



## Lys og moderne enebolig med flott beliggenhet og utleiemulighet.

Adresse: Kirkeveien 55 B / Poststed: 1363 Høvik

Verditakst: 6.700.000,-

Låneverdi: 5.700.000,-

BTA:      BRA:      P-rom:  
186 m<sup>2</sup>   170 m<sup>2</sup>   168 m<sup>2</sup>





## Lys og moderne enebolig med flott beliggenhet og utleiemulighet.

Adresse: Kirkeveien 55 B

Poststed: 1363 Høvik



**Verditakst: 6.700.000,-**

Låneverdi: 5.700.000,-

Ligningsverdi: 1.621.192,-

### Bebygget areal

BTA:	BRA:	P-rom:	S-rom:
186 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>

### Type eiendom

Enebolig

Gnr. 8, Bnr. 1388

### Tomt Eiet/festet

683 m<sup>2</sup> Eiet

### Byggeår

1975

### Kontakt

Mona Tellefsen

Tlf: 418 55 229

E-post: [monatellefsen@gmail.com](mailto:monatellefsen@gmail.com)

### Innhold

*Underetasje:* Vindfang, entré/trapperom,

bad/wc/vaskerom, to soverom,

*Hybel:* stue/kjøkken, to soverom, bad, bod.

*1. etasje:* Hall/trapperom m/utg. til balkong. kjøkken, matbod, stue m/utg. til terrasse, to soverom, walk in closet, bad/wc.

### Beskrivelse

Enebolig over to plan med god standard og meget god planløsning. Balkong, terrasse og stor hage.

Mulighet for å leie ut hybel med egen inngang og uteplass. Ombygging og oppussing er foretatt i løpet av 2013 og 2014, med bl.a. nytt el-anlegg, 3 nye bad, drenering og isolering, planering av tomten, ny terrasse med mer.

Se for øvrig vedlagte boligsalgsrapport for ytterlig informasjon om boligen.

### Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra Kirkeveien.

### Beliggenhet

God beliggenhet i etablert boligområde i grenseområde Høvik/Haslum/Bekkestua i Bærum, bestående av villa og småhusbebyggelse.

Sørvest-vendt solrik tomt. Kort vei til skoler, barnehager, forretninger og offentlig kommunikasjon. Bussholdeplass kun 2 minutter fra boligen. Jevnlige adganger til Oslo. Ny T-banestasjon i nærheten og ca 15 minutters gange til Blommenholm togstasjon.

Kort vei til Sandvika sentrum og Bekkestua sentrum med alle fasiliteter. Haslum har for øvrig et lite lokalt senter. Her er det blant annet frisør, grønnsaksbutikk, og dagligvare. Det er gode rekreasjons-muligheter i nærområdet, og kort vei til sjøen. Her har Høvikodden flott badestrand som kan friste store og små. Ballerud golfbane ligger i gangavstand fra boligen. Lekeparks og naturvernområde med hyggelig gangsti til Sandvika mot sør og Hosle mot nord, like ved boligen.

### Standard

*Kjøkkeninnredning:*

Kjøkkeninnredningen fra KVIK. Det er godt med benk og skaplass. Benkeplate er i laminat med underlimt og rustfri kum.

Integrert stekeovn, induksjon kokeplater og frittstående stort kjøleskap med isbitmaskin. Oppvaskmaskin.

Det er åpen løsning mot spisestue/stue.

\* \* \*



## Lys og moderne enebolig med flott beliggenhet og utleiemulighet.

Adresse: Kirkeveien 55 B

Poststed: 1363 Høvik

### *Stue/spisestue:*

Stuen er romslig og har meget gode lysforhold via de store vindusflatene og dobbeltdøren mot terrassen. Terrassen ble bygget i 2014 og ble utvidet til dobbel størrelse. Det er mye veggplass og god plass til sittegruppe. Det er ny peisovn i stuen. Spisestuen har god plass til stort langbord. Også her er det gode lysforhold via de store vindusflatene. Det er gjennomgående lys i stuen og spisestuedelen. Lameller.

### *Bad/wc/vaskerom:*

Meget praktisk bad med badekar, servant med tilhørende innredning, wc og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, med benkeplate over. Varmekabler og elektrisk avtrekksvifte.

### *Bad/wc 2. etasje:*

Totaloppusset bad som er meget innbydende og inneholder stor dusjnische, servant med tilhørende innredning, speil og belysning og vegghengt wc. Det er downlights i taket. Varmekabler og elektrisk avtrekksvifte.

### *Innervegger:*

Malte overflater, fliser på bad.

### *Gulv:*

Ny enstav hvitmattlakkert eikeparkett i alle rom i hoveddelen, bortsett fra bad og inngangsparti som har fliser med varmekabler.

### *Garderobeskap:*

Skyvedørsgarderobe med innredning på et soverom nede. Dobbeltgarderobe på et soverom oppe. Åpen walk in på hovedsoverom.

### *Vegger og overflater:*

Helsparklet og malte flater, og fliser på badet. Himling og overflater: Malte flater. Det er downlights på badet og ledspotter på kjøkken, gang, mellomgang og walk in.

### *Utleiedel:*

Nytt bad med fliser og varmekabler fra 2013, malt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, laminat på gulv, malte vegger og tak. Spotter på kjøkken og stue. Garderobeskap på et av soverommene, bod i det andre. Peisovn og panelovner. Lameller.

### **Beskaffenhet**

Tomten er meget pent opparbeidet, nesten parkmessig. Det er opparbeidet parkeringsplass både for hybel og for eiendommen forøvrig.

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler og varmepumpe. Varmekabler i bad og vf. I tillegg peisovn i stue 1. etg. og peisovn i stuen i hybel.

### **Parkering**

Parkering på egen tomt.

### **Andre opplysninger**

Off. vei, vann, kloakk.

Kabel-TV, bredbånd m.m..

Offentlige avgifter pr. år.: Kr. 8.000,-

Forsikring: Eika forsikring - Fullverdi: 8.837,-

Antatte vedlikeholdskostn.: 12.000,-

Hybelen har vært leiet ut for 10.000,- pr mnd i 2013/2014.

Selges «som den er», jfr. Avhendingsl. § 3-9.

**Kjøper oppfordres til å kontrollere reguleringen av strøket og besiktige eiendommen sammen med sakkyndig. Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. BESIKTIGELSE: Etter avtale med selger.**

\* \* \*



# Lys og moderne enebolig med flott beliggenhet og utleiemulighet.

Adresse: Kirkeveien 55 B

Poststed: 1363 Høvik



\* \* \*



# Lys og moderne enebolig med flott beliggenhet og utleiemulighet.

Adresse: Kirkeveien 55 B

Poststed: 1363 Høvik



\* \* \*



Lys og moderne enebolig med flott beliggenhet og utleiemulighet.

Adresse: Kirkeveien 55 B

Poststed: 1363 Høvik



Skal du også selge bolig?

Gjør det uten megler til en langt rimeligere pris!

.....

**Kom i gang nå for kr. 19.900,-**

.....

- Du får komplett pakke for boligsalg uten megler
- Ingen megler – ingen provisjon
- Tilbudet gjelder i hele Norge

Ring oss på **07768 / 0 PROVISJON**  
eller send e-post: [salg@selgprivat.no](mailto:salg@selgprivat.no)

\* \* \*



# OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling*



**Kirkeveien 55 B**  
**1363 HØVIK**

Gnr. Bnr.  
8 1388

BÆRUM KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Lars Gunnerød.**

AUTORISERT FORETAK  
**Asker Takst AS**  
Hanevoldveien 38  
1384 Asker  
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no  
Org.nr: 883867572

Bef.dato  
20.08.2014



## Om rapporten

### BOLIGSALGRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.





- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
  - Bruk av stikktafninger. Stikktafninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
  - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetragtningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstillende minimumskrav.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktafninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Rapportsammendrag

### Sammenfattet annen beskrivelse

God beliggenhet i etablert boligområde på Haslum i Bærum. Solrikt med begrenset utsikt. Off. kommunikasjon (buss) ca. 2 min. gangvei. Kort vei til Sandvika sentrum og Bekkestua sentrum med alle fasiliteter. Videre forretning i nærområdet. Tur og friområder i nærområdet. Nord vest vendt tomt. Noe trang innkjørsel via stikkvei fra Kirkeveien.

Tomten er pent opparbeidet. Hage er tilsådd og beplantet. Eiendommen er inngjerdet. Gårdsplass og innkjørsel er gruset. Parkering på egen eiendom. Også for etablert hybel i u.etc. Det er terrasse på ca. 40 m<sup>2</sup> utenfor stue 1. etg. og utenfor hybel på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Enebolig m/hybel i 2 etasjer. Ingen gjenstående arbeider.

God standard og godt vedlikeholdt.

Regulert område i henhold til reg.plan nr. 1984015. Navn: Kirkeveien fra Ekeberglia til Drageveien. Stadfestet 24.01.1986. Denne eiendommen har bruksrett (veirett) over gnr. 8 bnr. 124.



Gnr. 8 Bnr. 1388 m.fl.  
Kirkeveien 55 B, 1363 HØVIK  
BÆRUM KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK

**Asker Takst AS**

Hanevoldveien 38

1384 Asker

Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no

Org.nr: 883867572



### **Konklusjon tilstand**

Enebolig oppført 1975. Bolig i to etasjer og oppført av ferdighusprodusent (Block Watne), med endel tilpasninger for nuværende eieres ønsker. Bl.a innredet hybel i underetasje. For utførelse av bygget synes å være benyttet gode materialer, gode produkter og fagmessig god utførelse. I grunnmur er benyttet Leca og nå tilleggsisolert innvendig. Boligen forøvrig fremstår med god standard og praktisk løsning. Ombygging og oppussing er foretatt i løpet av 2013 og 2014. En viser her til kommentarer under de forskjellige bygningskonstruksjoner. Utvendig er bygget godt vedlikehold. Tak er kun malt og den konstruksjon som er minst oppgradert. Utvendig er eiendommen meget pent opparbeidet, nesten parkmessig. Det er opparbeidet parkeringsplass for hybel og forøvrig biloppstillingsplasser på eiendommen.

22.08.2014

Lars Gunnerød

66784777

(sign)



## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirert av: Amund Brandsrud Tlf.: 41855229

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 20.08.2014  
- Mona Tellefsen Kunde Tlf.: 41855229  
- Lars Gunnerød Takstmann Tlf.: 66784777

### Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Skjøte Dagbokført 21.08.2013 Opplysninger vedr. skjøte  
innhentet fra Norsk Eiendomsinformasjon.  
Forsikringsavtale Forsikringsbevis fremlagt. Gjeldende fram til  
15.09.2014.  
EDR Dok/kilde automatisk lagt inn fra Norsk  
Eiendomsinformasjon om : Adresser, hjemmelshavere,  
gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt,  
tomteareal, byggeår mm.

Andre dok./kilder: Eier

### Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: En meget grundig og samvittighetsfull egenerklæring ut fra de observasjoner som takstmannen har gjort på eiendommen og de fremlagte dokumenter. Det eneste lille avvik som forekommer er til spørsmål 15. Kjenner du til om det foreligger tilstandsrapport utarbeidet siste 5 år. Det foreligger en slik, datert 24.05.2013, men da på en bolig som er fullstendig oppgradert/oppusset og delevis ombygd. Derfor er denne tilstandsrapporten ikke relevant pr. idag.

### Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 8 Bnr. 1388

Hjemmelshaver: Amund Brandsrud 1/2 del og  
Kjetil Schøld Hansen 1/2 del

Tomt: Eiet tomt. Areal 683,9 m<sup>2</sup>

Konsesjonsplikt: Ikke konsesjonspliktig

Adkomst: Stikkvei fra offentlig vei

Vann: Offentlig vann

Avløp: Offentlig avløp

Regulering: Regulert område.

Kommuneplan: Kommuneplan er gjeldende

Offentl. avg. pr. år: Kr 10 000 Antatt beløp

### Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Eika forsikring. Avtalenummer: 4866301/3

Forsikringstype: Fullverdi

Forsikringssum: Kr 4 205 274

Premiebeløp: Kr 8 837



## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår: 1975. Iflg. tidligere takst  
Anvendelse: Underetasje og 1. etasje  
Ombygd: 2013/2014

## Arealer

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

### Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	90	79	77	2	Vindfang, entré/trapperom, bad/wc/vaskerom, soverom, soverom 2, walk in closet, bod, stue/kjøkken, inngang, soverom 3, soverom 4, bod 2 Arealer er innvendig (BRA) oppmålt på stedet. Utvendig (BTA) beregnet ut fra tegninger.
1. etg	94	89	88	1	Hall/trapperom m/utg. balkong på ca. 4 m <sup>2</sup> , kjøkken, matbod, stue m/utg. terrasse på ca. 40 m <sup>2</sup> , soverom, soverom 2, walk in closet, bad/wc Arealer er innvendig (BRA) oppmålt på stedet. Utvendig (BTA) er beregnet ut fra tegninger.
<b>Sum bygning</b>	<b>184</b>	<b>168</b>	<b>165</b>	<b>3</b>	

### Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Vindfang, entré/trapperom, bad/wc/vaskerom, soverom, soverom 2, walk in closet, stue/kjøkken, inngang, soverom 3, soverom 4	Bod, bod 2
1. etg	Hall/trapperom m/utg. balkong på ca. 4 m <sup>2</sup> , kjøkken, stue m/utg. terrasse på ca. 40 m <sup>2</sup> , soverom, soverom 2, walk in closet, bad/wc	Matbod



## Beskrivelser - Enebolig

### Bygning generelt

#### Bygning, generelt

- Beskrivelse: Enebolig m/hybel i 2 etasjer. Endel ombygd i 2013/2014.  
Vedlikehold ol: Godt vedlikeholdt og vesentlig fornyet 2013/2014.  
Levetider: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

### Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Grunn og fundamenter, generelt

- Beskrivelse: Antar kultet masse og faste masser under. Betongsåler og grunnmur.  
Vedlikehold ol: Det er ikke registrert setninger over terreng eller i kjellervegger.  
Vurderinger: TG: 1

#### Gulv på grunn

- Beskrivelse: Kult, isolasjon og påstøp.  
Vedlikehold ol: Ukjent isolasjon fra byggetidspunkt.  
Vurderinger: TG: 1  
Levetider: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

### Drenering

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drencrør. Observasjonene er visuelle.

#### Drenering

- Beskrivelse: Icodren drencsledning. Oppgravd og lagt nye drencsledninger rundt bygningen. Platon og isolasjon på grunnmur.  
Påkostninger: Ny drenering og behandling av grunnmur 2013/2014.  
Vedlikehold ol: Dokumentasjon foreligger.  
Vurderinger: TG: 1  
Levetider: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.  
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Yttervegger

- Beskrivelse: 25 cm Leca i underetg. Utlektet og tileggsisolert i langvegg mot terreng og gavlvegger. 6" bindingsverk med 15 cm isolasjon i 1. etasje.  
Vedlikehold ol: Grunnmur er godt sikret mot vanninntrengning ved utv. Platon og isolasjon utvendig. I tillegg nye drencrør  
Vurderinger: God standard på synlige deler av yttervegg og ytterkledning. TG: 1  
Levetider: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.  
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

#### Utvendige overflater

- Beskrivelse: Malte vegger i underetg. Kombinasjon liggende og stående kledning i yttervegger 1. etg.  
Vedlikehold ol: Ytterpanel og grunnmur er beiset/malt 2014  
Vurderinger: Tiltross for eldre panel synes denne å være i god stand og lite "solsvidd". Nymalt. TG: 1  
Levetider: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.  
Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.



## Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

### Vinduer

- Beskrivelse: 2 lags isolerglass fra 1975 (byggeår) i 2 soverom og bad/vaskerom u.etg. 2 lags isolerglass fra 1996 i stue og soverom hybel. 2 lags isolerglass fra 2013 (Uverdi ca. 1,2) i 1 etg. stue og kjøkken. Rammer og karmen i treverk.
- Vedlikehold ol: Ingen punkterte eller skade på vinduer registrert.
- Vurderinger: Tilstandsgrad 2 settes ut fra alder og med noe svakt varmeledningstall. Endel vinduer er TG: 2 fra byggetidspunkt 1975 og opptil 2013. Pr. i dag ikke behov for utskifting.
- Levetider: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

### Ytterdører og porter

- Beskrivelse: Isolert inngangsdør i hovedinngang og til hybel. 2 fløyete dør med 2 lags isolerglass fra 2012 til terrassen utenfor stue 1. etg.
- Påkostninger: Inngangsdører nye 2013.
- Vurderinger: Nye inngangsdører og terrassedør av god standard. TG: 1
- Levetider: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Innvendige dører

- Beskrivelse: Slette malte dører. Glassfelt i dør fra vf. til gang u.etg. En eldre fyllingsdør til bod.
- Påkostninger: Nye dører.
- Vedlikehold ol: Dører til våtrom mangler luftespalte.
- Vurderinger: Spalte i våtromsdører bør etableres. TG: 1
- Levetider: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

### Takkonstruksjoner

- Beskrivelse: Saltak. Bordtak. 15 cm mineralull mot 1. etg.
- Vedlikehold ol: Tak er kun befart fra terreng. Ingen skader eller uregelmessigheter kan registreres.
- Vurderinger: TG: 1

## Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

### Taktekning og membraner

- Beskrivelse: Tak er belagt med metallplater. Ukjent når dette ble lagt.
- Vedlikehold ol: Tak er kun besiktiget fra terreng. Ingen synlige skader registrert. Malt 2014.
- Vurderinger: Tak er nymalt, men iflg. tidligere tilstandsrapport hadde dette "flasset" endel og på sikt TG: 2 bør en omlegging vurderes.
- Levetider: Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.

## Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

### Utvendige beslag

- Beskrivelse: Lakkerte stål takrenner og nedløp. Snefangere på begge sider. Stigetrinn for feier.
- Vedlikehold ol: Ingen lekkasjer opplyst av eier. Heller ikke registrert.



Vurderinger: Takrenner. bør sees i sammenheng med tak. Endel er utskiftet, men også noe av eldre dato. TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

### Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

#### Trapper og ramper

Beskrivelse: Malt tett trapp og med rekkverk på en side. Rekkverk i 1. etg. med herdet glass og trematerialer i del av rekkverk. Utvendig enkle trappearrangementer lagt i terreng.

Vedlikehold ol: Slipt og oppmalt trapp fra u.etg. til 1. etg.

Vurderinger: Enkelt rekkverk som bør vurderes forbedret. TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse utenfor stue på ca. 40 m2. Terrasse utenfor hybel på ca. 6 m2. Terrasser utført av impregnerte materialer. Trapp til hage. Balkong utenfor kjøkken/gang på ca. 4 m2. Godkjent rekkverk. Sinkbeslag på balkong over inngangsparti.

Vurderinger: TG: 1

### Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feilulke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: To løps murt pipe i teglstein. Synlig tegl over tak. Pusset og malt innvendig. Peisovn (Aduro) i stue 1. etg. og peisovn i hybel.

Vedlikehold ol: Ingen bemerkninger fra feier eller brannvesen foreligger.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

### Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

#### Frittbærende dekker

Beskrivelse: Trebjelkelag. Isolert og med gipsplate under gulvbelegg 1. etg.

Vedlikehold ol: Ingen setninger, knirk eller lignende av betydning registrert. Heller ingen skjevheter.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

### Kjøkken

Visuelle observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kvikk kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Avtrekk via ventilator (Device) over tak. Integrert induksjonsovn og stekovn (Gorenje). Kjøkkeninnredning i hybel. Malte fyllingsfronter. Laminat benkeplate. Avtrekk via kullfilter. 120 l benkebereder.

Påkostninger: Ny innredning 2014.

Vurderinger: TG: 1



## Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

### Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse:	Malte plater i himlinger. Panel i stue og soverom hybel.	
Vedlikehold ol:	Normalt godt vedlikeholdt.	
Vurderinger:	Himlinger som beskrevet.	TG: 1

### Dekker - gulv og overflate

Beskrivelse:	Eik, enstavs hvit mattlakkert parkett i 1. etasje unntatt bad/wc. som er flislagt. Dusjsone er med mosaikkfliser. Underteasje, hall/trapperom og 2 soverom er med eik enstavs parkett. Fliser i vf og bad/vaskerom. Laminat i kjøkken/stue og soverom i hybel. Belegg i inngangsparti. Fliser i bad/vaskerom.	
Påkostninger:	Alle gulver er nylagte i 2013/2014.	
Vedlikehold ol:	Noe enklere standard i hybel forøvrig av meget god standard.	
Vurderinger:	God standard. Noe enklere i hybel.	TG: 1
Levetider:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.	

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malte plater i stue, kjøkken, begge soverom og hall/trapperom. Fliser i bad. Alt i 1. etg. Malte plater i vf., soveromtrapperom/gang og walk in closet. I hybel malte plater i kjøkken, stue og deler av soverom. Malt glassfiberstrie på murvegg mot yttervegg. Fliser i alle bad.	
Vurderinger:		TG: 1
Levetider:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. Normal tid før maling av trevindu, malt er 6 - 12 år. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.	

## VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

### VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk fra kjøkken via tak. Kullfilter avtrekk fra kjøkken u.etg. El.vifte i samtlige våtrom. Naturlig avtrekk forøvrig.	
Vedlikehold ol:	Vifter er funksjonsprøvd og alle fungerer.	
Vurderinger:		TG: 1

### Sanitærinstallasjoner, generelt

Beskrivelse:	Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utvendig hagekran. Frostsikker utførelse. 200 l bereder (2014) plassert i bod (m/sluk) Innenfor walk in closet/kontor.	
Vurderinger:		TG: 1

### Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler og varmepumpe (Zibro). Varmekabel i bad og vf. I tillegg peisovn i stue 1. etg. og stue hybel.	
Vurderinger:		TG: 1





## Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

### Elkraft, generelt

Beskrivelse: Skap plassert i vf. 50 amp. hovedsikringer. 40 amp. hovedsikring til hybel. Trefas anlegg. 15 kurser. Jordfeilbryter på alle kurser. Automatsikringer. 32 amp. hovedsikring til hybel med egen tavle i bod. 3 fas anlegg. 11 kurser. Jodfeilbryter alle kurser. Automatsikringer. Takstmannen er ikke godkjent for gjennomgang av el. anlegg. Hvis det er ønskelig med en gjennomgang av el.anlegget anbefales det å foreta en el. takst.

Påkostninger: El.anlegg er nytt.

### Belysningsutstyr

Beskrivelse: Endel Downlights i himlinger. Eks. 5 stk. i bad/wc. 1. etg. Enkelte lysskinner. Bl.a. i kjøkken, walk in closet og trapperom/gang.

### Varmeelementer for innebygging

Beskrivelse: Varmekabler i vf., og alle bad inkl. bad/vaskerom

Påkostninger: Varmekabler lagt 2013/2014.

Vedlikehold ol: Ikke funksjonsprøvd, men iflg. opplysninger er disse i orden.

Vurderinger:

TG: 1

### Fellesantenner

Beskrivelse: Tilkoblet kabel TV. Canal Digital. 3 stk. opplegg i boligen.

## Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

### Innvendig sol- og lysavskjerming

Beskrivelse: Endel innvendig solavskjerming. Lamellgardiner i stue og hybelleilighet (stue). Persiener/gardiner i endel rom.

### Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Bad/vaskerom i u.etg. med wc., 1,6 m badekar med dusjopplegg og termostat, 60 cm servantskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Bad i hybel med wc., 60 cm servant og dusjkabinett med termostat og opplegg for vaskemaskin. Bad i 1. etasje med 1 m servantskap og helstøpt topp. (Hafa). Vegghegt wc. og dusjnische med 2 stk. dusjopplegg og termostat. El.vifte i alle våtrom.

Påkostninger: Alle våtrom nyoppussede 2013/2014. FDV erklæring fra autorisert firma foreligger.

Vedlikehold ol: Iflg. samsvarserklæringer og FDV dokumentasjon er arbeidene utført av autorisert firma.

Vurderinger: Meget bra og tiltalende utførelse.

TG: 1

### Skap og reoler

Beskrivelse: Walk in closet i 1. etg. med hyller og skapinnredning. 2 m garderobeskap i soverom og 2 m garderobeskap med glassfronter.

Vurderinger:

TG: 1

## Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

### Plasser

Beskrivelse: Singel på innkjørsel og biloppstillingsplasser.

### Parker og hager, generelt

Beskrivelse: Hage, beplantning, hekker mm er pent opparbeidet. Eiendommen er inngjerdet.



Gnr. 8 Bnr. 1388 m.fl.  
Kirkeveien 55 B, 1363 HØVIK  
BÆRUM KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK

**Asker Takst AS**

Hanevoldveien 38

1384 Asker

Tlf. 66784777/90139712 Igunne@online.no

Org.nr: 883867572



Vurderinger:

TG: 1

### **Annet**

#### **Annet**

Beskrivelse: Adkomst loft via luke i hall 1. etg. Nedtrekkbar stige. Kaldt loft. Gulv lagt etter midte.  
En mindre utvendig bod på ca. 2 m2. Åpne vegger. Pulttak tekket med metallplater.



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND



**Dagfinn Mosveen**

Ingeniør MNTF

Telefon: 90 86 79 87

E-post: d.mosveen@ekmo.no

# Verdi- og lånetakst

over

Kirkeveien 55 B  
1363 HØVIK

Gnr. 8 Bnr. 1388

BÆRUM KOMMUNE

Utført av:

**Dagfinn Mosveen**



Hjemmeside: [www.ek-mosveen.no](http://www.ek-mosveen.no)

email: [d.mosveen@ekmo.no](mailto:d.mosveen@ekmo.no)

Befaringsdato: 26.08.2014

*Dagfinn*



## Verdi- og lånetakst over

### Kirkeveien 55 B

1363 HØVIK

Gnr. 8 Bnr. 1388

BÆRUM KOMMUNE

### Sammenfattet beskrivelse

Boligen er beliggende på Høvik i et etablert og attraktivt boligområde bestående av blandet bebyggelse. God adkomst til eiendommen. Det er forretninger og enkelte servicetilbud i nærområdet. Bussholdeplass rett ved. Gangavstand til skole og barnehage. Forøvrig er det kort avstand til Sandvika og Bekkestua. Gode solforhold. Barnevennlig område.

Noe skrånende pent opparbeidet tomt som er opparbeidet med gruset adkomst, plen og beplantninger. Terrasseplattning utenfor stue. Parkering på tomten. Heller foran hovedinngang og foran inngang til hybel. Tomten er dels inngjerdet.

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>6 700 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>5 700 000</b>

Nesbru, 29.08.2014

Dagfinn Mosveen

*Dagfinn Mosveen* (sign)





**Eiendom:** Gnr. 8 Bnr. 1388 KOMMUNE BÆRUM

**Adresse:** Kirkeveien 55 B, 1363 HØVIK

### Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Mona Tellefsen

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 26.08.2014**

- Dagfinn Mosveen Takstmann Tlf.: 90867987
- Mona Tellefsen

### Dokumentkontroll

**Dokumenter fremvist:** EDR  
**Andre dok./kilder:** Eier  
Rekvirent  
Teknisk etat  
Statens Kartverk

### Eiendomsdata

**Matrikkeldata:** Gnr. 8 Bnr. 1388  
**Hjemmelshaver:** Amund Brandsrud og Kjetil Schøld Hansen  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 683,9 m<sup>2</sup>  
**Konsesjonsplikt:** Nei  
**Adkomst:** Offentlig. Felles privat stikkvei.  
**Vann:** Offentlig.  
**Avløp:** Offentlig.  
**Regulering:** Regulert område.  
**Kommuneplan:** Bolig - Nåværende.





**Eiendom:** Gnr. 8 Bnr. 1388 KOMMUNE BÆRUM

**Adresse:** Kirkeveien 55 B, 1363 HØVIK

## Forsikringsforhold

**Forsikringselskap:** Eika forsikring. Avtalenummer: 4866301/5

## Bygninger på eiendommen

### - Enebolig

**Byggeår:** 1975. EDR

## Arealer og anvendelse

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

### - Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	91	82	80	2	Vindfang, soverom, entré, gang, bad, soverom 2, mellomgang, entré 2, soverom 3, soverom 4, kott, stue, kjøkken, bad 2
1. etasje	95	88	88		Trapperom, gang, kjøkken, bod, bad, soverom, soverom 2, omkleddingsrom, spisestue, stue
Loft					
<b>Sum bygning</b>	<b>186</b>	<b>170</b>	<b>168</b>	<b>2</b>	

### Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Vindfang, soverom, entré, gang, bad, soverom 2, mellomgang, entré 2, soverom 3, soverom 4, stue, kjøkken, bad 2	Kott



**Eiendom:** Gnr. 8 Bnr. 1388 KOMMUNE BÆRUM

**Adresse:** Kirkeveien 55 B, 1363 HØVIK

1. etasje	Trapperom, gang, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, omkleddningsrom, spisestue, stue	Bod
-----------	---	-----

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### - Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
- Enebolig	<p><b>200 Bygning generelt</b> Nyoppusset og oppgradert enebolig med underetasje, 1. etasje og loft. Boligen har en praktisk og god planløsning.</p> <p>Adkomst til loft via nedfellbar trapp i gang. Gode lagermuligheter. Hybel i deler av underetasje.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Boligen er vesentlig oppgradert og fornyet i det siste året.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter</b> Antatt betongfundament til faste masser. Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Det er gravd opp rundt huset og lagt ny drenering og grunnmursplast samt isolasjon.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Noe ujevnt kjellergulv som medfører noe spenn i gulver.</p> <p><b>230 Yttervegger</b> Bindingsverksvegger i tre med liggende og stående panel fra byggeår.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Nylig malt.</p> <p><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> Noe varierende årgang på vinduer, men hovedsakelig vinduer fra opprinnelig byggeår. Enkelte vinduer fra 90-tallet. Ny dør til terrasse. Balkongdør fra 2005.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Noe trege originale vinduer.</p> <p><b>240 Innervegger</b> Vegger med malte flater og fliser. Noe malt strie og pussede flater.</p> <p>Hovedsakelig nye glatte malte innerdører.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Nye overflater/finish.</p>





**Eiendom:** Gnr. 8 Bnr. 1388 KOMMUNE BÆRUM

**Adresse:** Kirkeveien 55 B, 1363 HØVIK

**250 Dekker**

Trebjelkelag i etasjeskillere.

*Vedlikehold ol:*

Noe mindre skjevheter registrert.

**254 Gulv og overflate**

Gulver med fliser og enstavs parkett.

Enkelte gulver med laminatgulv. Vinylbelegg i vindfang i hybel.

*Påkostninger:*

Nye gulver i boligrom.

**255 Himling og overflate**

Himlinger med malte flater og panel.

*Påkostninger:*

Nye overflater og overflatefinish.

**260 Yttertak**

Sperretak i tre, tekket eldre med korr. plater som nylig er skrapet og malt.

**266 Takavrenning**

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

**271 Kjøkkeninnredning**

Kvik kjøkkeninnredning i 1. etasje med glatte grå samt enkelte spittede fronter. 3 fronter med glass og innvendig lys. Laminat benkeplate. Integrert platetopp og stekeovn. Integrert oppvaskmaskin. Ventilator i stålhette.

Innredning i hybel med profilerte malte profilerte fronter.

Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

*Påkostninger:*

Innredning i hybel er eldre innredning fra 1. etasje som er noe oppgradert og med nymalte fronter.

**272 Garderobe**

Skap med dør i underetasje.

**273 Baderomsinnredning**

Servantskap og speilskap på et bad i underetasje og i hybel.

Servantskap og veggskap på bad i 1. etasje.

*Påkostninger:*

Nye innredninger.

**281 Trapper**

Nyoppusset trapp i tre som er malt.

Eldre nedfellbar loftstrapp.

*Vedlikehold ol:*

Håndløper i trapp mangler.







**Eiendom:** Gnr. 8 Bnr. 1388 KOMMUNE BÆRUM  
**Adresse:** Kirkeveien 55 B, 1363 HØVIK

	<p><b>284 Balkonger</b> Utgang til balkong fra gang i 1. etasje. Ca. 3,7 m2.</p> <p><b>285 Verandaer og terrasser</b> Utgang til ny terrasse med adkomst fra stue. Ca. 35 m2.</p> <p><b>300 VVS</b> Naturlig ventilasjon. Mekaniske avtrekksvifter fra bad.</p> <p><b>315 Sanitærutstyr</b> Bad i underetasje med toalett, servant og badekar. Bad i hybel med toalett, servant og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Bereder i skap i underetasje og noe eldre bereder i kjøkkenbenk i hybel. <i>Påkostninger:</i> Nytt røropplegg og sanitærutstyr bortsett fra badekar i underetasje.</p> <p><b>400 Elkraft</b> Elanlegg med skap i vindfang med automatsikringer. 3 x 50 A hovedsikringer. Eget nytt skap i hybel med automatsikringer. 3 x 32 A hovedsikringer. <i>Påkostninger:</i> Anlegget er oppgradert og fornyet. Annlegget er godkjent.</p> <p><b>450 Elvarme</b> Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler og varmepumpe. Panelovn i hybel. Varmepumpe i 1. etasje med utedel på gavlvegg. Varmekabler på alle bad og i vindfang til hoveddelen.</p> <p><b>540 Alarm- og signalanlegg</b> Opplegg for kabel-tv. Flere uttak.</p> <p><b>660 Piper, ildsteder og fyranlegg</b> Teglsteinspipe fra byggeår. 2 løp. Ny peisovn i stue. Noe eldre peisovn i hybel.</p>
--	---

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

<b>Kostnader:</b>	Ingen
-------------------	-------





**Eiendom:** Gnr. 8 Bnr. 1388 KOMMUNE BÆRUM

**Adresse:** Kirkeveien 55 B, 1363 HØVIK

### Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Enebolig 3 930 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): 400 000

**Teknisk verdi bygninger: 3 530 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

**Normal tomteverdi: 3 200 000**

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 6 730 000**

### Markeds- og låneverdi

**Markedsverdi:** Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: 6 700 000

**Låneverdi:** Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: 5 700 000



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr.m/Boligsalgsrapport  Andel/aksje - alle typer boliger inkl. fritidsbolig  
 Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/Boligsalgsrapport  Tomt/hytte  
 Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter  Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.  
 Annet (spesifiser - kan ikke forsikres): \_\_\_\_\_

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring**. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjør-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Snr. /Andelsnr./Aksjenr.	Festnr./Leil.nr.	Org.nr. ved Andel/Aksje.
8	1388			
Adresse			Postnr.	
Kirkeveien 55B			1363	
Sted			Kommune	
Høvik			Bærum	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.?	<small>Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.</small>
1975	Juli 2013	13 mnd	Ja	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Eika Forsikring AS

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning?  JA  NEI

Polise-/avtalenr.

4866301 / 3

Ved dødsbo, kryss her:  Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

Avdødes navn

## SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Brandsrud	Amund
Tlf privat	Mobil
90120606	90120606
E-post	
amundbrandsrud@gmail.com	
Ny adresse	Postnr.
Kirkeveien 54C	1363
	Sted
	Høvik

## SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Hansen	Kjetil Schøld
Tlf privat	Mobil
90898107	90898107
E-post	
kjetil.s.hansen@gmail.com	
Ny adresse	Postnr.
Kirkeveien 54B	1363
	Sted
	Høvik

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

*Handwritten initials in blue ink.*

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader?  
 JA  NEI Kommentarer
- 1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 JA  NEI Hvis faglært, hvem: Pablørør AS BNV sertifisert nr 201103/25568
- 1.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Kommentarer 3 nye bad med membran etter BVN
- 1.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 JA  NEI Kommentarer
2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?  
 JA  NEI Kommentarer
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller?  
 JA  NEI Kommentarer
- 3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuksikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 JA  NEI Hvis faglært, hvem:
- 3.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Kommentarer Ny drenering rundt hele huset samt etterisolert fra utsiden.
- 3.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 JA  NEI Kommentarer Hele huset drenert og isolert. Hele prosess kan dokumenteres
4. Kjenner du til om det er/har vært setningskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 JA  NEI Kommentarer
5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?  
 JA  NEI Kommentarer
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?  
 JA  NEI Kommentarer
- 6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 JA  NEI Hvis faglært, hvem: SEBA, org nr 896 719 602
- 6.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 JA  NEI Kommentarer Nye vinduer, terrassedør, ytterdører
- 6.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 JA  NEI Kommentarer Ny terrasse, ny plattning, malt fasade, malt tak. Utført i 2014
7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?  
 JA  NEI Kommentarer
- 7.1. Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
- JA  NEI Hvis faglært, hvem: Norsk Elektro Service- org:930 698 253 FORELIGGER SAMSVARERKLÆRING? JA  NEI
- 7.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Kommentarer Nytt El-anlegg i hele huset
- 7.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 JA  NEI Kommentarer
8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 JA  NEI Kommentarer Brudd på avløpsrør. Byttet hele avløpsrør fra hus til kommunalt nett
- 8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 JA  NEI Hvis faglært, hvem: LekkasjeTeknikk AS
- 8.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Kommentarer Byttet kloakkrør og alle deler hele veien fra hus til kommunalt nett.
- 8.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 JA  NEI Kommentarer
9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?  
 JA  NEI Kommentarer
10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?  
 JA  NEI Kommentarer
11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?  
 JA  NEI Kommentarer
12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?  
 JA  NEI Kommentarer Hybel
- 12.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer Bruksendring er godkjent av kommunen
13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:  
 JA  NEI Kommentarer
14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer Bruksendret fra bod til primærrrom
- 14.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer Plan og Bygg Bærum Kommune

AB / KSH

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

JA  NEI

Kommentarer:

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat.

JA  NEI

Kommentarer:

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA  NEI

Kommentarer:

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA  NEI

Kommentarer:

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

Boligen selges privat. Visning og budrunde holdes av Mona Tellefsen Brandsrud.

**ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)**

Meglernes oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

**TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING**

**TIL KJØPER:**

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

**TIL SELGER:**

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

**SETT KRYSS**

- Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt. 5.
- Jeg er kjent med at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt. 5.
- Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2014 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 4 måneder fra signering av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.
- Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

Sted

21.8.2014

21.8.2014

Selger (1) underskrift

Selger (2) underskrift

*[Handwritten signature]*

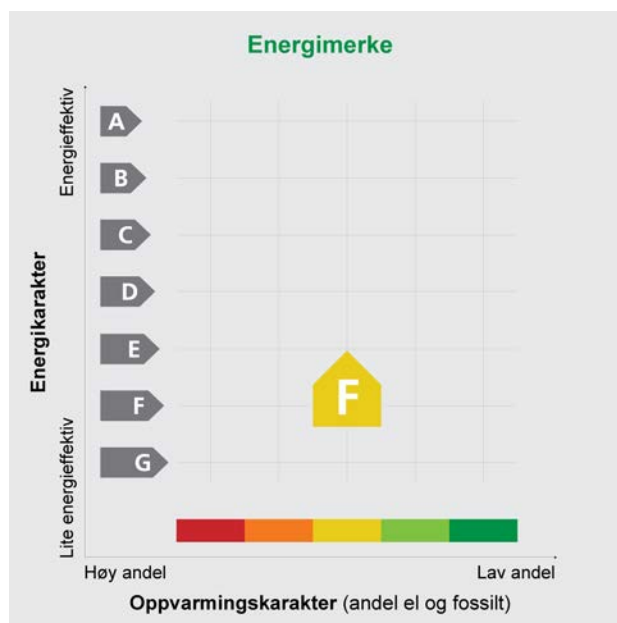
*[Handwritten signature]*

NB! Ved oppgjør oppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 1.januar 2014

# ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 55 B
Postnr	1363
Sted	HØVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8
Bnr.	1388
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	17269097
Bolignr.	K0101
Merkenr.	A2014-475492
Dato	20.08.2014



Eier	Amund Brandsrud
Innmeldt av	Amund Brandsrud

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	1975
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	186
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Varmepumpe Ved
<b>Varmepumpe:</b>	Henter varme fra uteluft
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Kirkeveien 55 B

Postnr/Sted: 1363 HØVIK

Leilighetsnummer:

Bolignr: K0101

Dato: 20.08.2014 12:12:52

Energimerkenummer: A2014-475492

Ansvarlig for energiattesten: Amund Brandsrud

Energimerking er utført av: Amund Brandsrud

Gnr: 8

Bnr: 1388

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr: 17269097

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn**

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

**Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 5: Utskifting av vindu**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på varmeanlegg**

## **Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

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

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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



# BUDSKJEMA

## For eiendommen

Adresse:

Gnr.                      Bnr.                      Snr.

Under tegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr .....  
Beløp med bokstaver kr ..... + omkostninger

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den ..... kl. ....

Eventuelle forbehold:

.....  
.....

Ønsket overtagelsesdato : .....

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Kontant ved kontraktens underskrift :	kr 50.000,-
Låneinstitusjon:	kr .....
Referanse & tlf:	kr .....
	kr .....
Egenkapital:	kr .....
	Totalt: kr .....

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

- Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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 bud vil bli forelagt kjøper når handel er sluttet.

BUDGIVER:

Etternavn (bruk blokkbokstaver): ..... Fornavn, mellomnavn : .....

Tlf : ..... Epost: .....

Nåværende adresse: ..... Postnummer: ..... Sted: .....

Sted og dato: ..... Sign: .....

På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist:	Signatur	Dato:	Klokkeslett:	Akseptert
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	Sted: .....
.....	.....	.....	.....	.....	Dato: .....
.....	.....	.....	.....	.....	Sign: .....

\* \* \*