PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

BRENNEVEIEN 38C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forside energiattest

Plankart og reguleringsbestemmelser

Planoplysninger

Kommuneplankart/kommunedelsplan

Reguleringsplanforslag

Bilde tomtegrense fra 1881.no

Kart bebyggelsesplan 1984

Va-ledninger og veistatuskart

Kommunale gebyrer

Ferdigattest og byggetegninger

Matrikkelkart- og rapport

Områdeanalyse

Vedtekter + info huseierforeningen

Servitutter

Garasjeoversikt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus over to plan

Brenneveien 38 C, 1339 VØYENENGA

BÆRUM kommune

gnr. 78, bnr. 274

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 03.11.2025 **Rapportdato:** 19.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25433 **Referansenummer:** UA7633

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbolig over to plan beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde på Vøyenenga i Bærum.
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med flere oppgraderinger utført de senere årene.

Oppvarming fra luft–luft varmepumpe og elektriske varmekilder.
Naturlig ventilasjon.
Varmt forbruksvann fra bereder på 120 liter (2011) plassert i kjøkkenskap.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplater.
Komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Fliser på vegg over benkeplate.
Noe overflateslitasje og merker på enkelte fronter og benkeplater.

Flislagt baderom med innredning, dusjhjørne og vegghengt toalett.
Synlig membran i sluk. Ingen tegn til lekkasjer eller fukt.

Overflater i boligen består hovedsakelig av malte vegger og malt, heltre furugulv.
Innvendig trapp i tre mellom etasjene.
Vinduer og dører fra byggeåret, med normal aldring og bruksslitasje.

Boligen har fått ny innmat i sikringsskapet med automatsikringer og jordfeilautomater (Drammen Elektro AS, 2025).
Det foreligger service på varmepumpe (2025) og dokumentert vedlikehold av utvendige konstruksjoner.

Eiendommen fremstår som helhetlig godt ivaretatt med alderstypiske forhold, og vurderes å ha en gjennomgående normal og solid tilstand.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus over to plan

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

Følgende avvik er registrert mellom byggetegninger og dagens løsning:

1. etasje:
- Dør mellom vindfang og kjøkken er fjernet. Rommet benyttes i dag som entré i åpen løsning mot kjøkken.
- Vegg mellom stue og det opprinnelige soverommene er fjernet, slik at arealet er innlemmet i stuen.

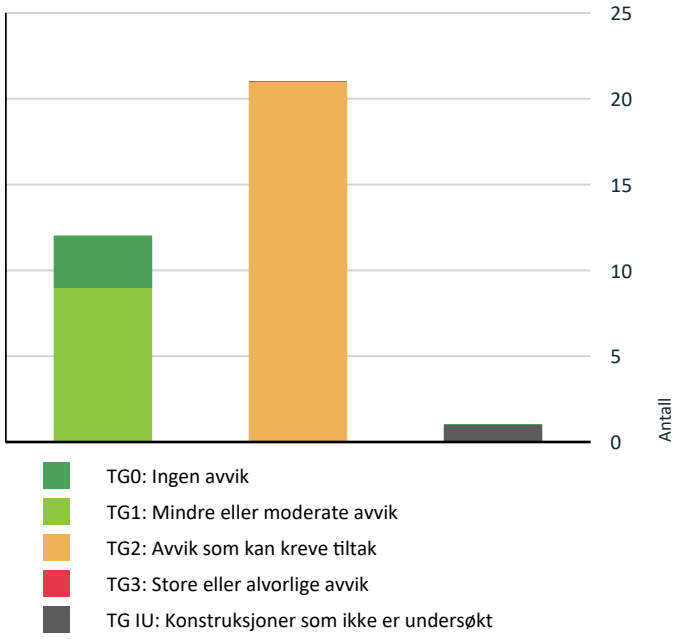
Loft:
Det er etablert trapp til innredet loft, men trappen og loftsetasjen fremkommer ikke på de godkjente byggetegningene.
Vinduene i loftsetasjen fremkommer heller ikke på tegningene og fremstår som en fasadeendring.
Videre er loftet er innredet med to rom som fremstår som oppholdsrom, med overflater, gulv, himling og vegger tilpasset slik bruk. Rommene har måleverdig høyde og lysinnslipp via vinduer, men er ikke byggemeldt eller bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel (godkjente oppholdsrom).

Bruken av loftet som oppholdsrom skjer på eierens ansvar, og eventuell formell bruksendring må søkes godkjent av Bærum kommune. Endringene vurderes som mindre inngripende for byggets bærekonstruksjon, men innebærer et avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk.

Det påpekes at det er gjort flere endringer som er søknadspliktig og som ikke er dokumentert at er blitt omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.
Ny eier overtar risikoen for eventuelle pålegg om retting, søknadsplikt eller avvik fra gjeldende byggtekniske krav.

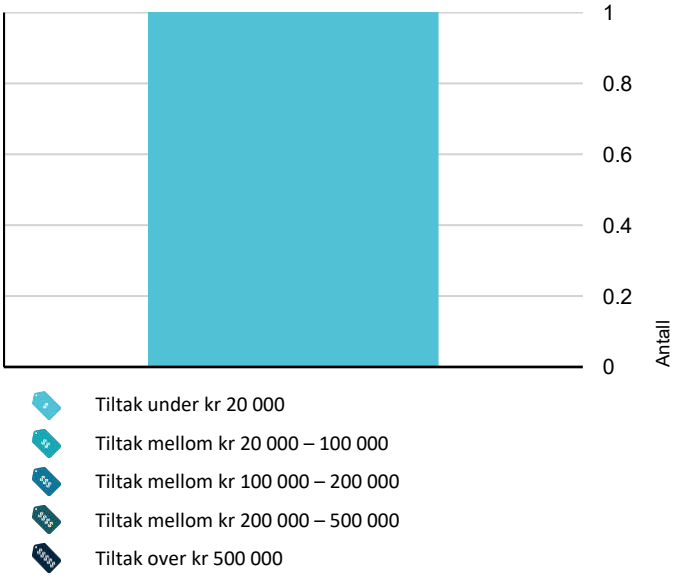
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over to plan

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Nedløp og beslag**	Gå til side
!	**Utvendig > Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Takvindu**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER TO PLAN



Byggeår
1986

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein, antatt fra byggeår.
Det er normal slitasje etter alder med stedvis mose og noe avflassing i overflate.
Ingen lekkasjer observert ved befaring. Undertak og lekter ikke kontrollert.

Da taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

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

Taktekkingens alder og tilstand tilsier at normal levetid er vesentlig passert.
Det er begynnende slitasje og mosevekst som kan medføre redusert avrenning og tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Levetid for betongtakstein er normalt 30–40 år. Det må derfor påregnes behov for omtekking med nye lekter og undertak innen rimelig tid.
Rengjøring av mose og jevnlig inspeksjon anbefales for å forlenge restlevetiden.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall (antatt plastbelagt stål) fra byggeår.
Avrenning skjer delvis til overflaten via fleksible plastrør.

Ingen lekkasjer eller deformasjoner observert. Enkelte beslag og renner viser normal aldringsslitasje og begynnende overflaterust.

Det er montert snøfangere på deler av takflaten.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er manglende snøfangere på deler av taket, blant annet over deler av terrassen. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetskrav for tak der det kan falle snø og is mot oppholdsarealer eller gangvei.
Nedløp avsluttes over terreng uten fast tilkobling til drenssystem, og enkelte utløp ligger for nær grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende snøfangere kan føre til personskade og skade på takrenner eller utstyr ved snø- og isras.
Det anbefales å montere snøfangere på takflater der det er fare for ras mot inngang, gangvei eller uteoppholdsareal.
Videre bør avledning i bunn av nedløp forbedres ved fast tilkobling eller omlegging for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmur.





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning.
Kledningen er malt/beiset og fremstår i hovedsak vedlikeholdt.
Det er stedvis mindre sprekker i treverket, og lufting bak kledningen vurderes som begrenset i henhold til dagens krav til luftet og drenert kledning.

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

Begrenset lufting bak kledningen gir redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktopphopning bak panelen over tid.
Sprekker og værslitasje i overflaten kan medføre vanninntregning i treverket ved langvarig fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mangelfull lufting og småsprekker kan over tid føre til redusert levetid for kledningen og økt vedlikeholdsbehov.
Det anbefales jevnlig kontroll av overflater og spikerfester, samt vedlikeholdsmaling ved behov.
Lufting og eventuelt musebånd bør vurderes etablert ved framtidig utskifting av kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon antas utført med A-takstoler i tre fra byggeåret.
Loftet er innredet, og takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Ingen tegn til fukt, misfarging eller skjevheter på synlige flater, men skjulte deler lot seg ikke vurdere.

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

Konstruksjonen er ikke undersøkt (TGIU) da innredning og kledning hindrer kontroll.
Tilstanden vurderes ut fra alder og antatt byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller misfarging på himling.
Inspeksjonsmulighet bør etableres dersom loftet åpnes ved fremtidig arbeid.

TG 2 Takvindu

Det ble observert takvindu i loftsetasje med tegn til fuktskader og råte i nedre del av karmen.
Omfanget av skaden er usikkert, da området er overmalt og skjulte deler ikke lot seg undersøke.

Åpne-/lukkefunksjon for øvrige vinduer vurderes som normalt fungerende på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktskader og råte på takvindu.
Skaden kan indikere tidligere lekkasje eller vedvarende kondens/fuktpåkjenning.
Da området er overmalt, er det ikke mulig å fastslå skadeomfanget uten inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet vindu må påregnes utskiftet for å hindre videre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge skadeomfang.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Baderomsvindu

Vindu på baderom med treramme og isolerglass, produsert i 2005.
Vinduet har åpningsfunksjon og tilfredsstillende overflatebehandling.
Ingen skader, slitasje eller tegn til fuktpåvirkning ble registrert ved befaring.

Merknad:
Det gjøres oppmerksom på at vinduet er plassert i definert våtsone, og har treramme.
Slike vinduer er mer utsatt for fuktpåvirkning og krever jevnlig vedlikehold og kontroll av fuger og overflatebehandling for å hindre skader over tid.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1985.

Vinduene fremstår generelt i brukbar stand ut fra visuell befaring.
Alderen tilsier at de nærmer seg forventet brukstid, og vedlikehold må påregnes.
Eldre vinduer har normalt noe svakere isoleringsevne enn dagens standard, og bør følges opp med jevnlig kontroll av overflatebehandling for å hindre fuktopptak og redusert levetid.

Tilstanden er vurdert i henhold til gjeldende forskrift og NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Selger opplyser at ved bruk av varmepumpe oppleves det ikke utfordringer med kondensering.



TG 2 Dører

Entrédør fra byggeåret (1985) med malt innside.

Terrassedør i tre med isolerglass, også merket 1985.

Dørene har normal slitasje etter alder.
Terrassedøren er utvendig værslitt, og det er montert katteluke i dørbladet.

Begge dørene er funksjonelle, men med nedsatt tetthet og isoleringsevne som følge av alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene er fra byggeåret og har passert forventet teknisk levetid.
Terrassedøren har overflateavskalling og slitasje fra vær og solpåvirkning.
Innfelt katteluke svekker dørens tetthet og lydisolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Redusert tetthet kan medføre varmetap og risiko for fuktopptrekk i bunn av dørblad.
Dørene fungerer, men det må påregnes utskifting innen rimelig tid.
Vedlikeholdsmaling og tetting anbefales for å forlenge restlevetiden.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til sydøstvendt markterrasse i impregnerte trekonstruksjoner.
Stikkontakt, lysarmatur.

Ved inngangspartiet er det markterrasse i impregnerte trekonstruksjoner.
Stikkontakt og lysarmatur montert på vegg.

Selger opplyser at det i tillegg er frostsikker utekraner på begge sider av rekkehuset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert værslitte overflater og sprekker i enkelte gulvbord som følge av alder og uttørking. Dette gjelder den sydvendte terrassen.
Dette er et vanlig forhold ved utvendige trekonstruksjoner og vurderes som aldersrelatert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Værslitasje og sprekkdannelse medfører redusert overflatebeskyttelse og forkortet levetid på terrassebord.
Det anbefales vedlikeholdsbehandling med rengjøring og ny overflatebehandling.
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Andre utvendige forhold

Selger opplyser at det er frostsikre utekraner på begge sider av rekkehuset.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entré og baderommet.
Ellers heltre furugulv som er malt.

Gulvvarme (kabler) på bad.
Selger opplyser at det er varmekabler i store deler av 1. etasje, foruten entré og deler av stuen (der det originalt var soverom).

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt tapet i entréen.
Malt panel på loftet.
Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:
Noe glatte, malte flater på kjøkkenet.
Ellers malt panel i boligen.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39m.
Takhøyden på loftet ble målt fra 2,10m til 0,49m. Etasjen har skråtak.

Det påpekes slitt gulv med hakk og riper. Tidligere oppsprekking i gulv v/kjøkken grunnet tidligere vannsøl.

Ellers gjøres det oppmerksom på at det er skjevheter i etasjeskilleren, noe som gjør det naturlig at enkelte bord kan gli fra hverandre og skape oppsprekking mellom bordene.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt såle i 1.etasje.

Etasjeskiller mellom 1.etasje og loftet i trekonstruksjoner fra byggeåret.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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.

Høydeforskjell på over 15mm er målt i første etasje og på loftet.

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.

Det må ansees som relativt normalt med skjevheter i eldre trehus.

TG 2 Radon

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling i boligen.
Ifølge områdeanalyse (Geodata AS, 16.10.2025) ligger eiendommen i et område klassifisert som middels til lav aktsomhet for radon.
Boligen er oppført på støpt plate på mark / komprimerte masser fra byggeår 1985.
Ingen synlige radonforebyggende tiltak eller radonsperre er dokumentert.

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

Manglende måling medfører usikkerhet om radonkonsentrasjonen i inneluft.
Eldre boliger fra før dagens krav TEK17 har normalt ikke etablert radonsperre eller trykkreduserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radon kan forekomme i grunnen selv om området er klassifisert som lav- til middels risiko.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i tråd med anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).
Eventuelle tiltak vurderes først etter påvist forhøyet verdi.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon mellom 1. etasje og loft.
Trappen har sving og tette opptrinn, utført i heltre med overflatebehandling.
Det er registrert slitasje på inntrinn, og håndløper mangler på veggside.
Rekkverk er montert på trappens ytterside.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper på veggside gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen.
Overflater på inntrinn har slitasje.
Overflatebehandling har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen kan overflatebehandles for å redusere slitasje og risiko for glatte trinn.
Ingen umiddelbare strukturelle tiltak vurderes nødvendig.



TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører i profilert utførelse.
Glatte, malte dører i 2.etasje.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det påpekes hakk og merker i enkelte dørblader/karmer.
Døren imellom rommene i 2.etasje tar i gulvet og bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Berørte dører fungerer, men bør pusses eller justeres for fri bevegelse og tetning.
Overflateskader kan utbedres med sparkling og maling ved behov.
Forholdet har ingen videre konsekvens utover estetikk og brukskomfort.





Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

1.etasje:
Plassbygd skap med glatte, malte fronter i entréen.

Loft:
Det er plassbygd skap med glatte, malte fronter på det ene rommet.
Lagring i knevegg i samme rom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med ukjent alder.
Baderommet er oppgradert før nåværende eiers botid (før 2015) men er ukjent når dette er gjennomført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av baderommet.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, våtromssertifikat, kontrollrapport eller annen dokumentasjon på oppbygning av tettesjikt eller utførende foretak.
Ingen søknadspliktige arbeider for våtrom fremgår av kommunens byggesaksarkiv.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av baderommet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget / sist pusset opp.
Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger.
Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.
Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt panel i himlingen.

Flissatte veggflater.

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

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

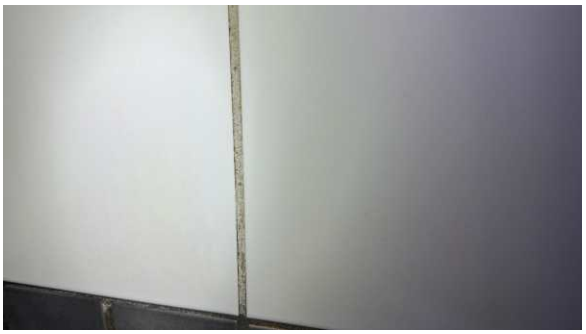
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Det er ikke unormalt at dører og vinduer blir plassert i baderommets definerte våtsoner da dette ofte kan være eneste praktiske plasseringen av dører, vinduer og åpninger.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Det påpekes at enkelte fliser har avskalling.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Avviket med avskalling i enkelte fliser anses som kosmetisk og har ingen påvirkning på funksjonen.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt plastsluk fra byggeåret.
Sluket har synlig membran/belegg under klemring, noe som er et positivt forhold.

Ingen fuktskader eller misfarging ble observert rundt sluket ved befaring.
Sluket fremstår rent og tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Selv om det er synlig tettesjikt i sluket, antas sluket å være originalt fra byggeåret.
Eldre sluktyper kan ha begrenset levetid og økt risiko for korrosjon eller lekkasje ved tilstopping eller bevegelse i gulv.
Det foreligger ingen dokumentasjon på membranoppbygging eller tilknytning mellom tettesjikt og sluk.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre sluk kan ha redusert funksjon og bør følges opp med jevnlig rengjøring og tilsyn.
Det må påregnes utskifting av sluk ved neste oppussing eller ved tegn til lekkasje.
Regelmessig kontroll og rensing anbefales for å sikre god avrenning og forebygge vannskader.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det påpekes krakeleringer i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Heltre benkeplate som er malt med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert avskallinger i overflatebelegg og hakk på flere dør- og skuffefronter.
Benkeplaten har merker og skader i overflate samt slitte skrog.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflateskadene har i hovedsak estetisk betydning, men kan på sikt føre til fuktopptrekk i fronter og benkeplate dersom de ikke vedlikeholdes.
Det anbefales å utbedre skadene eller påregne utskifting av deler av innredningen ved neste oppgradering.
Funksjonen vurderes som tilfredsstillende.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.
Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ført til yttervegg.

Løsningen vurderes som normalt for boliger av tilsvarende type og alder.
Avtrekket fungerer tilfredsstillende, og det ble registrert god trekk ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørføringer i kobber, antatt fra byggeåret (1985).
Stoppekran er plassert i gangen og er lett tilgjengelig.
Synlige rørføringer under kjøkkenbenk fremstår uten lekkasjer eller korrosjon.

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

Vannrør i kobber fra byggeåret har lang brukstid, og deler av anlegget nærmer seg forventet teknisk levetid.
Eldre kobberrør kan over tid få innvendig tæring, særlig på kaldtvannsrør ved stillestående vann eller koblinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Anlegget fungerer, men det må påregnes utskifting av rør i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av kjøkken eller våtrom.
Det anbefales jevnlig tilsyn ved synlige koblinger og skjøter.



TG 2 Avløpsrør

Enkelte rørføringer er skiftet i 2011 i følge opplysninger gitt av selger.

Synlige avløpsrør i plast under kjøkkenbenk, antatt fra senere oppgraderinger etter byggeåret.
Avløpet er ført til vannlås og videre til hovedavløp.

Ingen lekkasjer, svanker eller misfarging ble observert ved befaring.
Løsningen fremstår forskriftsmessig og funksjonell.

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

Deler av rørføringene er eldre.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun spalteventiler i vinduer.
Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til dokumenterte luftmengder, og vurderes derfor til TG2 på generelt grunnlag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Naturlig ventilasjon kan gi varierende luftskifte avhengig av årstid og utetemperatur, og dette ligger til systemets normale egenskaper.
Det anbefales å holde ventiler åpne og sikre jevn lufting ved behov.
Det er ikke registrert tegn til unormale fuktbelastninger eller problemer med inneklima ved befaring.

TG 1 Varmesentral

Boligen er utstyrt med luft–luft varmepumpe fra Gravermoen Klima, installert i desember 2022.
Service ble utført 07.01.2025, og det foreligger dokumentasjon på både installasjon og service.
Varmepumpen er elektrisk tilkoblet via egen kurs montert av autorisert elektroinstallatør (Guriby).

Anlegget vurderes å være forskriftsmessig montert og i normal drift på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2011.
Berederen er plassert i kjøkkenskap og forsyner boligen med varmtvann.
Ingen lekkasjer, rust eller andre avvik ble observert ved befaring.

Det er ikke sluk i rommet og ingen vannstoppventil (Waterguard) montert, men dette var ikke et krav på installasjonstidspunktet.

Tilkoblingstype er ikke kjent.



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.

Sikringsskapet er plassert i entréen.

Ved befaring var det installert eldre skrusikringer, men anlegget er i ettertid oppgradert med automatsikringer og jordfeilautomater på alle kurser.
Hovedsikringen er økt fra 35 A til 40 A.
Arbeidet er utført av Drammen Elektro AS (november 2025).

Anlegget har AMS-måler installert av Eltel Networks AS på vegne av Hafslund Nett.

Tidligere dokumenterte arbeider omfatter ny kurs og stikk for varmepumpe (Guriby, 2022) og oppgradering av garasjeanlegg (Bærum Eltek, 2021).

———

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Tilstandsrapport

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

4. 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?
   Ja Eltilsyn ble utført av Elvia 07.06.2023. Eier opplyser at det i den forbindelse ble montert en ny lampettbryter på taklampe på loft. Saken er lukket.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

    Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg, eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG 2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes samsvarserklæring.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslukkingsapparat i boligen.
Røykvarslere er installert.
Røykvarslerne i kjøkken / stue er seriekoblet med seriekoblet med loftet.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Tilstandsrapport

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

Boligen er oppført på antatt faste, komprimerte masser i skrånende terreng.
Grunnen i området består hovedsakelig av morenemasser og stedvis fjell i dagen, som gir stabile grunnforhold.
Det er ikke registrert indikasjoner på setninger, sprekker eller andre tegn til bevegelse i grunnen.
Området vurderes som godt drenert, og det er ikke observert tegn til erosjon eller ustabilitet på tomten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført på støpt plate på mark, og det er derfor ikke etablert drenering slik som ved bygninger med kjeller.
Det antas at det er lagt plastfolie eller tilsvarende fuktsperre under betongplaten, i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet (1980-tallet).

Ingen synlige tegn til fukt, misfarging eller saltutslag ble observert på vegger eller gulv som tilsier manglende fuktsikring.

Løsningen vurderes som normalt for bygningens alder og konstruksjonstype.
Det er likevel verdt å merke seg at eldre fuktsperrer med tiden kan få redusert effekt, og at kapillært oppsug fra grunnen kan forekomme ved mangelfull drenering av overflatevann.
Godt fall fra terreng og frie vannveier rundt bygningen er derfor viktig for å forebygge fuktskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt betongsåle på komprimerte masser, uten underliggende kjeller.
Det antas at det er benyttet plasstøpt betong med armert konstruksjon, i tråd med byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmuren fungerer som både fundament og bærekonstruksjon for veggene.
Ingen synlige sprekker, riss eller tegn til setninger ble registrert på tilgjengelige deler av konstruksjonen ved befaring.

Løsningen vurderes som stabil og i samsvar med vanlig konstruksjonsutførelse for tilsvarende rekkehus oppført på 1980-tallet.
Det ble ikke observert tegn til svikt, deformasjon eller fuktskader.
Overgang mellom grunnmur og trekonstruksjon fremstår tett og uten synlige fuktskader.

TG 2 Forstøtningsmurer

Langs adkomstveien til boligen er det oppført støttemur i stablede betongblokker, som holder terrengnivået på tomten.
Muren følger adkomstveien og utgjør en naturlig avgrensning mellom hage og vei.

Det ble ikke observert tegn til større forskyvninger eller setninger, men enkelte ujevnheter og mindre forskyvninger mellom blokkene er synlige.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren har noe ujevn linjeføring og mindre forskyvninger mellom enkelte blokker, som trolig skyldes mindre setninger i grunnen og frostbevegelser over tid.
Det er ikke etablert synlig drenering eller avløpshull i muren, og overflatevann ledes delvis langs kant mot vei.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdene vurderes som moderate, men videre bevegelser kan på sikt føre til skjevheter eller tap av stabilitet dersom vanntrykk bak muren ikke håndteres.
Det anbefales å etterse bakfylling og drenering ved behov for vedlikehold, samt sikre god avrenning fra overliggende terreng.





TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, med svak helning mot omkringliggende vei og nabotomt.
Området vurderes som normalt drenert, uten tegn til overvann eller erosjon langs grunnmuren.
Støttemur er etablert mot vei og bidrar til å holde terrengnivået på tomten.
Overflatevann fra taknedløp ledes bort fra bygningen via utkast og forlengelser.

Terrengforholdene vurderes som tilfredsstillende for bygningens plassering og alder.
Det er ikke observert lavpunkter eller søkk nær grunnmur som indikerer risiko for vannansamling.
For å opprettholde god fuktsikring anbefales det at terrenget vedlikeholdes med fall ut fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger frem til kommunalt tilkoblingspunkt i vei.
Det antas at rørene er utført i plast (PVC/PB), i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Ingen dokumenterte utskiftinger foreligger, men det er heller ikke registrert tegn til skader, setninger eller lekkasjer.

Løsningen vurderes som normal for bygningens alder og bruk.
Rør av plast fra 1980-tallet har normalt god teknisk levetid.
Ingen avvik er observert eller opplyst ved befaring.

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

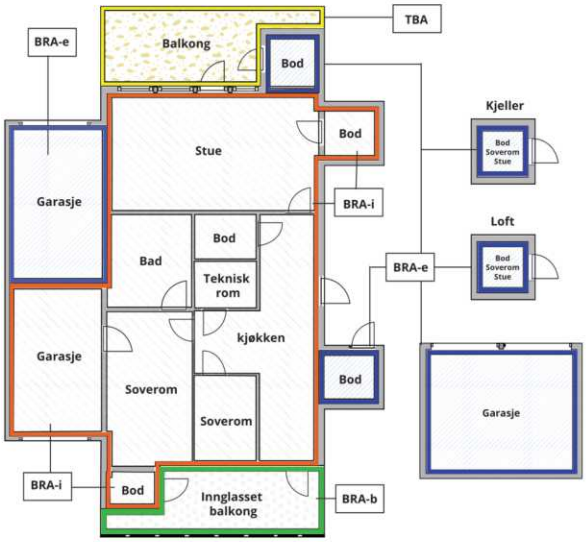
Hva er måleverdig areal?

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 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 over to plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	12			12	
1. etasje	38			38	40
SUM	**50**				**40**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	2 innredede rom		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, bad		

Kommentar

Loft:
To innredede rom.
Loftet har et gulvareal på ca. 30 m². Grunnet skråtak og at rommet der trappen går ikke er måleverdig er det kun 12 m² som regnes som BRA i etasjen. Dette er iht. NS3940.

1.etasje:
Entré, kjøkken, stue og bad.
Ved inngangspartiet det er en nordvestvendt markterrasse på ca. 10 m².
Utgang fra stuen til sydøstvendt markterrasse målt til ca. 30 m².

Garasje:
Garasjeplass i felles garasjerekke målt til ca. 13,6 m².
Garasjeanleggene er forberedt for elbillading via løsning levert av Elaway AS. Lading fra ordinær stikkontakt er ikke tillatt.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Følgende avvik er registrert mellom byggetegninger og dagens løsning:

1. etasje:
- Dør mellom vindfang og kjøkken er fjernet. Rommet benyttes i dag som entré i åpen løsning mot kjøkken.
- Vegg mellom stue og det opprinnelige soverommene er fjernet, slik at arealet er innlemmet i stuen.

Loft:
Det er etablert trapp til innredet loft, men trappen og loftsetasjen fremkommer ikke på de godkjente byggetegningene.
Vinduene i loftsetasjen fremkommer heller ikke på tegningene og fremstår som en fasadeendring.
Videre er loftet er innredet med to rom som fremstår som oppholdsrom, med overflater, gulv, himling og vegger tilpasset slik bruk. Rommene har måleverdig høyde og lysinnslipp via vinduer, men er ikke byggemeldt eller bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel (godkjente oppholdsrom).

Bruken av loftet som oppholdsrom skjer på eierens ansvar, og eventuell formell bruksendring må søkes godkjent av Bærum kommune. Endringene vurderes som mindre inngripende for byggets bærekonstruksjon, men innebærer et avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk.

Det påpekes at det er gjort flere endringer som er søknadspliktig og som ikke er dokumentert at er blitt omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.
Ny eier overtar risikoen for eventuelle pålegg om retting, søknadsplikt eller avvik fra gjeldende byggtekniske krav.

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 utført flere håndverkstjenester og vedlikeholdsarbeider de siste årene.
Se punkt «Opplysninger om oppgraderinger i boligen ifølge selger» for detaljert oversikt og dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Loftet er innredet med to rom som benyttes som oppholdsrom.
Rommene har skråtak med høyde fra ca. 2,10 meter til 0,49 meter. Arealet innenfor høyde over 1,90 meter vurderes som måleverdig, men rommene oppfyller ikke krav til takhøyde, dagslysflate eller rømningsvei etter dagens byggtekniske forskrift (TEK17).
Det foreligger ikke dokumentert bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Bruken som oppholdsrom skjer på eierens ansvar.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus over to plan	50	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Reidun Hildre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	78	274		0	142.5 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Brenneveien 38 C

Hjemmelshaver
Hildre Reidun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig rekkehusområde på Vøyenenga i Bærum kommune, tilknyttet Vestbrenne Huseierforening. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra 1980-tallet, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud på Vøyenenga og Rykkinn. Kort avstand til turterreng og grøntområder.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig kommunal veg, Brenneveien. Det er felles adkomstveier og interne gangsoner på feltet, jf. tinglyst erklæring fra 1985. Fellesarealene driftes av Vestbrenne Huseierforening.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via kommunalt nett.
Ingen privat vannmåler registrert per 16.10.2025 (Bærum kommune).

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpssystem via kommunalt nett.
Ingen privat septiktank eller lokal renseløsning registrert.

Regulering

Tomten ligger innenfor reguleringsplan 1979021 – Ringeriksveien, Horniveien og Brenneveien, felt B4, med formål konsentrert småhusbebyggelse. Plan vedtatt 25.08.1982.
I Kommuneplanens arealdel 2022–2042 er området avsatt til boligbebyggelse, nåværende.
Ingen nyere planforslag som endrer formålet pr. 16.10.2025.

Om tomten

Tomten er selveiet og utgjør ca. 142,5 m². Arealet er geometrisk beregnet i matrikkelen og består av én hovedteig. Tomtegrensen går på innsiden av gjerdet, og er derfor plassert på deler av nabotomten som ihht servitutt fra 1985 benyttes som fellesarealer.
Terrenget har svak helning mot vest med adkomst fra Brenneveien.
Eiendommen inngår i et etablert rekkehusfelt med fellesarealer og garasjeanlegg som driftes av Vestbrenne Huseierforening.
Ingen registrert grunnforurensning eller flomfare. Området ligger i lav aktsomhetssone for kvikkleire og middels til lav radonrisiko.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger flere tinglyste erklæringer og rettigheter som gjelder eiendommen:

1984: Erklæring om tilknytning til kommunalt vann- og kloakkreglement (Bærum kommune).
1985: Erklæring som gir varig bruksrett til felles adkomst, parkeringsplass, carport og lekeplass, samt rett til å føre og vedlikeholde ledninger i grunnen.
1991: Erklæring om plassering og bruk av garasje innen fellesområde.

Eiendommen omfattes av Vestbrenne Huseierforening, som forvalter fellesarealer, parkering, snørydding og forsikring.
Ingen tinglyste heftelser utover de ovennevnte som påvirker bruken.

Opplysninger om oppgraderinger i boligen ifølge selger

Selger opplyser at det i perioden 2015–2025 er utført vedlikehold og oppgraderinger både innvendig og utvendig, hvor flere arbeider er dokumentert gjennom fakturaer og samsvarserklæringer.
Vesentlige tiltak omfatter blant annet:

2025: Service på varmepumpe (Gravermoen Klima), ny avtrekksvifte på bad, utskifting av innmat i sikringsskap (Drammen Elektro AS), utvendig maling, beising og vedlikehold av terrasse, levegg og gjerde (Bygg Gruppen Rygge AS).
2024: Ny Velux-gardin og toalettsete.
2023: Beising av terrasser, service og kontroll på varmepumpe.
2022: Utvendig malingsarbeid, utskifting av gjerdeplanker og beslag (Valkyrien Malerservice AS), installasjon av varmepumpe (Gravermoen Klima), elektriske tilkoblinger (Guriby, samsvarserklæring foreligger).
2021: Oppgradering av elektrisk anlegg i garasje (Bærum Eltek, samsvarserklæring), overflatevedlikehold utvendig og beising av terrasse.
2019: Utskifting av trykkreduksjonsventil og manometer (H2O Service).
Tidligere år: Løpende maling og vedlikehold av overflater innvendig og utvendig.

Arbeider utført av registrerte fagforetak er dokumentert der samsvarserklæring eller faktura foreligger. Enkelte mindre tiltak er egeninnsats/ufagmessig arbeid og vurderes som udokumenterte i henhold til NS 3600.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	91333568			

Kommentar
Oppgitt forsikring er eiers husforsikring.
Forretningsfører opplyser at garasjeanleggene er felles forsikret gjennom IF forsikring, med avtalenr. SP0000589675.13.1.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		– Utfylt egenerklæringsskjema / oppdragsbekreftelse (03.11.2025) – Oversikt over vedlikehold og oppgraderinger 2015–2025	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse / ferdigattest		Det foreligger ferdigattest datert 01.11.1989 fra Bærum kommune.	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		– Kommunal VA-ledningsplan (16.10.2025) – Kommunal rapport «Vann og avløp med informasjon om vannmåler» (16.10.2025)	Gjennomgått		Nei
Vedtekter / forretningsfører / økonomi		– Vestbrenne Huseierforening – Vedtekter rev. 13 (2023) – Årsmøteprotokoll 2025 og styrets beretning 2024 (med budsjett 2025) – Utestående fordringer / kommunale gebyrer Bærum kommune (16.10.2025)	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat / Bærum kommune		– Planrapport Brenneveien 38 C (16.10.2025) – Feiing / tilsynsrapport (16.10.2025) – Informasjon om ferdigattest vedlegg (kommunalt skriv)	Gjennomgått		Nei
Lokal kulturminne		Kulturminnerapport Norkart (16.10.2025) – ingen registrerte forhold	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/UA7633

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 Primera

Oppdragsnr.
125250244

Selger 1 navn
Reidun Hildre

Gateadresse
Brenneveien 38C

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91333568

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: 125250244

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

Svar: Nei

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2019: Byttet trykkreduksjonsventilen og trykkmåler, dette førte til bra vanntrykk.

Arbeid utført av: H2O Service, Rørlegger Nils Sverre Brennelien.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er mus i garasjeanlegget. Har aldri sett de, men ser muselort. Det er observert rotter lenger nede på feltet, ned mot elven. Huseierforeningen har derfor inngått avtale med Rentokil som har satt ut åtekasser med gift ved hvert hus og garasje. Dette er for forebygging. Tror fellene ble satt ut i 2017, det har aldri vært spor av rotte i fellen som står utenfor mitt hus. Det har heller aldri vært mus eller rotte i mitt hus.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: 2025: Januar: Service varmepumpe, Gravermoen Klima. Mai: Montert ny avtrekks vifte på bad, gjort av bekjent. November: Ny innmat sikringsskap, Drammen Elektro AS. Automatsikringer med jordfeilautomat på alle kurser. Hovedsikringen er økt fra 35 amp til 40 amp. Foreligger samsvarserklæring. 2022: Januar: Ny lampe under kjøkkenbenk, gjort av bekjent. Guriby har installert ny kurs og ny utestikk x 2 i forbindelse med varmepumpe. Foreligger samsvarserklæring. Desember: Installert varmepumpe, Gravermoen Klima. 2021: September: Nytt el anlegg i garasjen, Bærum Eltek AS. Reparere og oppgradere eksisterende garasjeanlegg, fornying av tilførsler til enheter. Ny stikkontakt og koblingsboks. Garasje bygd etter FEB91 eller tidligere, men reparert tilpasset Nek 2018. Foreligger samsvarserklæring.

Arbeid utført av: Gravermoen Klima, Drammen Elektro AS, Guriby, Bærum Eltek AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia hadde tilsyn med anlegget 07.06.23. Det ble etter dette byttet en lysbryter av Guriby AS før saken ble lukket 24.01.24.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 125250244

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	2025: September: Bygg Gruppen AS: Malt hjørnekasser, vindskier, vindu 2. ets. Bygget levegg på terrassen bak og malt. Byttet store deler av gjerdet og malt. Egeninnsats: Beiset begge terrasser, malt loftsvindu, vindu rom 2. ets, vindu og lister rundt dør bad. Ny silikon vindu bad. Malt utvendig vinduslister, terrassedør og vannbrett. Malt garasjen to strøk. 2024: Egeninnsats: August: Montert ny Velux gardin på takvinduet, nytt toalettsete. 2023: Egeninnsats: Beiset begge terrasser. 2022: Faglært: Malt deler av huset, byttet noen gjerdeplanker og malt hele gjerde. Nye vindskier, hjørnekasser og beslag på toppbord. Et firma som gjorde jobben, men har ikke sluttfaktura fordi de ikke fullførte arbeidet. 2021: Egeninnsats: Malt et strøk på huset, malt to strøk på levegger og gjerde, beiset terrasse foran huset, malt vinduene og alle lister rundt vinduene. 2019: Egeninnsats: Det ble byttet takshingel, stifter, vannbord og vindskier på garasjene av noen i garasjelaget med erfaring, mot betaling. 2017: Egeninnsats: Malt på 2 strøk på hus, malt to strøk alle levegger og gjerde + byttet noen gjerdeplanker, beiset begge terrasser, malt vinduer, men ikke lister. Malt to strøk på garasjen. 2015: Egeninnsats: Malte hele første etasje innvendig når jeg kjøpte huset, også gulv stue/kjøkken og tak bad.
Arbeid utført av	Bygg Gruppen Rygge AS, H2O Service

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 125250244

Tilleggskommentar

Boligen hører til i Vestbrenne Huseierforening, som er en veldrevet huseierforening.

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: 125250244

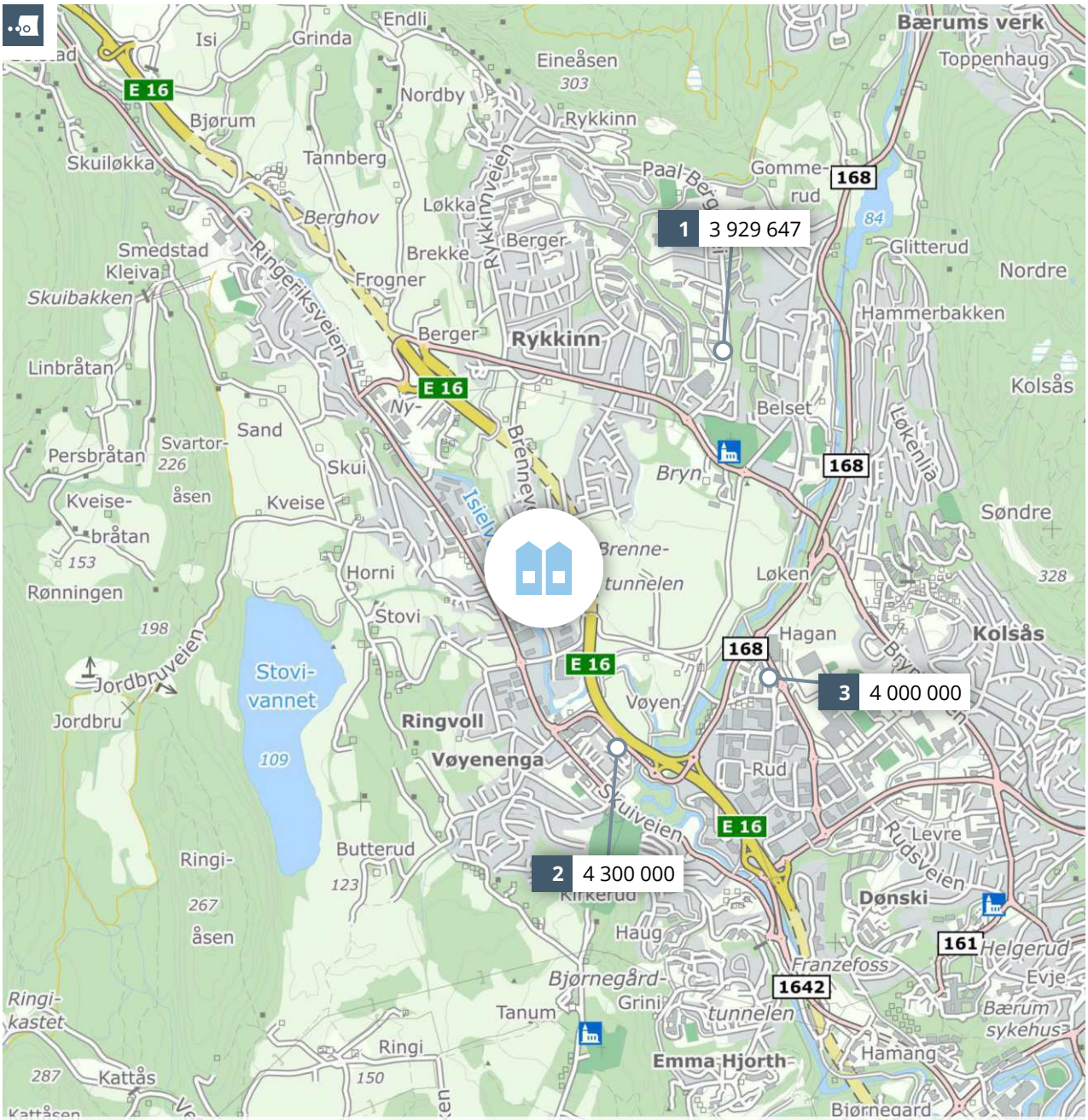
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Hildre	a24a4579222225b52348c0bc6142fef3855a3995	11.11.2025 13:29:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250244

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BRENNEVEIEN 38 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 20.11.2025

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: Ingerid Gude.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brenneveien 38 C, 1339 VØYENENGA

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 78 BNR 274 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 29

Verdivurdert til

3 800 000

-	3 800 000	76 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	40 m²	- m²	- m²

Tomt	143 m²
Byggeår	1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	0
Etasjer	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Paal Bergs vei 36 54 m² 1971 1. etg 1 sov	24.10.2025	3 850 000	**3 850 000**	79 647	3 929 647	**72 771**
2 Møllerløkka 125 48 m² 2017 3. etg 1 sov	22.10.2025	4 350 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**89 583**
3 Haganjordet 3 55 m² 2010 3. etg 1 sov	11.11.2025	4 250 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**72 727**

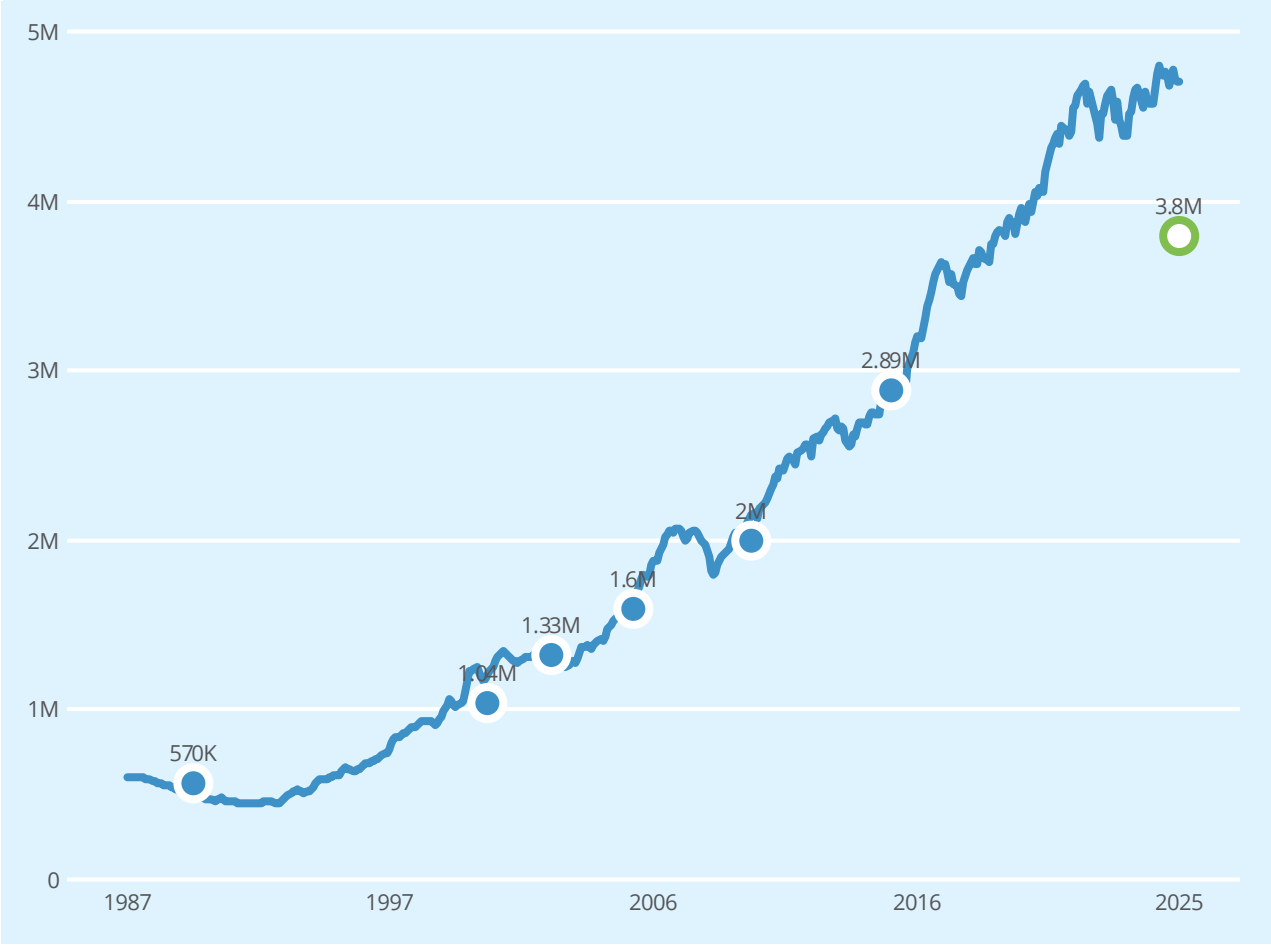
Sjarmerende enderekkehus med idyllisk hage og terrasser - Garasje - Varmepumpe - Solrikt - Rolig og bilfritt bomiljø!

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.06.2015	23.06.2015	31.08.2015	2 490 000	2 890 000	0	2 890 000	2
23.04.2010	04.05.2010	05.07.2010	1 800 000	2 000 000	-	2 000 000	
03.01.2006	16.01.2006	01.03.2006	1 500 000	1 600 000	-	1 600 000	
07.02.2003		07.02.2003	-	1 325 000	-	1 325 000	
22.08.2000		16.10.2000	1 080 000	1 040 000	-	1 040 000	
08.02.1990		08.02.1990	-	570 000	-	570 000	
18.07.1988		18.07.1988	-	600 000	-	600 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Megler har sammenlignet priser med det mest tilsvarende som var å finne når verdi på boligen er satt.

3 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

2
rekkehus til salgs

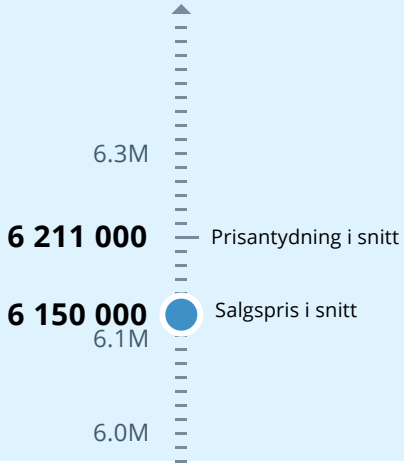


Annonsene har i snitt ligget ute i

169
dager

Rekkehus solgt i 1339 VØYENENGA siste 6 mnd

13
rekkehus solgt

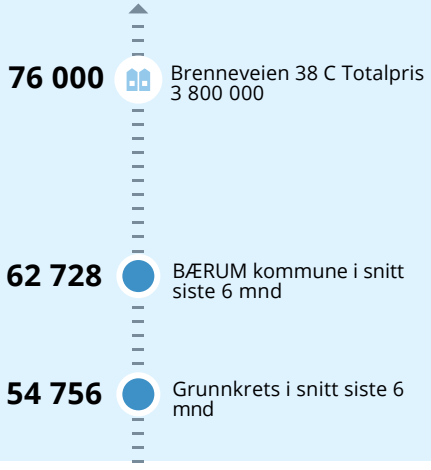


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

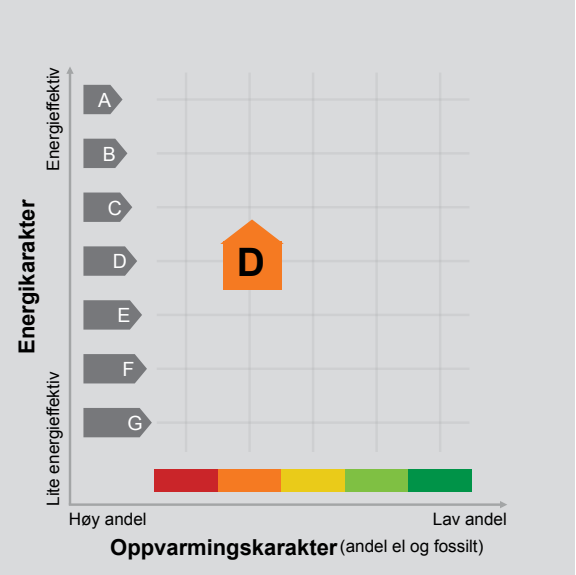
for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Brenneveien 38C
Postnummer	1339
Sted	VØYENENGA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17407228
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189957
Dato	13.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 435 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 435 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

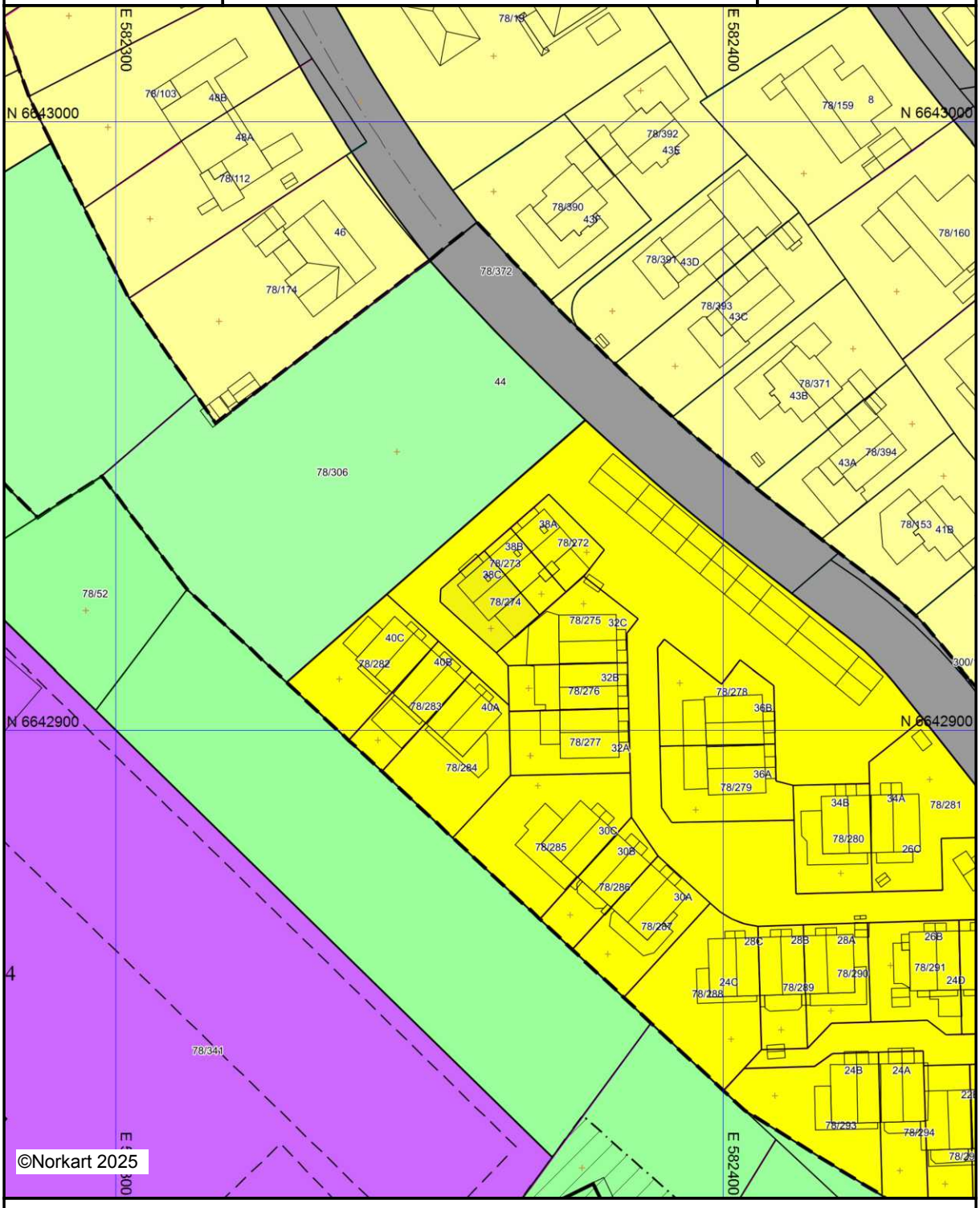
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 78/274
Adresse: Brenneveien 38C
Dato: 16.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979021

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 25.08.1982 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RINGERIKSVEIEN, HORNIVEIEN OG BRENNEVEIEN

§ 1
Innenfor de regulerte områder gjelder disse bestemmelser i tillegg til bygningsloven med vedtekter for Bærum.
Unntak fra bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2
Eksisterende verdifull vegetasjon bør bevares.

§ 3
Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve bebyggelsesplan og utendørsplan for hele eller deler av tomt eller felt i henhold til vedtekt til bygningslovens § 69.3.
Med bebyggelsesplan for felt Bl+B2 skal følge detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyskjermer samt utforming og høyde av disse, og skal baseres på at støynivået i boligområdet ikke bør overstige 55 dbA. Tiltaket skal utføres i forbindelse med utbyggingen av boligområdet.

§ 4
I industriområdene er det ikke tillatt plassering av forurensende, brann- og eksplosjonsfarlige virksomheter.
Arealet mellom tomtegrense og byggegrense mot elven skal behandles parkmessig.
Bygningsrådet kan kreve innhegning som avskjerming mot friområde. Innhegningens høyde og utforming kan bestemmes av rådet.

§ 5
Kjørbar atkomst til felt I 2 skal anlegges fra eksisterende Ringeriksvei, via felt I 3. Som forbindelse mellom I 2 og I 3 kan bygningsrådet tillate oppført bro på offentlig friområde.

§ 6
Biloppstillingsplasser skal anlegges samtidig med bebyggelse, etter den norm som bygningsrådet bestemmer.
Garasjer for felt B4 skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg.

§ 7
Fotgjengerunderganger vest for område B2 og ny Ringeriksvei's kryssing av Isielva skal bygges samtidig med veien. Der veien berører elva, ved planens nordligste punkt, skal veien utføres som bro-anlegg.

§ 8
Før opparbeidelse av trafikkområdene igangsettes skal bygningsrådet ha godkjent detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyvoller, støyskjermer m.v., samt utforming og høyde av disse, og skal baseres på at støynivået i tilstøtende områder ikke bør overstige 55 dbA. Bygningsrådet kan lempe på kravet der veien støter til områder som skal nyttes til industri e.l. Tiltakene skal utføres som en del av veianlegget.

oooOOOooo

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

Utskriftsdato: 16.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brenneveien 38C, 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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 143 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979021)
Navn	RINGERIKSVEIEN,del av ny samt Horniv/Brennev.m.v.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8884/1979021.pdf
Delarealer	**Delareal** 143 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B4

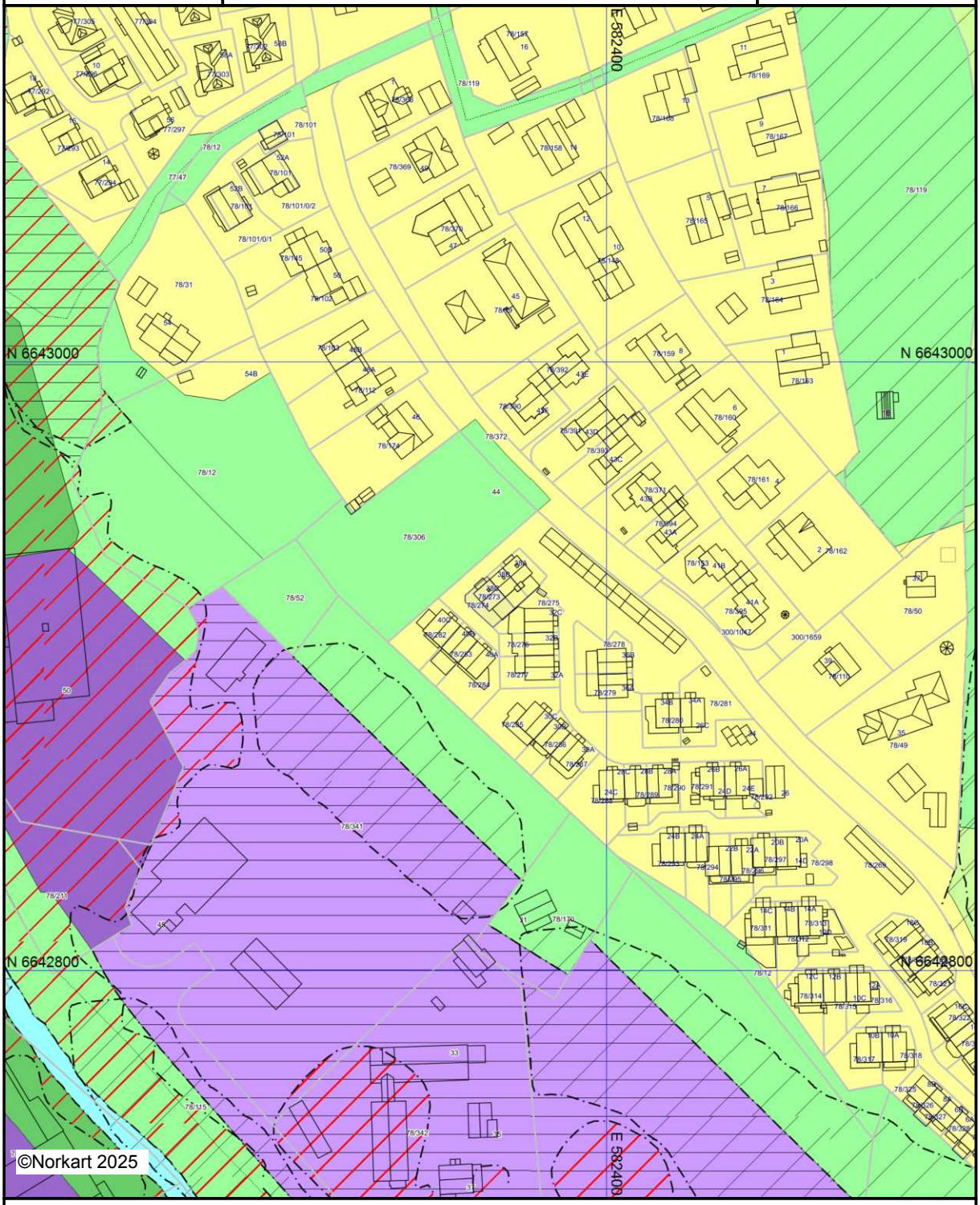
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 78/274
Adresse: Brenneveien 38C
Utskriftsdato: 16.10.2025
Målestokk: 1:2000

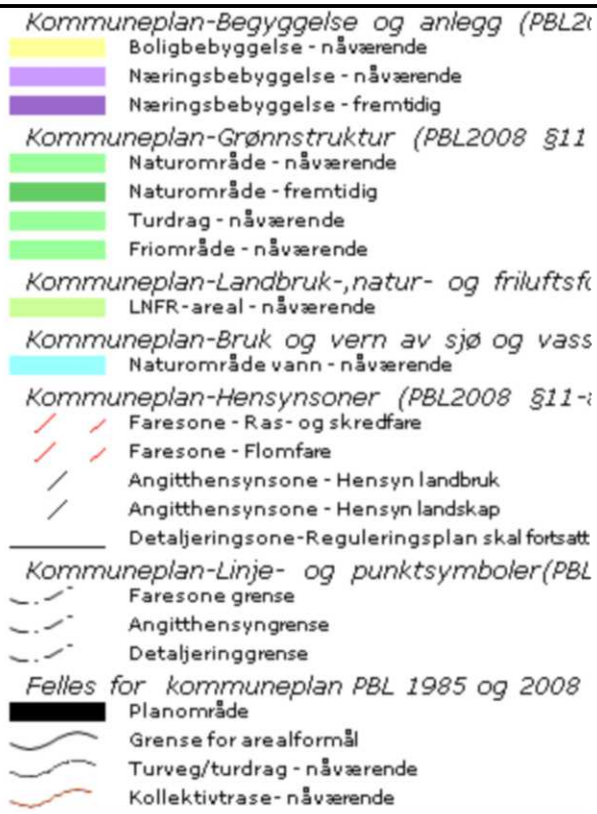
N

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

Kommunedelplan

Eiendom: 78/274
Adresse: Brenneveien 38C
Utskriftsdato: 16.10.2025
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



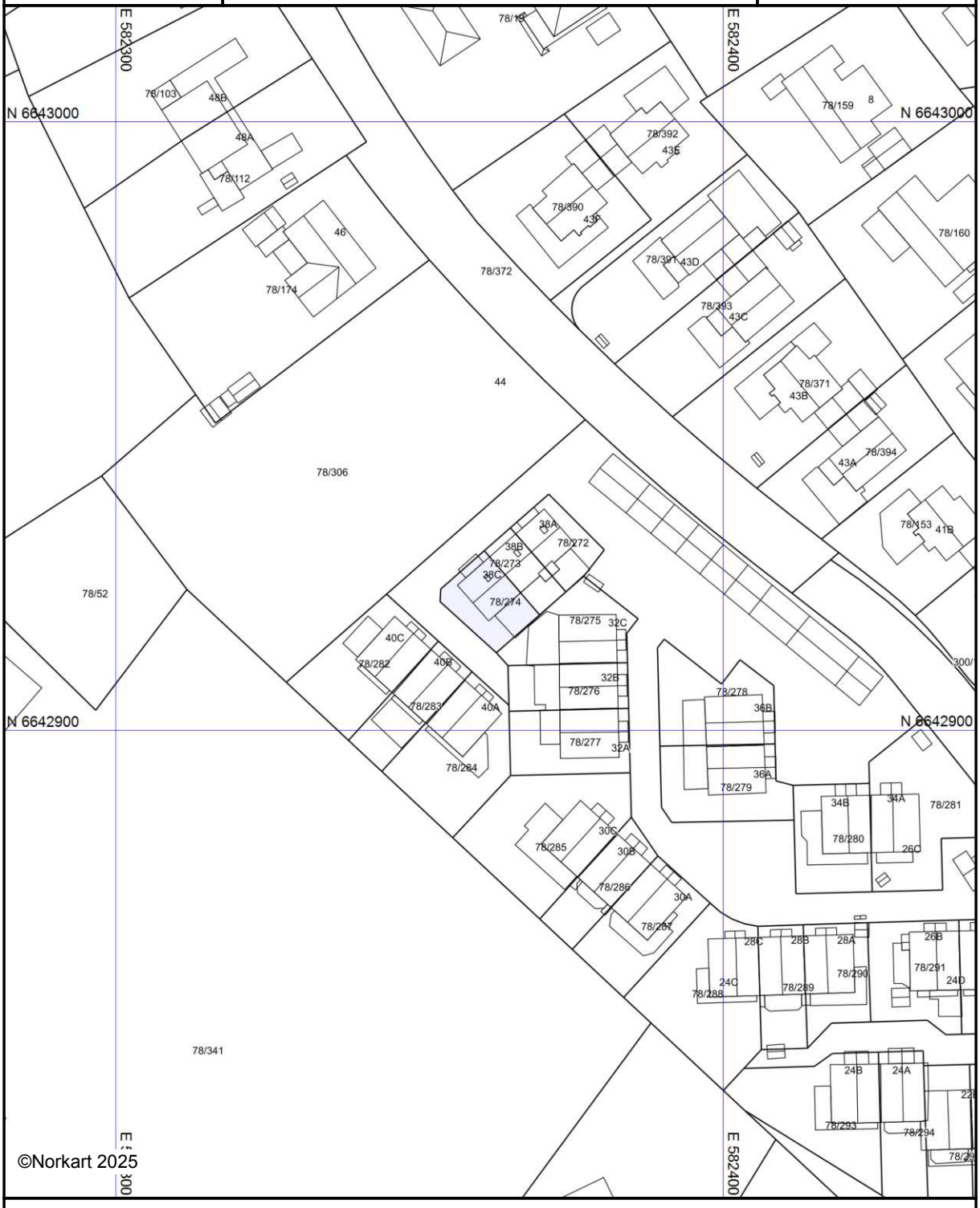
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 78/274
Adresse: Brenneveien 38C
Utskriftsdato: 16.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

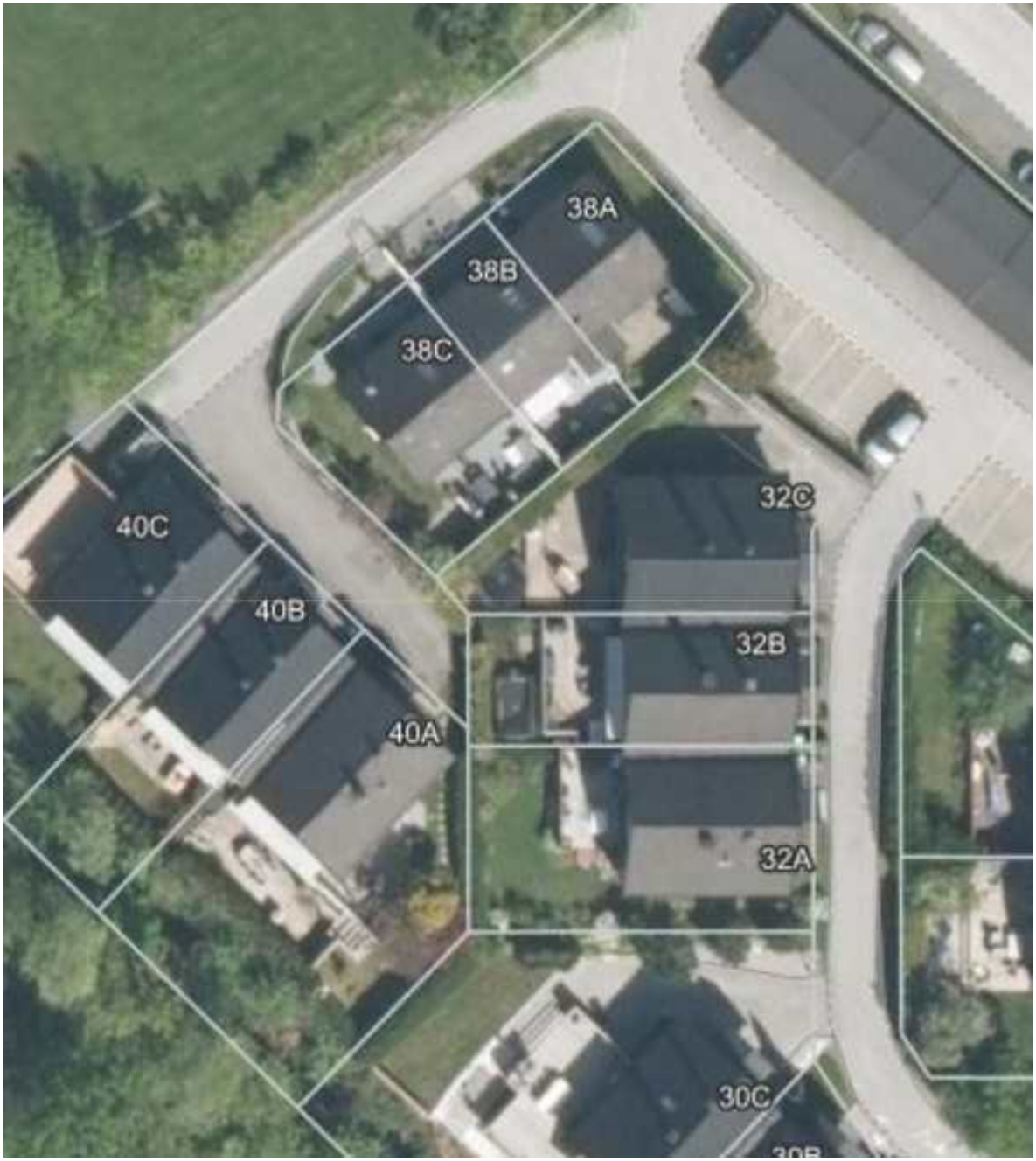
UTM-32

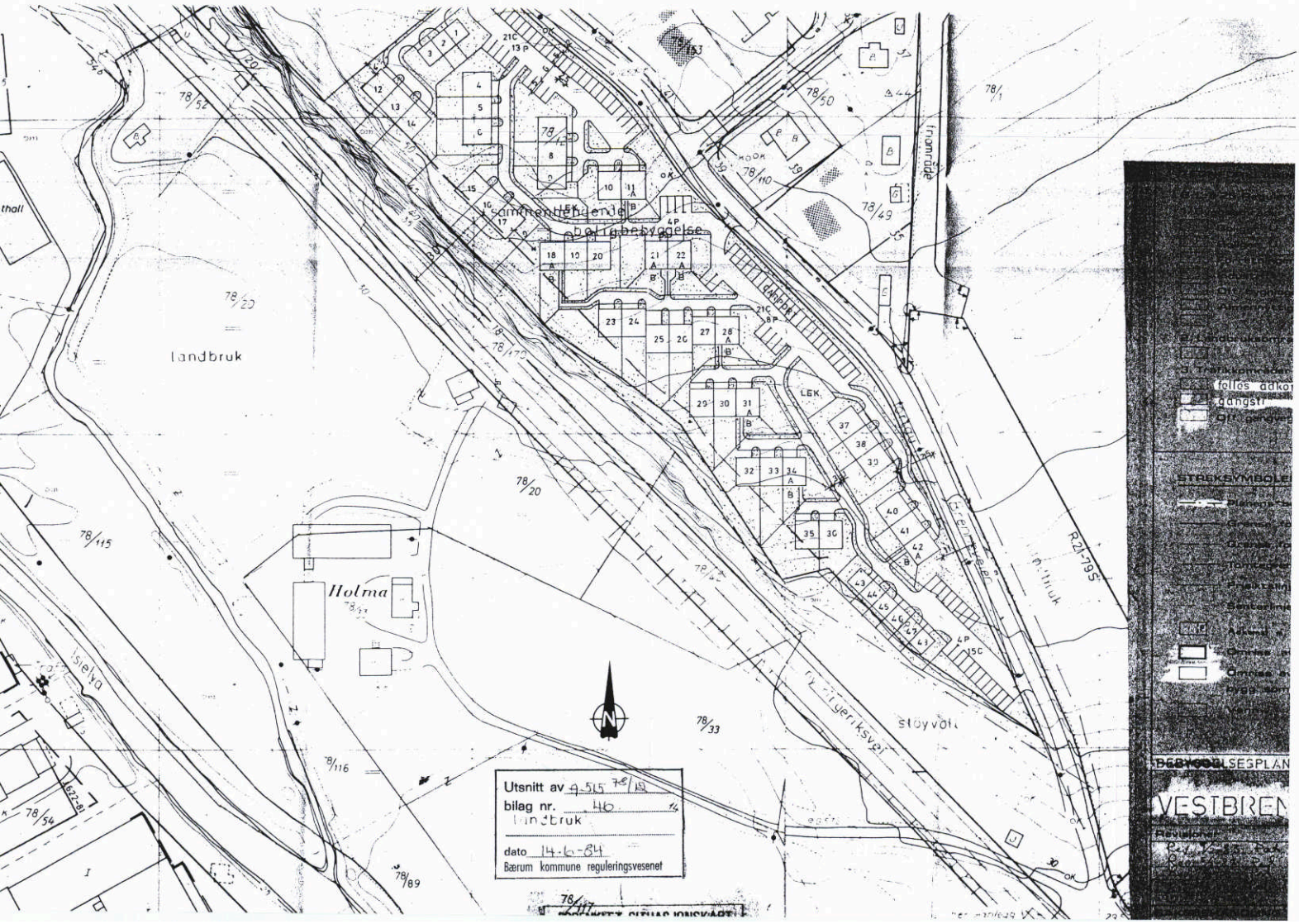


©Norkart 2025

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


38A
38B
38C
40C
40B
40A
32C
32B
32A
30C


landbruk
Holma
Isielva
samlemelkeanlegg
boligbebyggelse
LEK
LP
21C 13P
21C 8P
LP 5C
Fremtidig
Eksisterende
Utsnitt av 9.515 78/13
bilag nr. 46
landbruk
dato 14-6-84
Bærum kommune reguleringsvesenet
VESTBREN

Bærum kommune

VAledninger

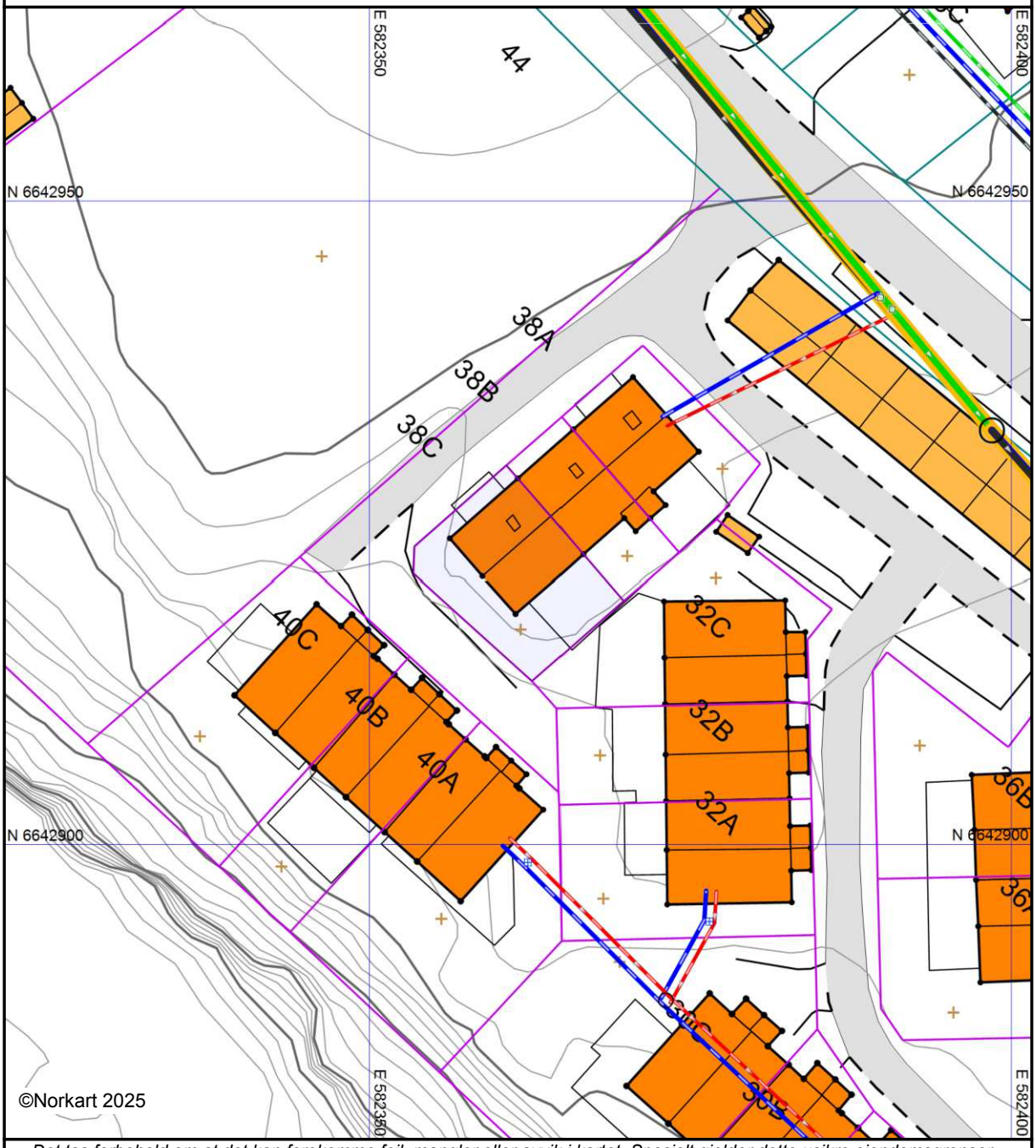
Eiendom: 78/274
Adresse: Brenneveien 38C
Dato: 16.10.2025
Målestokk: 1:500

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.

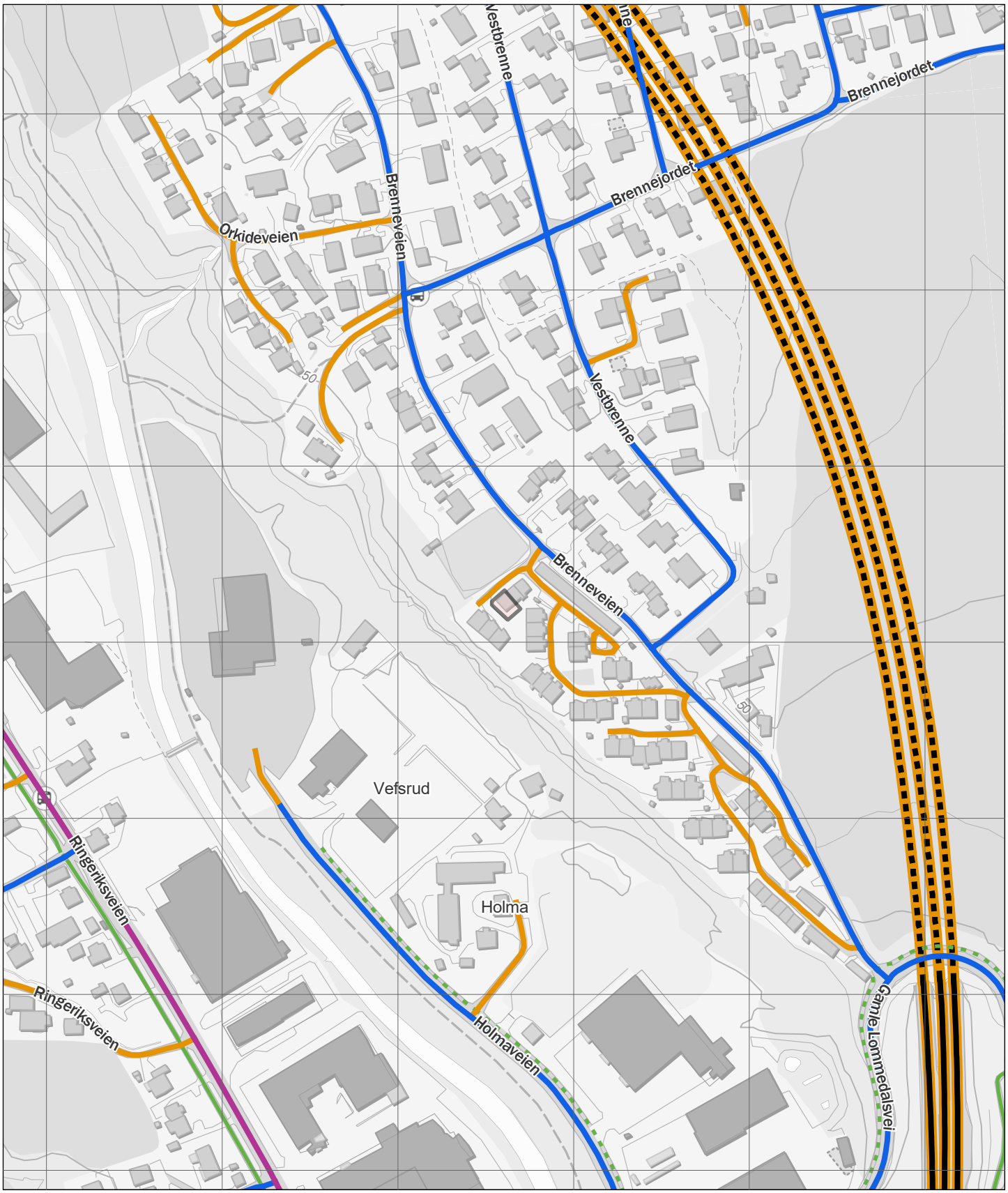


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 78/274/0/0
Adresse: Brenneveien 38C, 1339 VØYENENGA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/10/2025



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

Utskriftsdato: 16.10.2025

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.**	78	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brenneveien 38C, 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	1 950,00 kr
Renovasjon	3 037,56 kr
Vann	1 575,00 kr
Sum	**6 562,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
2A - To naboer deler èn to-delt beholder	25%	2 stk	3769.60	1/2	0 %	3 769,60 kr
Vann etter areal	15%	40 m2	41.64	1/1	0 %	1 665,66 kr
Avløp etter areal	15%	40 m2	48.67	1/1	0 %	1 946,72 kr
					Sum	**7 381,98 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGSVESENET
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

15110700008BK0798704

FA

ØSTLANDSKE BYGG A/S,
BOKS 162

1360 NESBRU

ING. TAMBURSTUEN, ODD P.
NESÅSEN 11

1360 NESBRU

FERDIGATTEST

Jnr. 83- 345

Adresse: BRENNEVN. 38 A,B,C

Gnr: 78 Bnr: 272, 273,274 Tomt nr: 1,2 og 3

Ferdigbesiktigelse avholdt:	18. desember 1985
Arbeidets art:	3-MANNSBOLIG
Byggherre:	ØSTLANDSKE BYGG A/S,
Anmelder:	ADV. THORKILDSSEN, KAI
Ansvarshavende:	ING. TAMBURSTUEN, ODD P.
Ansvarshavende:	

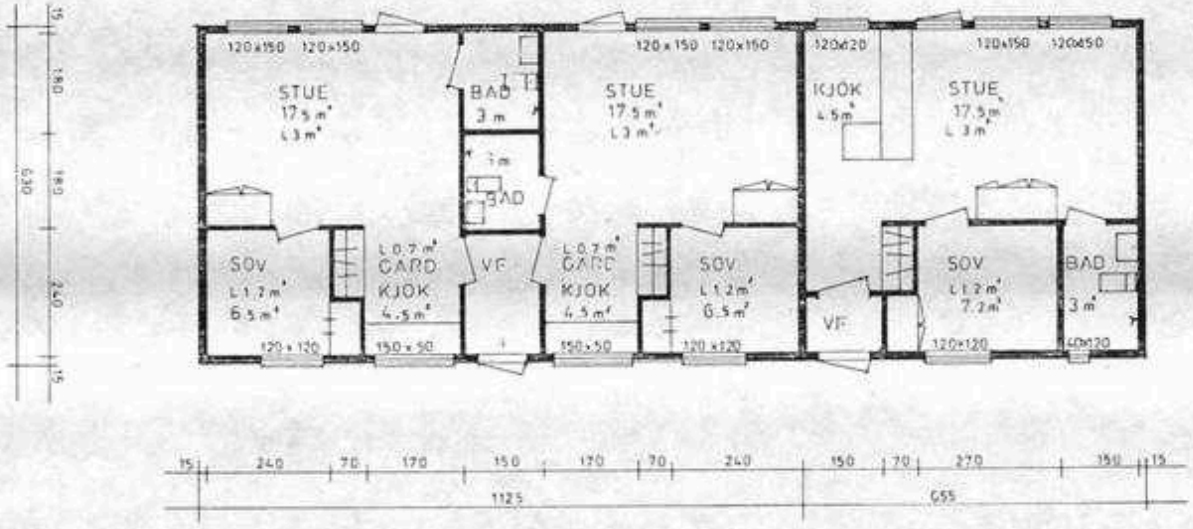
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 1/11-1989
For bygningssjefen

Steinar Haugen
avd.ing.

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

1511070008BKO798692

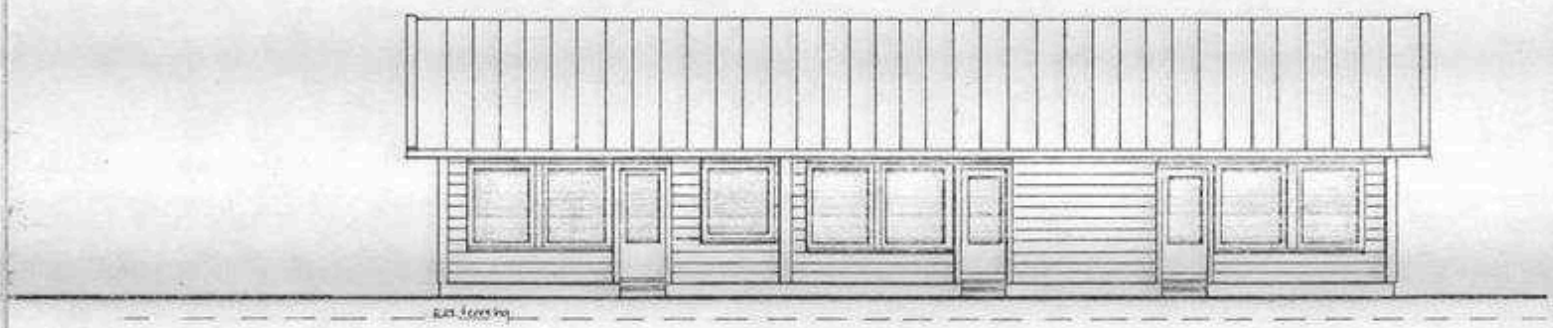


PLAN 1 ET.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
345 - 83
25

VESTBEKKENE GNR. BNR. 1-2-3

1511070008BKO798696

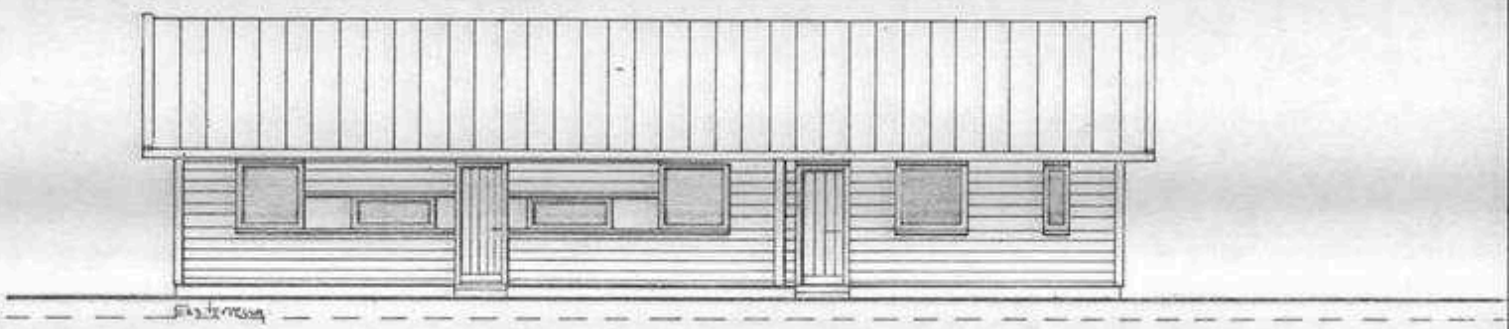


FASADE SÖR/VEST

VESTBRENNE HUS NR. 1-2-3

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Lnr. 345 - 83
Bilag nr. 27
23 MAI 1984

1511070008BKO798698

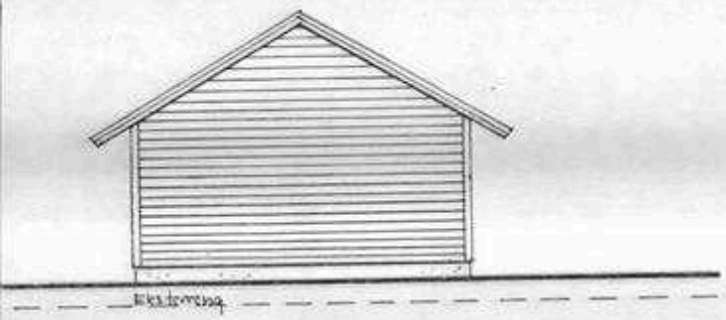


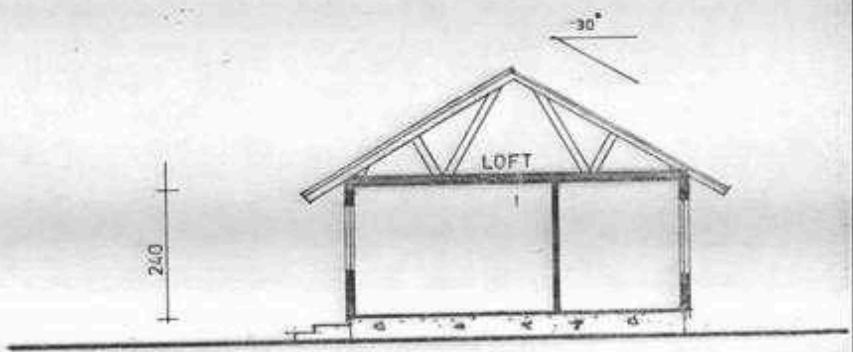
FASADE NORD/ÖST

VESTBRENNE HUS NR. 1-2-3

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 345 - 83
Bilag nr. 28 in duplo
Mottatt 23 MAI 1984

1511070008BKO798694





GAVELFASADE

SNITT

VESTBRENNE HUS NR. 1-2-3

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 345 - 83
Bilag nr. 26 in duplo
Mottatt 23 MAI 1984

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 78, Bruksnr 274	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Brenneveien 38 C, gatenr 1047 1339 Vøyenenga	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1929 14	Rykkinn 29 Kolsås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.01.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	142,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	250176	Hildre Reidun Brenneveien 38 C, 1339 Vøyenenga	1/1	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	22.10.2024	Avgiver	3201/78/274	0,0
	Matrikkelført:	22.10.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/78/274	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/78/274	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	11.01.1985	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	22.05.2024	Berørt	3201/77/47	0,0
			Berørt	3201/77/264	0,0
			Berørt	3201/78/1	0,0
			Berørt	3201/78/12	0,0
			Berørt	3201/78/31	0,0
			Berørt	3201/78/51	0,0
			Berørt	3201/78/54	0,0
			Berørt	3201/78/72	0,0
			Berørt	3201/78/78	0,0
			Berørt	3201/78/89	0,0
			Berørt	3201/78/96	0,0
			Berørt	3201/78/101	0,0
			Berørt	3201/78/101/0/1	0,0
			Berørt	3201/78/101/0/2	0,0
			Berørt	3201/78/102	0,0
			Berørt	3201/78/103	0,0
			Berørt	3201/78/112	0,0
			Berørt	3201/78/115	0,0
			Berørt	3201/78/116	0,0
			Berørt	3201/78/117	0,0
			Berørt	3201/78/145	0,0
			Berørt	3201/78/170	0,0
			Berørt	3201/78/174	0,0
			Berørt	3201/78/211	0,0
			Berørt	3201/78/269	0,0
			Berørt	3201/78/272	0,0
			Berørt	3201/78/273	0,0
			Berørt	3201/78/274	0,0
			Berørt	3201/78/275	0,0
			Berørt	3201/78/276	0,0
			Berørt	3201/78/277	0,0
			Berørt	3201/78/278	0,0
			Berørt	3201/78/279	0,0
			Berørt	3201/78/280	0,0
			Berørt	3201/78/281	0,0
			Berørt	3201/78/282	0,0
			Berørt	3201/78/283	0,0
			Berørt	3201/78/284	0,0
			Berørt	3201/78/285	0,0
			Berørt	3201/78/286	0,0
			Berørt	3201/78/287	0,0
			Berørt	3201/78/288	0,0
			Berørt	3201/78/289	0,0
			Berørt	3201/78/290	0,0
			Berørt	3201/78/291	0,0
			Berørt	3201/78/292	0,0
			Berørt	3201/78/293	0,0
			Berørt	3201/78/294	0,0
			Berørt	3201/78/295	0,0
			Berørt	3201/78/296	0,0
			Berørt	3201/78/297	0,0
			Berørt	3201/78/298	0,0
			Berørt	3201/78/306	0,0
			Berørt	3201/78/310	0,0
			Berørt	3201/78/311	0,0

			Berørt	3201/78/312	0,0
			Berørt	3201/78/313	0,0
			Berørt	3201/78/314	0,0
			Berørt	3201/78/315	0,0
			Berørt	3201/78/316	0,0
			Berørt	3201/78/317	0,0
			Berørt	3201/78/318	0,0
			Berørt	3201/78/319	0,0
			Berørt	3201/78/320	0,0
			Berørt	3201/78/321	0,0
			Berørt	3201/78/322	0,0
			Berørt	3201/78/323	0,0
			Berørt	3201/78/324	0,0
			Berørt	3201/78/325	0,0
			Berørt	3201/78/326	0,0
			Berørt	3201/78/327	0,0
			Berørt	3201/78/328	0,0
			Berørt	3201/78/329	0,0
			Berørt	3201/78/330	0,0
			Berørt	3201/78/341	0,0
			Berørt	3201/78/342	0,0
			Berørt	3201/78/344	0,0
			Berørt	3201/78/346	0,0
			Berørt	3201/78/362	0,0
			Berørt	3201/78/372	0,0
			Berørt	3201/78/379	0,0
			Berørt	3201/78/401	0,0
			Berørt	3201/78/408	0,0
			Berørt	3201/200/6	0,0
			Berørt	3201/214/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.01.1985	Avgiver	3201/78/269	-143,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/78/274	143,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brenneveien 38 C	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.08.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	38,0	Igangset.till.:	31.08.1984
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.01.1986
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17407228			Antall etasjer:	1

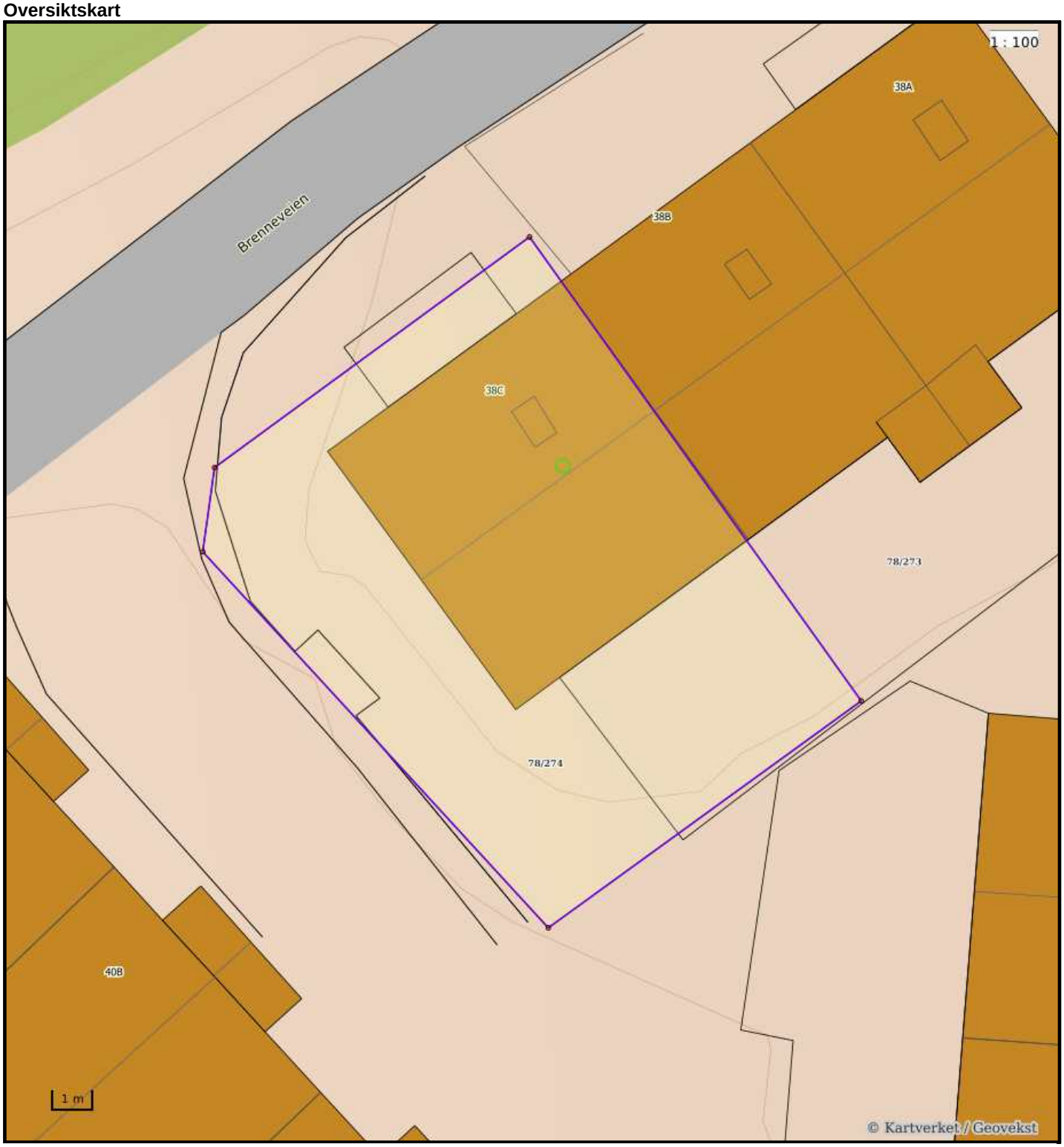
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



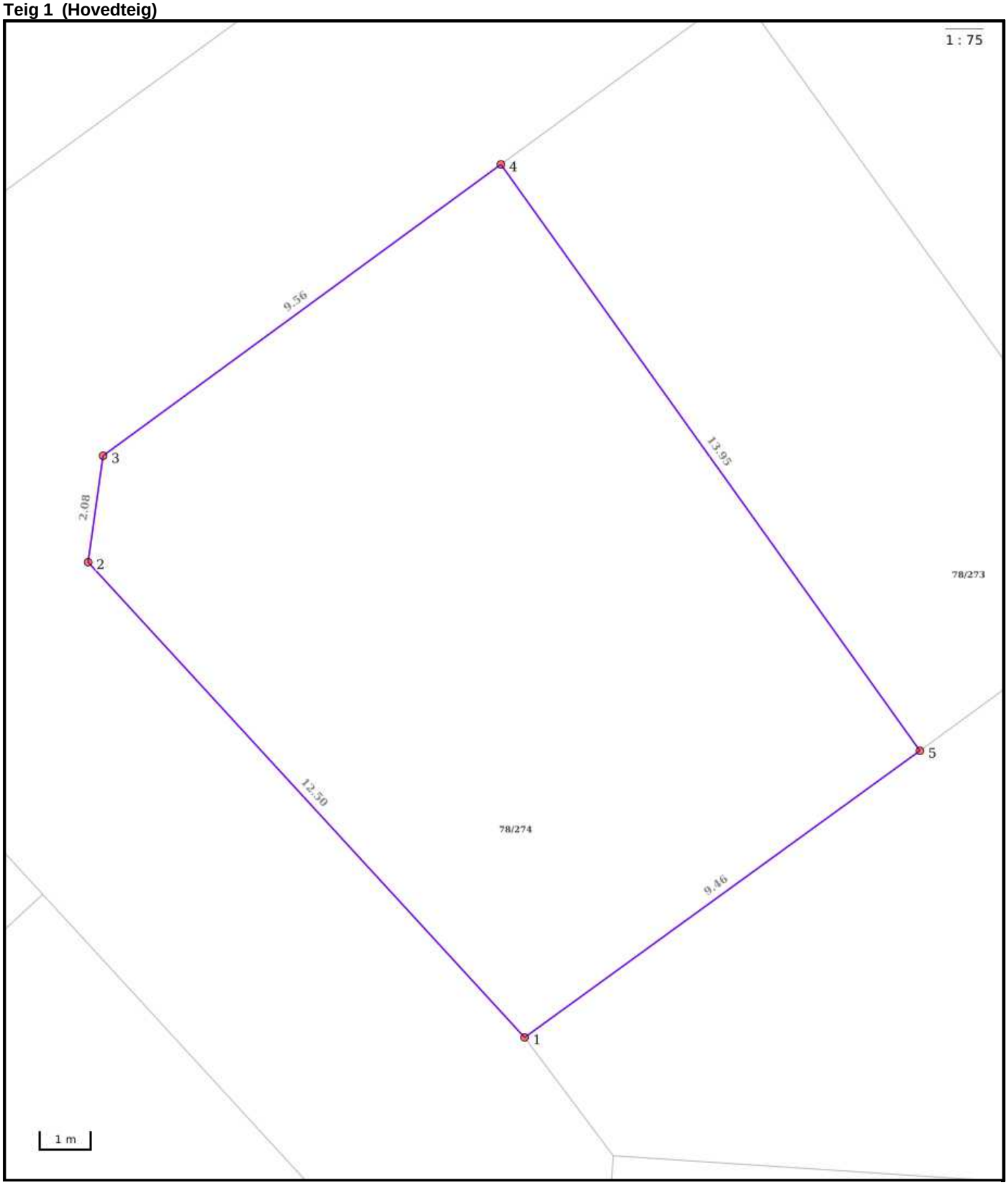
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 142,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 912,72	582 362,66	12,50m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 921,11	582 353,40	2,08m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 923,19	582 353,50	9,56m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 929,50	582 360,68	13,95m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 918,94	582 369,79	9,46m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-78/274, Brenneveien 38C, 1339 VØYENENGA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	06.10.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.10.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

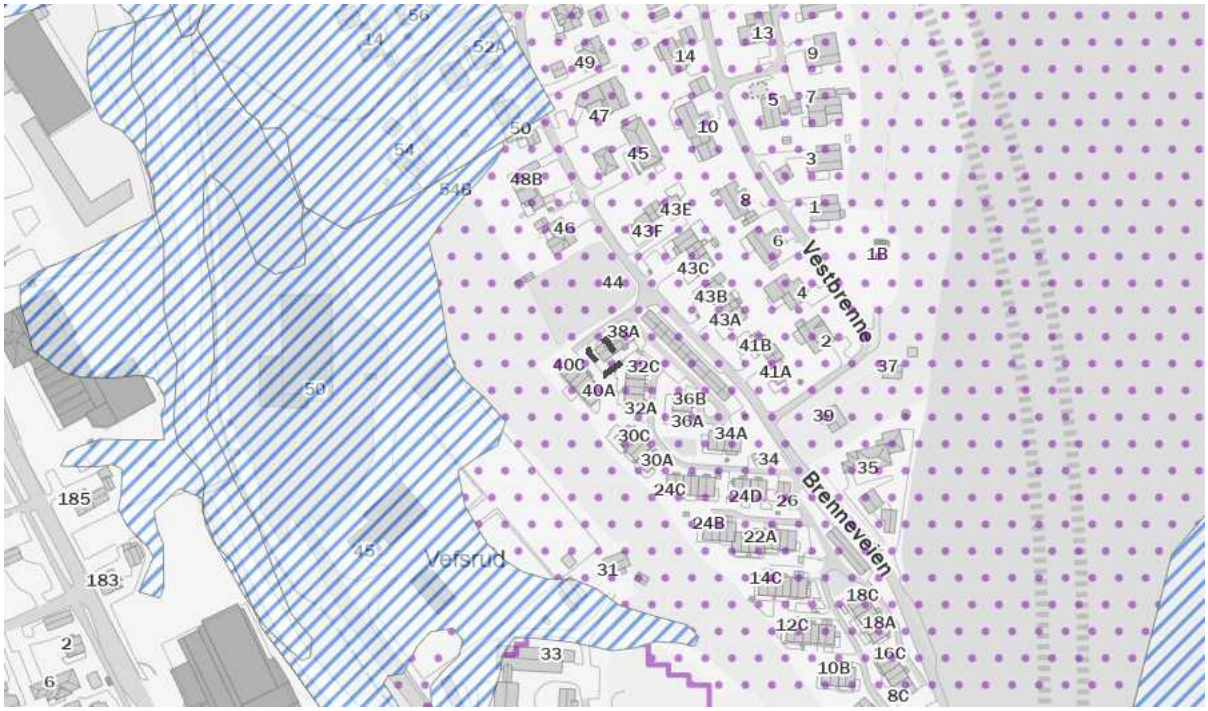
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.22 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.5 km
Flomfaresoner	06.10.2025	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	06.10.2025	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.10.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	06.10.2025	Ikke funnet	2.2 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	3.2 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.14 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	06.10.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	06.10.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

VEDTEKTER FOR VESTBRENNE HUSEIERFORENING

Revisjon: 13
Dato: 28.02.2023

§1.

- Vestbrenne huseierforening er en sammenslutning av huseiere fra og med Brenneveien 4a til og med 40c. Eiere har plikt til å være medlem av foreningen.

- Foreningens formål er å ivareta medlemmenes interesser innad og utad.

§2.

- Foreningen er tilsluttet Skui Vel.

§3.

- Styret skal bestå av 5 medlemmer og to varamedlemmer som velges på årsmøtet.

- Styrerepresentantene og varamedlemmene velges for en toårsperiode.
  Man skal sørge for at det minimum er to personer som overlapper til nytt styre.

  Dersom styrets sammensetning ikke tilfredsstiller kriteriet i forrige avsnitt, kan inntil to styremedlemmer 1) stille sin plass til disposisjon eller 2) utvide den valgte perioden med ett år. Begge tiltak i denne paragrafen skal sikre forpliktelsen i forrige avsnitt.

- Årsmøtet velger hvert år en formann blant styrerepresentantene. Ut over dette konstituerer styret seg selv.

§4.

- Den årlige kontingenten fastsettes av årsmøtet.

- Kontingenten skal dekke driften av foreningen og fellesutgifter for øvrig, samt kontingenten til Skui Vel.

- Kontingenten innbetales slik årsmøtet bestemmer.

- Unnlater noen å betale kontingenten, vil kravet etter at 2 innbetalingsvarsler er gitt, bli sendt til Namsmannen med krav om at det tas utlegg i vedkommende eiendom. Dette blir da en pantheftelse.

- Alle kostnader i forbindelse med inndriving av utestående kontingent skal belastes vedkommende huseier.

- Ingen kan fritas for kontingent uten at særlige omstendigheter foreligger. I så fall kan styret etter søknad innvilge fritak for kortere tid.

- Feltet ble opprinnelig etablert med en garasje pr boenhet. Dersom to boenheter slås sammen vil eier fortsatt måtte betale felleskostnader etter følgende regler: 1) Dersom eier selv benytter begge enheter som sin bolig, reduseres felleskostnadene med 50% for en av enhetene. 2) Dersom eier leier ut en av enhetene, må felleskostnadene dekkes i sin helhet for begge opprinnelige enheter.

- Dersom en boligeier leier ut del av en enhet uten at det foreligger garasje både til utleier og leietaker, skal felleskostnader belastes med 150% av ordinære sats.

§5.

- Enhver forplikter å holde orden rundt sin egen eiendom og være behjelpelig med orden og dugnad på fellesarealene.

- Arbeid på egen eiendom som kan være til ulempe for naboer, må ikke forekomme uten samtykke er innhentet. (Jfr. Lov av 16. juni 1962 om "Rettshøve mellom grannar", sist ved lov av 3. juni 1983).

§6.

- Huseierforeningen har primært til oppgave å vedlikeholde fellesarealene, inkludert brøyting, redskapsbod og lekeplasser. Foreningen skal dessuten fremme beboernes interesser overfor for eksempel myndigheter i saker som angår alle medlemmene, for eksempel veiprosjekter, festeavgift, etc.

§7.

- Hver husstand (eget gårdsnummer og bruksnummer), med unntak av 14CII, eier en angitt garasje i felles garasjeanlegg. Således har den enkelte husstand rettigheter til og ansvar for sin garasje. Ved riving av garasjer disponerer garasjeier rett til fast parkering på tidligere garasjeplass.

- Av praktiske årsaker påtar huseierforeningen seg følgende oppgaver knyttet til felles garasjeanlegg:
    - Strømregningene betales som en del av felleskostnadene.
    - Sørge for en full verdiforsikring av garasjene.
    - Organisere eventuelle reparasjoner som skyldes normal slitasje på tak og yttervegger.
    - Sørge for at garasjeanleggene har akseptabelt brannslukningsutstyr.
    - Kjøpe inn nødvendig maling og utstyr til dugnadsinnsats / initiativ til utvendig maling av garasjeanleggene.

- Den enkelte husstand skal selv sørge for at garasjene ellers er i forsvarlig stand og påkoste eventuelle reparasjoner, unntatt det som er nevnt ovenfor.

- Følgende regler gjelder for bruk av garasjene:
    - Strømuttak i garasjene kan benyttes til permanente installasjoner som f.eks. fryseboks, men da kun etter skriftlig avtale med styret.
    - På bakgrunn av skriftlig søknad kan styret unntaksvis gi midlertidig godkjennelse for annen bruk av det elektriske anlegget. En bruksendring må dokumenteres med samsvarserklæring, og den det gjelder må selv dekke alle omkostningene for elektriker og betale strøm etter forbruk i henhold til satser fastsatt av årsmøtet.
    - Lading av alle typer ladbare biler i garasjen tillates kun via felles ladeløsning levert av kommersiell operatør og med godkjent ladeutstyr for løsningen. Betaling for tjenesten er et forhold mellom beboer og operatøren.
    - Strømuttak i garasjene utover det som er nevnt i punktene over, er kun tillatt i inntil 2 timer pr, døgn og da til f.eks. vedlikehold, motorvarer o.l.
    - Forsikringspolisen for garasjeanlegget forutsetter at garasjeportene låses.
    - Det bør ikke oppbevares brannfarlige væsker og gasser i garasjen.

§8.

- Foreningens høyeste myndighet er årsmøtet.

- Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av februar.

- Innkalling til årsmøtet sendes alle medlemmene senest 2 uker før møtet holdes. Styrets beretning, regnskap, budsjettforslag og eventuelle forslag vedlegges. Er dette ikke mulig vil sakspapirene bli delt ut på årsmøtet.

- Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet skal være styret i hende senest 8 dager før møtet.

- Årsmøtet ledes av den styret bemyndiger og skal behandle følgende saker:

    1. Godkjennelse av innkalling og dagsorden.
    2. Styrets beretning.
    3. Regnskap og revisjonsberetning.
    4. Budsjett og fastsettelse kontingent og styrehonorar.
    5. Eventuelle forslag.
    6. Valg i følge §3, samt valg av revisor.

- Alle medlemmer er valgbare. Gjenvalg kan finne sted. Medlemmene plikter å motta valg. Enhver kan imidlertid unnslå seg valg for så lang tid som vedkommende tidligere har hatt tillitsverv.

- Lovlig innkalt årsmøte er beslutningsdyktig uansett frammøte.

- Alle valg og avgjørelser treffes ved simpelt flertall, unntatt vedtektsendringer som krever minst 2/3 flertall av de gitte stemmer.

- Skriftlig avstemming kan finne sted dersom noen av medlemmene forlanger det.

- Hver husstand har 1 stemme. Det er ikke anledning til å stemme ved fullmakt.

- Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret eller minst 1/3 av medlemmene skriftlig forlanger det. Innkalling skjer på samme måte som for ordinært årsmøte med angivelse av de saker som ønskes behandlet.

- Dersom det oppstår ekstraordinære hendelser der myndighetene oppfordrer eller pålegger befolkningen å avstå fra eller redusere fysisk kontakt, er dette å anse som en unntakssituasjon som gir anledning til å fravike plikten til å avholde årsmøte som fysisk møte innen vedtektsmessig dato. Sittende styre kan i en slik situasjonen velge 1) å utsette årsmøte i inntil 8 måneder, eller 2) benytte alternative løsninger som ikke krever fysisk fremmøte og som gir medlemmer en mulighet til å stemme over valg av styremedlemmer, vara, styreleder, budsjett og saker fremmet for årsmøte. Ved eventuell utsettelse skal sittende styre ha ansvar for at de mest nødvendige funksjoner ivaretas fram til ordinært årsmøtet kan avholdes.

§9.

- Boområdet er regulert som et trafikkfritt miljø. Stikkveiene inne på feltet er kjørbare gangveier, kun beregnet på absolutt nødvendig trafikk.

- Følgende regler gjelder for parkering på boligområdet:
    - Boligområdets biloppstillingsplasser er forbeholdt huseierforeningens medlemmer og besøkende, og skal kun benyttes av personbiler i jevnlig bruk. Det er ikke tillatt å

parkere traktorer, campingvogner, bobiler, tilhengere, uregistrerte biler eller lignende på biloppstillingsplasser på området.
  - Parkering er kun tillatt på oppmerkede biloppstillingsplasser.
  - Hensettelse av kjøretøy er ikke tillatt.
  - Hensatte og feilparkerte kjøretøy vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.
  - Parkerte kjøretøy må kunne flyttes med minimum 5 dagers varsel i forbindelse med snørydding, dugnader eller annet arbeid eller vedlikehold på området. Dersom oppfordring om å flytte kjøretøy ikke følges, vil eventuelle merkostnader som følge av ulempene faktureres eier av kjøretøy. Eksempelvis, ekstrakostnader i forbindelse med snørydding.
  - Parkering på egen tomt må skje innenfor egen tomtegrense og ikke være til hinder for annen ferdsel.

§10.

- Vedtektene er fastsatt på årsmøtet 26. mai 1987, med endring av:
  - §7 12. februar 1992
  - §6 12. februar 1997
  - §7 februar 2001,
  - §3 31. januar 2005,
  - Revisjon 7, oppdatert 19.05.2017:
    - §7 angående regler for bruk av garasjene, vedtatt på årsmøte 27.02.2014
    - §6 angående kostnadsoverskridelser, vedtatt på årsmøte 09.03.2017
  - Revisjon 8, oppdatert 05.04.2018:
    - §7 angående regler for bruk av elektrisk utstyr i garasjene, vedtatt på årsmøte 01.03.2018
  - Revisjon 9, oppdatert 28.03.2019:
    - §1 presisering av pliktig medlemskap, vedtatt på årsmøte 14.03.2019
  - Revisjon 10, oppdatert 26.02.2020:
    - §3 utvidet styrefullmakt for å sikre at minimum 2 styremedlemmer overlapper inn i nytt styrer, vedtatt på årsmøte 26.02.2020
    - §4 presisering av kontingent forpliktelse i forbindelse med oppkjøp av opprinnelig enhet med egen garasje samt utleie av enhet uten medfølgende garasje, vedtatt på årsmøte 26.02.2020
    - §6 forenkling av paragraf, blant annet som følge av arbeidende komiteer, vedtatt på årsmøte 26.02.2020
    - §7 endring som følge av engasjement av kommersielt ladeselskap til etablering og drift av felles ladeløsning i garasjene samt forenkling av paragrafens innhold, vedtatt på årsmøte 26.02.2020
  - Revisjon 11, oppdatert 21.03.2021:
    - §3 utvidet med avsnitt angående avholdelse av årsmøte ved ekstraordinære hendelser, vedtatt på årsmøte 28.02.2021
  - Revisjon 12, oppdatert 03.03.2022:
    - §7 om lading av bil i garasjen justert til å omfatte alle typer ladbare biler, ikke bare el-biler. Vedtatt på årsmøte 03.03.2022
  - Revisjon 13, oppdatert 28.02.2023:
    - §7 justert for å adressere parkering uten garasje
    - §9 utvidet til å omfatte regler for parkering på fellesområder.



Styrets beretning for 2024

1 Styrets sammensetning

Leder	Yngvar Duesund
Kasserer	Sayran Hamad
Styremedlemmer	Ann-Kristin Bolstad Steinar Kristensen Paul Persett
Varamedlemmer	Per Leif Dogger Helge Knapstad

2 Dugnadene

Både vår- og høstdugnaden ble gjennomført i fellesskap på tradisjonell måte, og deltakelsen har vært omtrent som tidligere år. Nye postkassestativ ble montert på midtre felt.

Styret vil igjen oppfordre alle beboerne på feltet om å delta på dugnadene, da dette er en god anledning til å møte hyggelige naboer og gjøre en innsats for at vi fortsatt skal ha trivelige fellesarealer.

Til vårens dugnad vil lekeplassen på midtre felt bli ferdigstilt med stokker for å holde sanden på plass. Sanden på begge lekeplassene har blitt skiftet ut. Det er innkjøpt maling for garasjedører.

Takk til alle som deltok på dugnader i 2024!

3 Grøntarealene

Grøntarealene ble også sommeren 2024 klippet og stelt av ungdom på feltet. Takk til ungdom og foreldre som bidro til dette. I tillegg ble Trefellerene leid inn for å felle og beskjære de store trærne primært langs Brenneveien.

4 Ladeløsning for ladbare biler

Avtalen med Elaway for elbil-lading i garasjene ble revidert i 2023 og ny avtale trådte i kraft 1. desember. Dette har imidlertid medført at Huseierforeningen har betalt ca. Kr. 14.000.- i 2024 som abonnentene på feltet vårt skal betale. Elaway vil ordne opp slik at vi ikke subsidierer ladning av bil.

Den viktigste endringen med den reviderte avtalen er at brukerene av ladeløsningen nå betaler spotpris time-for-time, og at Elaway ikke lengre vil ha noe påslag på strømmen. Spotlading gjør det mulig for brukerne å utnytte svingningene i strømprisene og lade rimeligere når strømmen er billigst. Den aktuelle timeprisen vises i lade-appen.
Priser med ny avtale:

- *Alternativ 1: Leie av ladestasjon inkl. ladeabonnement: kr 259 pr mnd + strøm*
- *Alternativ 2: Kjøp av ladestasjon, kr 15900,- inkl montering +ladeabonnement på kr 59,- pr mnd. + strøm*



Vi minner om at det ikke er tillatt å lade biler i garasjene med strøm fra det eksisterende fellesanlegget (se Huseierforenings vedtekter).

5 Garasjelag og vedlikehold av garasjer

Også i 2024 har det vært utført vedlikeholdsarbeider på svært få garasjer. Det er stor variasjon i tilstanden på garasjeanleggene og styret mener det haster for noen garasjelag å komme i gang med vedlikeholdsarbeider. Lister over garasjelag hvilken garasje som tilhører den enkelte husstand kan fås fra styret. Vi minner også om vedtak på tidligere årsmøter om vedlikehold av garasjer.

6 Skadedyr

Avtalen med Rentokil skadedyrbekjempelse for bekjempelse av rotter og mus er videreført i 2024.
Styret minner igjen om alle beboerne må være oppmerksomme på faren for rotter og mus, og at hver enkelt husstand følger anbefalte tiltak for å unngå/begrense problemet. Anbefalte tiltak for den enkelte husstand ligger fortsatt tilgjengelig på huseierforeningens Facebook-gruppe.

7 Parkeringsforhold og trafikk

Vi har begrenset med biloppstillingsplasser. Styret gjentar derfor tidligere oppfordringer til beboerne om å bruke garasjene og ellers bidra til rydding av snø på parkeringsplassene og fellesområder hvor brøytebilen ikke kommer til.
Avløpskummer må også holdes åpne gjennom vinteren, dette må naboer i nærheten av kummene hjelpe til med.

Hjelp gjerne også til med snørydding av parkeringsområdene langs Brenneveien (bla utsiden av gjerde og bak øvre garasjerekke), og ikke parker biler på nedre del av veien.

Styret minner også om at det ikke er tillat å parkere i fellesområder utenom oppmerkede parkeringsplasser. Dette av hensyn til bla brøyting, strøing, utrykning og renovasjon. Korte stopp utenfor huset i forbindelse med av/på-lossing er selvfølgelig i orden. Hensatte biler vil bli tauet bort på eiers regning. Se vedtekter som ble oppdatert på årsmøtet 2023.

Vi minner også på at Brenneveien er regulert som 30 km/t fartssone og er skolevei for mange av barna i området. Styret har gjort befaring sammen med trafikketaten i kommunen som resultert og trafikken i Brenneveien vil bli overvåket i 2025. Overgangen på Gamle Lommedalsvei (ved svingen opp til Vøyen gård) bør sikres med nedsatt fartsgrense til 30 km, markert fotgjengerfelt og fartsdumper bedre måte. Dette vurderes fortsatt av kommunen.

8 Brøyting, strøing og feiing

Brøytemannskapet har hatt og har fortsatt en krevende jobb med det skiftende været. Vårens feiing gikk imidlertid greit unna. Avtalen med Olaf Bryn videreføres for 2025 ut fra han bor i nabolaget, og kan komme på kort varsel. Han har også muligheten til deponerer snøen på en grei måte. Vi har registrert noe misnøye med brøytingen, og har derfor gjort befaring på feltet sammen med han. Blant annet skal stikkveiene brøytes i full bredde, og på en måte slik at ferdsel til og fra garasjene ikke blir hindret.



9 Utbygging av lagerbygg og ulovlig massedeponering

Bærum kommune har gitt utbygger Autoville AS rammetillatelse for bygging av lagerbygg og midlertidig lagring av masser. Vår klage på massedeponi og høyden på lagerbygget, ble ikke tatt til følge hos Statsforvalteren. Dette har vært en stor sak for styret, og vi har fått belyst at utbygger ikke bare kan ta seg til rette. Arbeidet med oppføring av lagerbygget må starte innen 2027 om det ikke skal bli en ny søknadsprosess. Det skal ikke fraktes stein ut fra deponiet, og gjeldene byggeforskrifter skal følges. Dette er vesentlig i forhold til støy og støv. Her er det viktig at alle beboere følger med på all aktivitet i området og meld i fra til styret om det som kan oppfattes som ulovlig aktivitet.

10 Drenering

Styret observerte at flere kummer på feltet var overfylt med grus, og leide inn Bærum Septik og Transportforretning for spyling av kummer. Vi håper med dette at det blir mindre overvann på stikkveiene.

11 Prosjektgrupper

Det har også i 2024 vært nærmest ingen aktivitet i prosjektgruppene. Styret ber derfor generalforsamlingen om å vurdere hensiktsmessigheten av å videreføre disse ordningen med gruppene:

Dugnads-gruppe
Planlegge dugnadsoppgaver
Praktisk organisering og arbeidsfordeling
Deltakere: Arild Granlund, Henrik Fredholm +1

Ute-gruppe
Stell av lekeplasser og grøntarealer, beplantning og beskjering.
Styret foreslår at denne gruppen får et selvstendig budsjett på 10.000,- til beplantning.
Deltakere: Ann Kristin Bolstad, Fusnik Gangestad +1

Nærmiljø-gruppe (det umiddelbare nærområde)
Støy- og miljø-saker
Trafikk-, plan- og reguleringssaker
Trafikksikkerhet
Kontakt-punkt mot Skui Vel
Deltakere: Yngvar Duesund, Paul Persett, Per Leif Dogger

Vedlikeholds-gruppe
Gi innspill til styret om vedlikeholdsbehov og innhente priser/kostnadsoverslag.
Befaring 2 ganger i året.
Oppdatere vedlikeholdsplan
Deltakere: Steinar, +2

Interesserte bes kontakte styret eller de enkelte gruppene for å bidra.



12 Regnskap og budsjett

Årsregnskap 2024

Resultat

Inntekter

Konto	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3200 Medlemskontingent	339 100	344 500	344 500	344 500
3220 Meglerhonorar	2 500	5 000	5 000	5 000
3910 Purregebyr	105	70		
8040 Renteinntekter	21 937	15 189	20 000	20 000
Sum inntekter	363 642	364 759	369 500	369 500

Kostnader

Konto	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6010 Brøyting/strøing/feiing	111 620	115 945	120 000	110 000
6020 Lekeplasser	31 011		60 000	30 000
6030 Gressklipp/gartner/blomster	7 588	6 500	17 000	15 000
6040 Sosiale arrangement	0		5 000	5 000
6100 Medlemsavgift foreninger (Skui Vel ol.)	0	6 840	7 000	
6300 Leie lokaler til årsmøte ol.	2 500	2 500	2 500	2 500
6310 Vedlikehold asfalt/grunn/fellesareal	121 419	22 565	50 000	50 000
6315 Vedlikehold garasje- EL.		11 424		
6320 Dugnad	36 684	21 638	30 000	40 000
6340 Strøm garasjer	14 241	15 076	25 000	20 000
6345 Strøm elbil-lading	14 506			5 000
6540 Inventar	0		2 000	2 000
6545 Inventar- Skilter		19 096		
6700 Revisjonshonorar	1 000	1 000	1 000	1 000
6800 Kontorrekvisita	0		500	500
6810 IT-kostnader (lisenser ol)	3 669	3 660	4 000	4 000
6940 Porto og leie av postboks	1 466	1 370	1 500	1 500
7170 Div utlegg etter regning	436	5 260	5 000	5 000
7400 Kontingent- Huseierne	9 940	2 900	3 000	10 000
7500 Forsikring	25 503	24 277	25 600	28 000
7610 Styre og årsmøtekostnader	35 000	35 000	37 000	40 000
7770 Bank- og kortgebyr	197	137	1 000	1 000
7779 Gebyr betalingsformidling	885	45		
7790 Div vedlikeholdskostnader (maling, pærer ol)	11 110		10 000	10 000
Sum kostnader	428 773	295 233	407 100	380 500

Årsresultat

Konto	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Årets overskudd	-65 131	69 526	-37 600	-11 000



Balanse

Eiendeler

Konto	2024	2023
1510 Kundefordringer	6 400	2 900
1550 Fordring Oppgjør StyreWeb	0	
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	0
1910 Kontanter		0
1920 Brukskonto	111 556	162 940
1921 Vedlikehold	74 378	71 841
1923 Garasjefond	113 667	109 789
1930 Investeringskonto	385 643	410 121
Sum eiendeler	691 644	757 591

Gjeld

Konto	2024	2023
2400 Leverandørgjeld	53	0
2960 Påløpt kostnad/Forskudd innt.	234	1 103
Sum gjeld	287	1 103

Egenkapital

Konto	2024	2023
2050 Egenkapital	691 357	756 488



Kommentarer til regnskapet:

Som det kommer frem, hadde vi et underskudd på kr 65 131.- Dette skyldes innleid arbeid for felling og beskjæring av trær, spyling av kummer og utskifting av sand på lekeplassene.

Med forslaget til budsjett for 2025 ser ikke styret at det er grunn til å endre medlemskontingenten.

Brøyting og vedlikehold vil fortsatt være de største utgiftene. Det avsettes midler til fremtidig asfaltering som i dag utgjør ca kr. 385.000.- Med nåværende aktivitetsnivå har vi fortsatt en sunn økonomi.

13 Saker til behandling for årsmøtet

13.1 Oppgradering av områdebelysning

Det foreslås også at det settes av et beløp for å ta høyde for egnet områdebelysning på fellesområder i stikkveier og på lekeplass.

13.2 Innkomne forslag

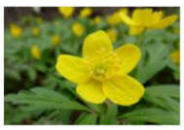
Styret har ikke mottatt forslag til årsmøtet.



Valg styremedlemmer og vara

Det nåværende styre stiller til gjenvalg for 2025:

Styreleder	Yngvar Duesund	16C	Ikke på valg
Kasserer	Sayran Hamad	30C	Tar gjenvalg
Styremedlem	Ann Kristin Bolstad	14B	Tar gjenvalg
Styremedlem	Steinar Kristensen	18A	Tar gjenvalg
Styremedlem	Paul Persett		Ikke på valg
Vara	Per Dogger	28A	Ikke på valg
Vara	Helge Knapstad	4B	Tar gjenvalg



Referat fra årsmøte 2025
Vestbrenne Huseierforening

Dato: Mandag 24. februar kl 19.00
Sted: Økri Gård

Oppmøte: 6 husstander

Papirer som inngår i årsmøtet og distribuert i forkant:

1. Innkalling
2. Styrets beretning
3. Revidert regnskap for 2024
4. Budsjett 2025
5. Styrets innstilling av styremedlemmer og vara

Agenda:

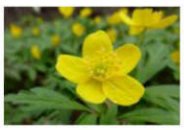
1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
   Godkjent uten innsigelser

2. **Valg av møteleder og referent**
   Møteleder: Yngvar Duesund – 16C
   Referent: Per Dogger – 28A

3. **Styrets beretning – 2024**
   Godkjent uten innsigelser, men med tilleggskommentarer til beretningens punkt 4 angående ladeløsning for ladbare biler:

   Huseierforeningen har i 2024 måttet legge ut ca. Kr. 14.000.- i akkumulerte strømutgifter til lading. Dette er utgifter som lade-abonnentene på feltet vårt skulle betalt gjennom Elway-abonnementet. Styret bifaller Elaways forslag med å tilleggsfakturere hver enkelt abonnent sin forbruksmessige andel av dette utlegget og tilbakeføre beløpet til huseierforeningen.

4. **Regnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Regnskapene er ferdig revidert av revisor og godkjent av årsmøtet uten innsigelser.



5. **Budsjett 2025**
   Fremlagt budsjett for 2025 godkjent av årsmøtet uten innsigelser.

6. **Saker behandlet på årsmøtet**
   Saker fremmet av styret:
   Ingen saker fremmet av styret

   Innkomne forslag:
   Ingen innkomne forslag

7. **Eventuelt**
   7.1. Ingen beboere, utenom styrets medlemmer, deltok på årsmøtet. Styret ønsker derfor å se på mulige tiltak for å skape et større engasjement i forbindelse med årsmøte og saker som angår huseierforeningen, og styret vil komme med konkrete forslag.

   7.2. Årets vårdugnad vil avholdes lørdag 26/4 kl 11. Nærmere informasjon sendes ut.

8. **Valg av styremedlemmer og vararepresentanter**
   Styrets innstilling av styremedlemmer og vara godkjent uten innsigelser.
   Styret ser slik ut:

Styreleder	Yngvar Duesund	16C	Ikke på valg
Kasserer	Sayran Hamad	30C	Gjenvalgt for 2 år
Styremedlem	Ann Kristin Bolstad	14B	Gjenvalgt for 2 år
Styremedlem	Steinar Kristensen	18A	Gjenvalgt for 2 år
Styremedlem	Paul Persett	14C	Ikke på valg
Vara	Per Dogger	28A	Ikke på valg
Vara	Helge Knapstad	4B	Gjenvalgt for 2 år

Vøyenenga, den 7/3-2025

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
09 OKT 87 31242
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

«Undertegnede eier/fester av gnr. 78 bnr. 269 av .....
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at det for den/det
.....GARAGE BYGG.....
som Bærum bygningsråd i møte 24-9-87
godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover det jeg ville hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommem uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

....
(Underskrift)

....

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra herredsskriverens tinglysningsavdeling om at den er innlevert til tinglysning må omgående sendes bygningsvesenet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/9456/100
Attesteringstidspunkt 2025-10-10 09:15

Dbnr.
Reg. 19 APR. 1991
Asker og Bærum
herredsskriverembete

Doknr 9456 Tinglyst 18.04.1991 Emb 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dbnr. 9456
Reg. 18 APR. 1991
Asker og Bærum
herredsskriverembete

E R K L Æ R I N G

vedrørende garasjeplassering

Undertegnede eier av **gnr. 78, bnr. 269 i Bærum kommune** avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og som ikke kan avleses uten Bærum vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede eier forplikter seg til uten kostnad for Bærum kommune å flytte eller fjerne garasjene på grunn av reparasjoner av de offentlige hovedledninger og selv erstatte skader som måtte oppstå på garasje og inventar ved eventuelle rørbrudd.

Brenneveien den 3 april 1991

formann Vestbrenne huseierforening

DAGBOKFØRT
30 AUG84 23732
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

Bærum kommune gis herved rett til å ha ledningsanlegget liggende over eiendommen gnr. 78 bnr. 12, og rett til uhindret adkomst for fremtidig tilsyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene.

Terrenget over ledningsanlegget tillates ikke forandret, slik at overdekning av ledningen blir ureglementær.
En forplikter seg til ikke å oppføre bygg nærmere ledningenes senterlinje enn det som godkjent bebyggelsesplan viser, eller å foreta andre arbeid i dens umiddelbare nærhet som kan føre til at ledningen blir skadet.

Vann- og kloakkvesenet er ikke økonomisk ansvarlig for skadet som eventuelle feil på ledningsanlegget påfører bygninger når årsaken er bygningenes nære plassering til ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og kan bare slettes med samtykke av Bærum kommune, Vann- og kloakkvesenet.

Bærum, den 30/3-84

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/23733/100
Attesteringstidspunkt 2025-10-10 09:14

E2

ERKLÆRING

DAGSOKFØRT
30.AUG84 23733
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 78 br.nr. 12 parsell nr. 1-56

Adresse Brennevn. 10-44, 1313 Vøyenenga

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 **Klage.**

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 **Salg av vann.**

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Bærum den 30/8 19 84

Eiers egenhendige underskrift.

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

30/8 84 250.

F. 3000. 1-81

DAGBOKFØRT
19 DES 85 41444
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 78, bnr. 12, Bærum, erklærer som bindende for seg og senere eiere at samtlige tomter i henhold til bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet 14. juni 1984 og senere tomtedelingsplaner har varig rett til å benytte min eiendom som fellesareal for adkomst, parkeringsplass, plass for carporter hvor hver enkelt boenhet har varig bruksrett til leke-plass og interne gangveier og eksklusiv bruksrett til carport samt å ha nødvendige ledninger for vann- og avløp liggende i grunnen og rett til å grave opp og vedlikeholde disse. Den samme rett har kommunen når det gjelder off. ledninger/pumpestasjon.

Fellesarealets avgrensning fremgår av kart merket ark.nr. 515 78/12 bilag 59 som oppbevares i regu-leringsvesenets arkiv.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av reguleringssjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

Bærum den 19. desember 1985

Det bekreftes herved at Finn Hansen har undertegnet ovenstående erklæring og at han er over 18 år.

---

advokat

Garasjenummer	Sted	Lag	Husstand
Garasje 01	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	40A
Garasje 02	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	40B
Garasje 03	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	40C
Garasje 04	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	38C
Garasje 05	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	38B
Garasje 06	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	38A
Garasje 07	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	26A
Garasje 08	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	24D
Garasje 09	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	26C
Garasje 10	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	28A
Garasje 11	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	28B
Garasje 12	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	28C
Garasje 13	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	30A
Garasje 14	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	30B
Garasje 15	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	30C
Garasje 16	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	32A
Garasje 17	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	32B
Garasje 18	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	32C
Garasje 19	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	36B
Garasje 20	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	36A
Garasje 21	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	34B
Garasje 22	Øvre Garasjerekke	Garasjelag 1	34A
Garasje 23	Midtre Garasjerekke 1	Garasjelag 2	26B
Garasje 24	Midtre Garasjerekke 1	Garasjelag 2	24C
Garasje 25	Midtre Garasjerekke 1	Garasjelag 2	22A
Garasje 26	Midtre Garasjerekke 2	Garasjelag 3	24B
Garasje 27	Midtre Garasjerekke 2	Garasjelag 3	24A
Garasje 28	Midtre Garasjerekke 2	Garasjelag 3	22B
Garasje 29	Midtre Garasjerekke 2	Garasjelag 3	24E
Garasje 30	Midtre Garasjerekke 3	Garasjelag 4	20B
Garasje 31	Midtre Garasjerekke 3	Garasjelag 4	14A
Garasje 32	Midtre Garasjerekke 3	Garasjelag 4	14B
Garasje 33	Midtre Garasjerekke 3	Garasjelag 4	14C
Garasje 34	Midtre Garasjerekke 3	Garasjelag 4	12B
Garasje 35	Midtre Garasjerekke 3	Garasjelag 4	12C
Garasje 36	Midtre Garasjerekke 3	Garasjelag 4	12D
Garasje 37	Midtre Garasjerekke 3	Garasjelag 4	18C
Garasje 38	Midtre Garasjerekke 3	Garasjelag 4	18B
Garasje 39	Midtre Garasjerekke 3	Garasjelag 4	18A
Garasje 40	Midtre Garasjerekke 4	Garasjelag 5	20A
Garasje 41	Midtre Garasjerekke 4	Garasjelag 5	14D
Garasje 42	Nerde Garasjerekke 1	Garasjelag 6	12A
Garasje 43	Nerde Garasjerekke 1	Garasjelag 6	10C
Garasje 44	Nerde Garasjerekke 1	Garasjelag 6	10B
Garasje 45	Nerde Garasjerekke 1	Garasjelag 6	10A
Garasje 46	Nerde Garasjerekke 1	Garasjelag 6	8B
Garasje 47	Nerde Garasjerekke 1	Garasjelag 6	8A
Garasje 48	Nerde Garasjerekke 2	Garasjelag 7	6B
Garasje 49	Nerde Garasjerekke 2	Garasjelag 7	6A
Garasje 50	Nerde Garasjerekke 2	Garasjelag 7	8C
Garasje 51	Nerde Garasjerekke 2	Garasjelag 7	4B
Garasje 52	Nerde Garasjerekke 2	Garasjelag 7	4A
Garasje 53	Nerde Garasjerekke 2	Garasjelag 7	16A
Garasje 54	Nerde Garasjerekke 2	Garasjelag 7	16B
Garasje 55	Nerde Garasjerekke 2	Garasjelag 7	16C


Brennetunnelen
Brennetunnelen
E16
Brenneveien
Brenneveien
Brenneveien
Brenneveien
Brenneveien
Brenneveien
Brenneveien
Brenneveien
Brenneveien
Brenneveien
Brenneveien
Brenneveien
Brenneveien
Vestbrenne
Øvre garasjerekke
M.G. 1
M.G. 2
M.G. 3
M.G. 4
N.G. 1
N.G. 2
Fv152

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:
Brenneveien 38C, 1339 Vøyenenga
Gnr. 78, Bnr. 274, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
125250244

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingerid Gude

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 473 11 325

E-post: ingerid.gude@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.
