeeiers ansvar og plikter

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

Styrets ansvar og plikter

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

Garasjefond

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

Retningslinjer for fondets 4 poster:

A. Vedlikeholdspost.

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

B. Vedlikehold ladeanlegg

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

C. Snøbrøytpost.

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

D. Strømbrukpost.

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


friluft

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

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

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

Hei,

Jegvisertilhenvendelsevedrørendespørsm ålom ansvarforvedlikeholdavsikringsskap,kablerogdetelektriske anleggtiltilknyttetdenenkeltebruksenhet/bolig.

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

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

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

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

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

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

T agjernekontaktvedspørsm ål.

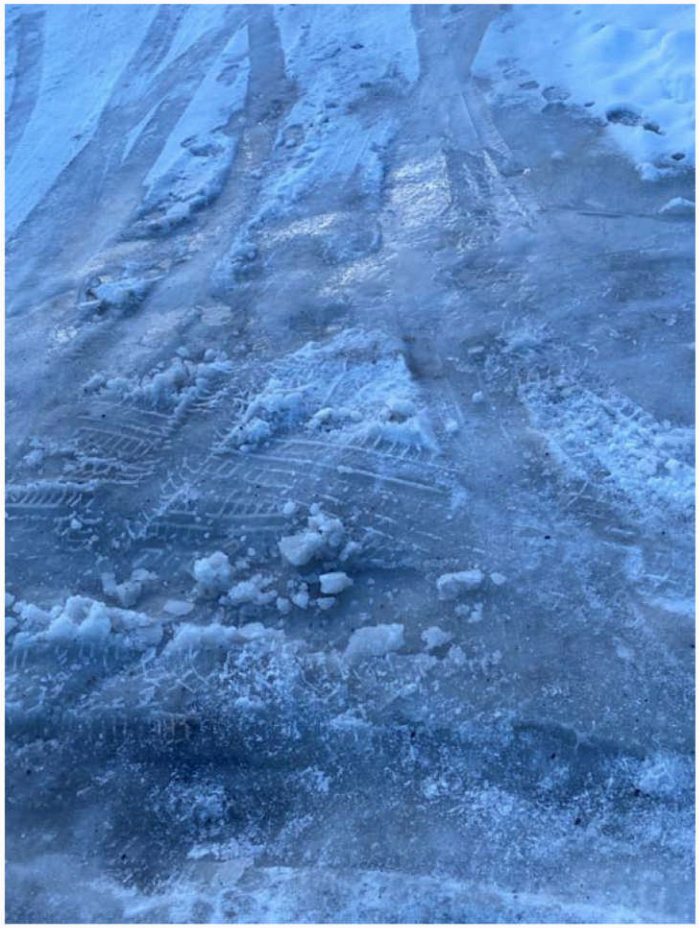
Haenfortsattfindagoggodhelg.

Vennlighilsen

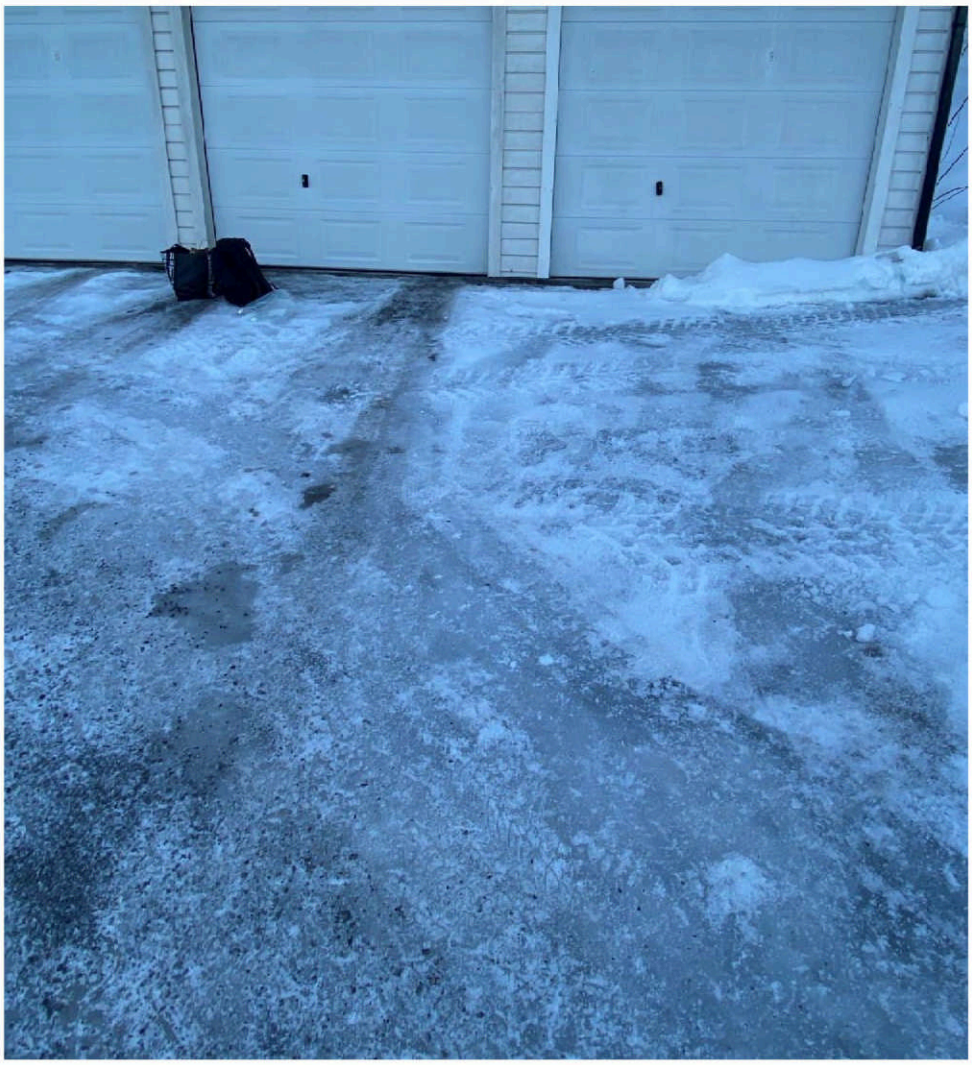
Jan-André Fossby-Andersen
advokatM N A
m obil +47915 47794 – jaa@ abbl.no
tlfdirekte +47909 53 759

ABBL
Kinoveien3 A,1337 S andvikawww.abbl.no
















DP 37506


VH 85441

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Kirkerudbakken Sameie
Grinibråten 11 E
1339 VØYENENGA

Vår ref.: 144/238
Type: Huseierforening/boligsameier
Eiere: Emilie Kolle Riskild, Henrik Strande Birkeland

Organisasjonsnr: 975 489 027
Seksjonsnr:

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 250**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER		1 250
Tilleggsytelser:	Garasje forsikring/vedlikehold (forfall hver 12. md.)	(400,00 i Jul. 24)	0
	Snøbrøyting/strøing garasjer (forfall hver 12. md.)	(750,00 i Apr. 24)	0
	Strøm (forfall hver 12. md.)	(200,00 i Okt. 24)	0

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2025** **Tot. utg. i kr.:** **2 250**

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

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

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1428482

O R D E N S R E G L E R

for

KIRKERUDBAKKEN SAMEIE

I. Ytre orden:

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

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

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

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

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

II. Indre orden:

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

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

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

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

III. Generelt:

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

VEDTEKTER

for

KIRKERUDBAKKEN SAMEIE

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

§ 1
Sameiets navn og eierforhold

Sameiets navn er Kirkerudbakken Sameie.

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

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

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

§ 2
Formål

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

§ 3
Disposisjon og råderett

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

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

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

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

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

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

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

§ 4
Vedlikehold

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

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

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

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

§ 5
Garasjer

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

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

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

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

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

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

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

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

Garasjer skal være låst.

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

§ 6
Felleskostnader

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

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

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

§ 7
Mislighold

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

§ 8
Sameiermøte

Sameiermøte er sameiets øverste myndighet.

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

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

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

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

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

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

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

Ordinært sameiermøte skal behandle følgende saker:

1. Konstituering
2. Styrets skriftlige informasjon om året som har gått og om planer for framtiden Årsregnskap

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

Under dagsordenens punkt 6 "valg" skal følgende velges:

- Revisor, som fungerer til en ny velges
- Styret og herunder
    a. Leder for styret, som velges hvert år
    b. 3 styremedlemmer, som velges for to år
- Valgkomité bestående av 2 personer som velges hvert år.

Styret og valgkomité skal velges blant myndige sameiere.

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

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

§ 9
Styrets ansvar og myndighet

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
Forretningsfører og andre funksjonærer

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

§ 11
Oppløsning

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

Kirkerudbakken Sameie



Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Kirkerudbakken Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

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

Kirkerudbakken Sameie

Til sameiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

Det innkalles herved til ekstraordinært sameiermøte i Kirkerudbakken Sameie

Tid: Onsdag 18.09.2024 kl. 12:00
Sted: Min Side

Høringsperiode: 10.9.2024 kl. 12:00 til15.9.2024 kl. 18:00
Avstemmingsperiode: 16.9.2024 kl 12:00 til 18.9.2024 kl. 12:00

Digital ekstraordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Styret oppfordrer alle sameiere til å registrer seg som brukere av min side.

Varsel sendes ut fra **min side**, styret bruker også e post og sms for kommunikasjon. Sjekk din bruker på min side om du har reservert deg mot digital kommunikasjon, a vil du ikke motta viktig informasjon fra styret elektronisk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Brit Pernille Strandskog.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Christian Gulaker Pedersen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av to sameier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Morten Gulbrandsen og Piotr Henryk Buszko

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Utvendig sikringsskap på husrekkene

Forslag til utbedring av dør til felles utvendig sikringsskap hos alle det gjelder.

Flere av disse dørene er slitne og trenger absolutt en oppgradering/utskifting. I tillegg er det ikke (hos alle) isolert mellom sikringsskap og tilhørende boenhet, noe som bidrar til at det blir kaldt inne og økte strømutgifter.

Forslag til vedtak: Sameiet tar en gjennomgang og dekker kostnaden for utbedring der det er behov.

Beathe Hval Borge, Borkenveien 8A

Forslag til vedtak: Sameiet tar en gjennomgang og dekker kostnaden for utbedring der det er behov.

Styrets innstilling: Styret ser behovet for at dørene til sikringsskapene må sjekkes og at flere har behov for vedlikehold/utskiftning.

Så langt styret kjenner til er ingen sikringsskap isolert, men at eiere selv har isolert på innsiden i forbindelse med oppussing av ytterganger.
Styret mener at etterisolering er den enkeltes ansvar, og at dette ikke er sameiets ansvar.

Styret vil gå en befaring å se på alle dørene til sikringsskapene. vi oppfordrer alle til å melde til styret om det er feil å mangler dere kjenner til på disse dørene.

Styrets innstilling til forslaget er at forslaget avvises.

3. Oppgradering av midtre lekeplass.

Det ble søkt styret om 20 000 kr til oppgradering i form av grillplass til felles samhold blant beboere, samt flere sitteplasser/benker.
Styret informerer: Det ble gjort en befaring på midtre lekeplass, og det ble påpekt en del ting som måtte oppgraderes iht sikkerhet. Ettersom det allerede er utført vedlikehold på denne plassen velger vi å utarbeide bålplass/benker til vår 2025.

Forslag til vedtak: Ettablering av bålplass på midtre lekeplass gjennomføres våren 2025. det settes en ramme på kr. 20 000,- til dette formålet.

4. Garasjer/parkeringsplasser øvre lekeplass.

Styret informerer: Ettersom dette er et ønske fra beboere i kirkerudlia, så foreslår styret at den eksisterende garasjegruppen som er etablert på facebook legger frem et konkret forslag for styret. Gruppen heter "arbeidsgruppe for garasjer/parkeringsplasser på øvre lekeplass".

Forslag til vedtak: Arbeidsgruppen for garasjer/parkeringsplasser på øvre lekeplass fremlegger plan og budsjett for videre søknadsprosess, for styret. Styret vil deretter fremlegge saken på neste årsmøte.

5. Fortau i Grinibråten.

Styret informerer: Det er satt ned en arbeidsgruppe som består av berørte beboere i Grinibråten. Det jobbes med å få en befaring av veien, for å se om dette er mulig. Kontaktperson for arbeidsgruppen er William Langfeldt.

6. Parkering i Borkenveien.

Styret informerer: Styret jobber med denne saken, og vil vil se på alternativer og ha

kontakt med kommunen ang denne parkeringen. Ansvarlig for dette prosjektet er Erik Slonsky.

7. Vedlikehold av avløpsrør

Sameiet har bestilt utbedring av avløpskum ved Kirkerudlia 3. dette vil bli utført i begynnelsen av oktober.

Kirkerudlia 7 har hatt problemer med felles avløpskum i sommer og høst. det er behov for å utbedre denne kummen også. Firmaet som skal utbedre Kirkerudlia 3 er kontaktet for ett tilbud på utbedring av av K7 også.

Sameiet har hatt en stor kostnad på å løse opp proppen, som oppsto ved K7, samt at 4 boliger har hatt avløpsvann inn i kjeller. det kan muligens bli en forsikringssak for sameiet.

Med vennlig hilsen
Kirkerudbakken Sameie
Styret

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Marius Bache Wold

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

1.4 Valg av en sameier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Øyvind Reitzel Bjerke og Kristoffer Torgersen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Protokolltilførsel:

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

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

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

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Fortau i Grinibråten

Vedtak:
Forslaget trekkes

5.2 Garasjeutbygging

Vedtak:
Forslaget trekkes

5.3 Trebeskjæring

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

5.4 Belysning på stien

Vedtak:
Forslaget trekkes

5.5 Parkering i Borkenveien

Vedtak:
Forslaget trekkes

5.6 Oppgradering av fellesareal

Vedtak:
Forslaget trekkes

6. Budsjett for 2024

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

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

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

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

7.2 Valg av styremedlemmer

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

7.3 Valg av valgkomité

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

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Brit Pernille Strandskog

Protokoll for Kirkerudbakken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Kirkerudbakken Sameie onsdag 18.09.2024 kl. 12:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Brit Pernille Strandskog, valgt med 29 stemmer

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen, valgt med 32 stemmer

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 35 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av to sameier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Morten Gulbrandsen og Piotr Henryk Buszko, valgt med 29 stemmer.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes, med 26 stemmer for og 2 stemmer mot.

2. Utvendig sikringsskap på husrekkene

Vedtak:
Sameiet tar en gjennomgang og dekker kostnaden for utbedring der det er behov.

Ikke vedtatt med 11 stemmer for og 19 stemmer mot.

3. Oppgradering av midtre lekeplass.

Vedtak:
Ettablering av bålplass på midtre lekeplass gjennomføres våren 2025. det settes en ramme på kr. 20 000,- til dette formålet. Vedtatt med 18 stemmer for og 9 stemmer mot

4. Garasjer/parkeringsplasser øvre lekeplass.

Vedtak:

Arbeidsgruppen for garasjer/parkeringsplasser på øvre lekeplass fremlegger plan og budsjett for videre søknadsprosess, for styret. Styret vil deretter fremlegge saken på neste årsmøte. Vedtatt med 20 stemmer for og 5 stemmer mot.

5. Fortau i Grinibråten.

Styret informerer: Det er satt ned en arbeidsgruppe som består av berørte beboere i Grinibråten. Det jobbes med å få en befaring av veien, for å se om dette er mulig. Kontaktperson for arbeidsgruppen er William Langfeldt.

Vedtak:

Orientert

6. Parkering i Borkenveien.

Styret informerer: Styret jobber med denne saken, og vil vil se på alternativer og ha kontakt med kommunen ang denne parkeringen. Ansvarlig for dette prosjektet er Erik Slonsky.

Vedtak:

Orientert

7. Vedlikehold av avløpsrør

Sameiet har bestilt utbedring av avløpskum ved Kirkerudlia 3. dette vil bli utført i begynnelsen av oktober.

Kirkerudlia 7 har hatt problemer med felles avløpskum i sommer og høst. det er behov for å utbedre denne kummen også. Firmaet som skal utbedre Kirkerudlia 3 er kontaktet for ett tilbud på utbedring av av K7 også.

Sameiet har hatt en stor kostnad på å løse opp proppen, som oppsto ved K7, samt at 4 boliger har hatt avløpsvann inn i kjeller. det kan muligens bli en forsikringssak for sameiet.

Vedtak:

Orientert

Protokoll ekstraordinært møte for Kirkerudbakken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Brit Pernille Strandskog (sign.)	18.09.2024
Protokollvitne	Piotr Henryk Buszko (sign.)	18.09.2024
Protokollvitne	Morten Gulbrandsen (sign.)	24.09.2024

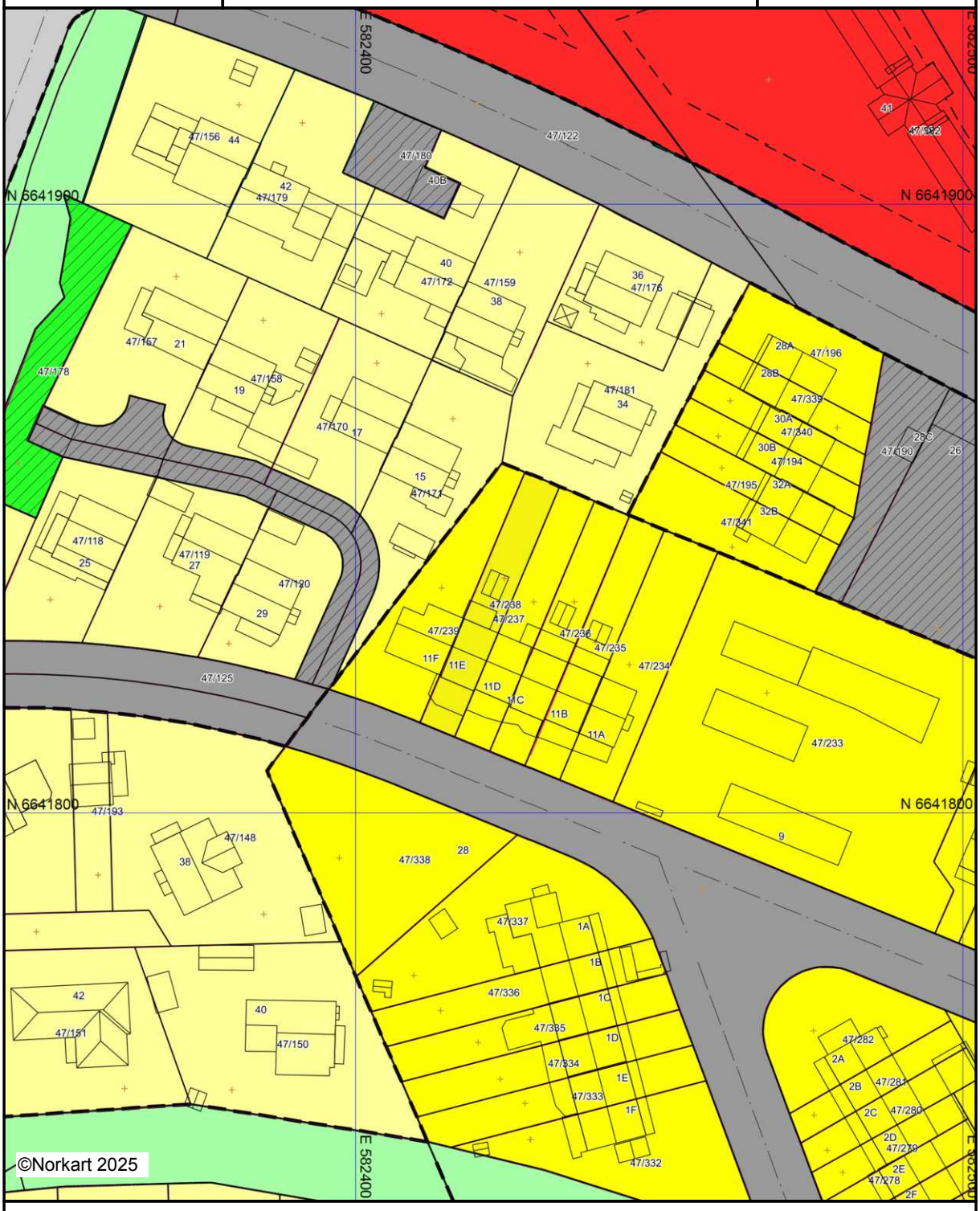
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 47/238
Adresse: Grinibråten 11E
Dato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



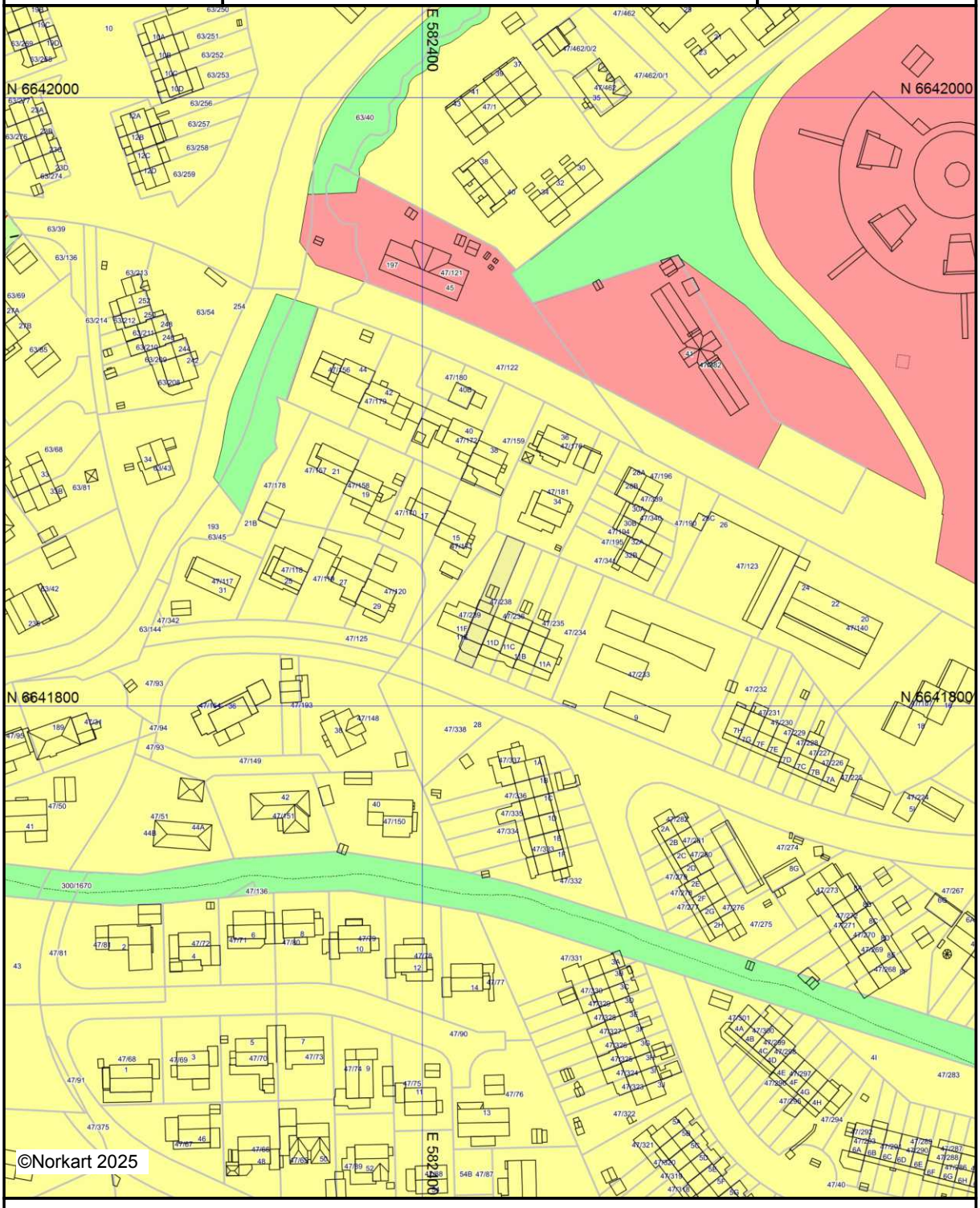
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/238
Adresse: Grinibråten 11E
Utskriftsdato: 07.03.2025
Målestokk: 1:2000

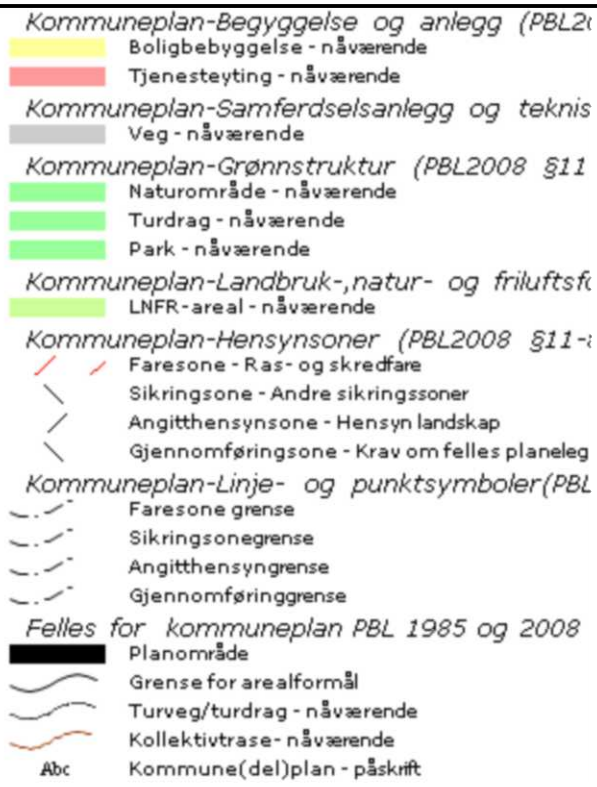
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



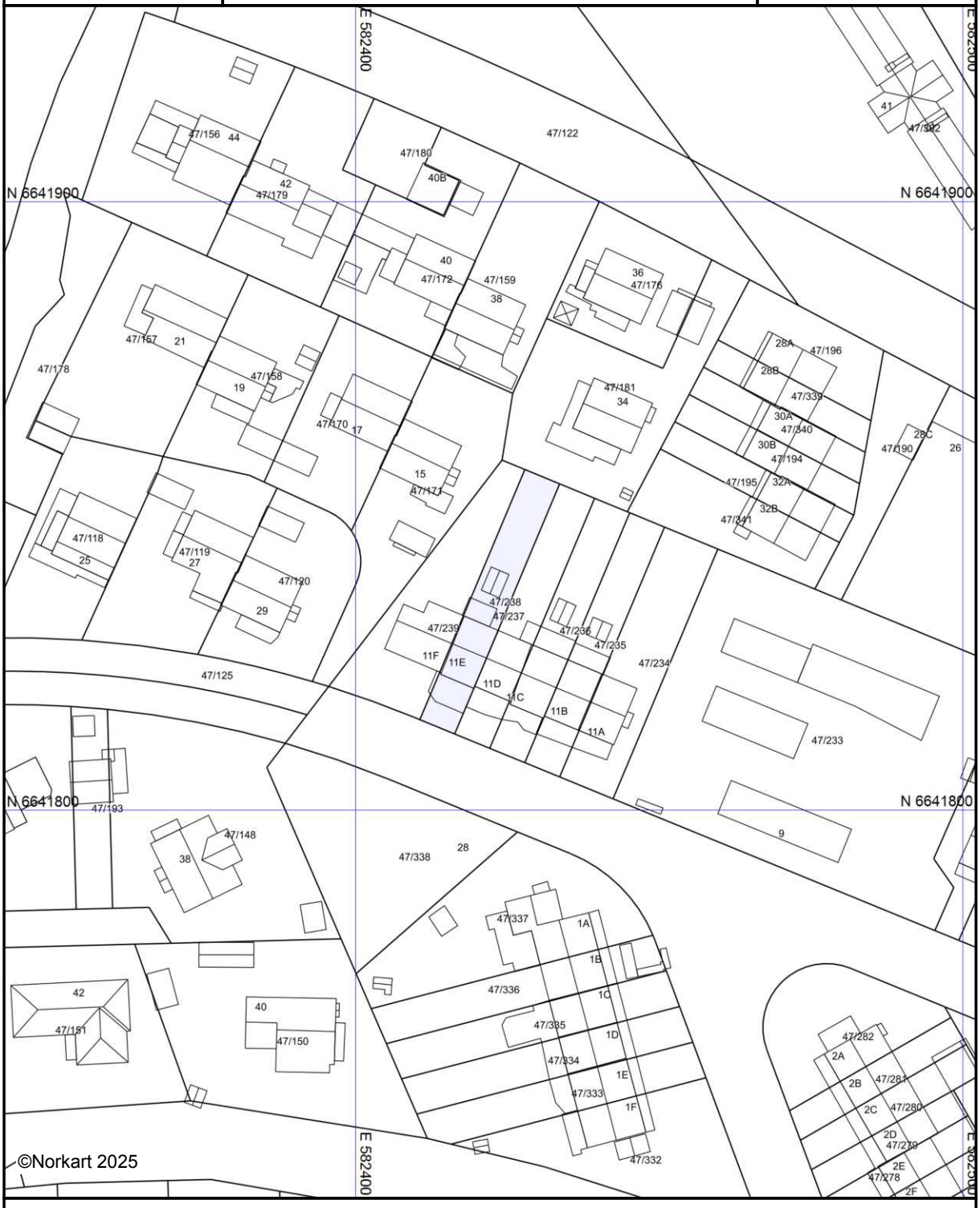
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/238
Adresse: Grinibråten 11E
Utskriftsdato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 07.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grinibråten 11E, 1339 VØYENENGA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 277 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1958095 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1958095)
Navn	KIRKERUD OG GRINIBRÅTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.05.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8727/1958095.pdf
Delarealer	**Delareal** 277 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

ambita

Vegstatuskart

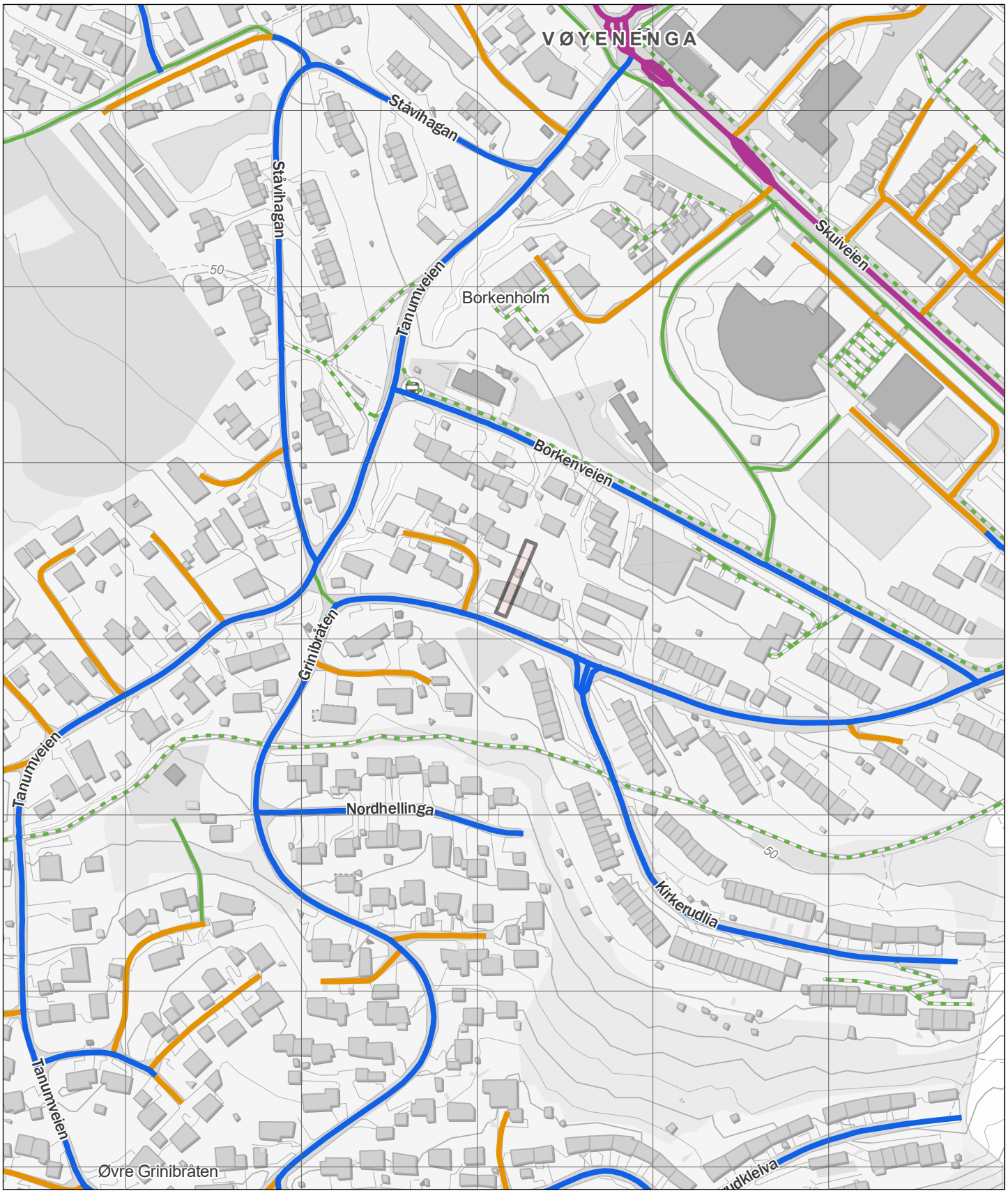
Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 47/238/0/0

Adresse: Grinibråten 11E, 1339 VØYENENGA

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 07/03/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 47/238
Adresse: Grinibråten 11E
Dato: 07.03.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 07.03.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grinibråten 11E, 1339 VØYENENGA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.03.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grinibråten 11E, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 167,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	4 173,74 kr
Sum	**13 934,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	106 m2	45,26 kr	1/1	0 %	4 797,83 kr	799,65 kr
Avløp etter areal	106 m2	52,90 kr	1/1	0 %	5 607,40 kr	934,57 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	21,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	43,84 kr
				Sum	**16 181,42 kr**	**2 696,94 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.03.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grinibråten 11E, 1339 VØYENENGA								

Avtale 90349140 (Avgiftsadresse: Grinibråten 11e)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	A1	08.02.2021	16.06.2022	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 47/238		
Utskriftsdato	07.03.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

BÆRUM KOMMUNE

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

Megleropplysninger

Gnr:	**47**	Bnr:	**238**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Grinibråten 11E, 1339 VØYENENGA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
61/62	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

, 21. sept. 1961.

62-61. 78/6

Kirkerudbakken Borettslag A/L,
v/herr Rolf Eriksen,
Engerjordet,
Blommenholm.

Gnr. 46-47, bnr. 37-39/1-40, tomt nr. 11, Grinibråten.

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i våningshus på ovennevnte eiendom.

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

For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

Skatteetaten

Dato
09.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 47 Bnr 238 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Grinibråten 11E, 1339 VØYENENGA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 755 928
Som sekundærbolig:	kr 7 023 712

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grinibråten 11E, 1339 Vøyenenga
Gnr. 47, Bnr. 238, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250110

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian L. Eriksen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 470 22 848

E-post: stianlomo.eriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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