

Æ

Fagerstrandveien 49

1368 Stabekk · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Carl Fredrik Sønsteby

FAGANSVARLIG | EIENDOMSMEGLER MNEF

93 08 51 38

cfs@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Synne Eide Lunde

EIENDOMSMEGLER

93 09 61 10

sel@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	88
Kort om oss	135

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Fagerstrandveien 49, 1368

MATRIKSEL

Gnr. 14 Bnr. 767 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier enebolig

AREALER

Enebolig oppført i 1970 over to plan.

1. Etasje: Entré, Toalettrom, Gang, Baderom, Omkleddningsrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang 2, Stue, Kjøkken og Trapperom.

2. etasje: Gang, Arbeidsrom, Arbeidsrom 2, Bad kjeller, Vaskerom, Bod og Kjellerstue.

Garasjen måler 41 kvm.

Totalt BRA 287 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 246 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 41 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1970

TOMT

Fellestomt 1061 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Bærum kommune.

PRISANTYDNING

13 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Tore Jan

Takstdato: 22.08.2024

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 337 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 500 000,-))

kr 338 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 838 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 856 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 32 542 pr. år ifølge Bærum kommune.

EIER

Jesu Kirke Av Siste D.H

Beskrivelse

PARKERING

Det er en dobbel garasje på eiendommen med el-lader.

Det er plass til flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Meget attraktiv beliggenhet i et veletablert villaområde på Nedre Høvik med gangavstand til sjøen, strender, kyststien, båthavn m.m., samt kort avstand til Oslo med gode kollektivforbindelser.

Eiendommen ligger i et barnevennlig område. Her er det barn i alle aldre og området er kjent for å ha et trygt og godt bomiljø. Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager, tog og buss m.m. Også Høvik senter ligger kort kjøretur eller 5-10 minutters gange unna boligen. Her er det bibliotek, Meny, apotek, tannlege, bokhandel og blomsterbutikk for å nevne noe.

Høvik er et eldorado for barnefamilier med kort avstand til alt det en aktiv familie kan ønske seg. I nrområdet finnes tennisanlegg, lekeplasser, fotballøkker og akebakker. Ballerud, Grini og Haga golfbaner er kun en kort kjøretur unna. Flotte Bærumsmarka tilbyr turområder sommer som vinter.

Er du glad i det maritime livet med båt, bading, strender og turområder langs vannet er dette et perfekt område for deg. Flotte tur og rekreasjonsmuligheter i nrområdet med strandlinje, småbåthavn, Kyststien og Veritasparken. Kort vei til idylliske Strand restaurant.

Det medfølger en rett til å kunne benytte seg av tennisbanen på Strand. Fagerstrandveien er stengt med bom om morgenen. Denne eiendommen ligger på "Oslo siden" av bommen. Bommen åpner automatisk for kjøring mot Høvik.

Her vil familien bo godt med alle fasiliteter rundt seg.

TOMT

Fellestomt, 1061 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Bærum kommune.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Block Watne hus fra 70-tallet.

Boligen går over to etasjer hvor følgende etasje inneholder:

- 1.etasje (måler 129 kvm): Entré, Toalettrom, Gang, Baderom, Omkleddingsrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang 2, Stue, Kjøkken og Trapperom.
- 2.etasje (måler 117 kvm): Gang, Arbeidsrom, Arbeidsrom 2, Bad kjeller, Vaskerom, Bod og Kjellerstue.

Det er dobbelgarasje som måler 41 kvm med el-billader.

BYGGEMÅTE

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

UTVENDIG:

Taktekking/ Takkonstruksjon/Loft:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

TG2.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Påvist fuktgjennomslag ved en luftepipe og ved en annen flate med

muggsom. Yttertak med gjennomføringer er tettet høsten 2024. Stedvis skolder ved takstoler på undertak forøvrig.

TG2.

Nedløp og beslag:

Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG2.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG1.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer

med 3-lags glass. Datert, 2013, 2014, 2019. Et baderomsvindu i 1 etg er noe eldre.

TG1.

Dører:

Bygningen har teak hovedytterdør med sidefelt og aluminiums skyvedør i stue fra byggeår.

Nyere malt kjellerytterdør. Nyere brann- og lyddempende dør til vaskerom- opprinnelig fyrrom.

(2014)

Anmerkning:Sikkerhetslås i hovedytterdøren er fjernet.

TG1.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Sørøstvendt terrasse med belegningsstein utenfor stue.

Størrelse 16 kvm.

Utelys og eldre markise.

TG1.

Utvendige trapper:

Utvendig støpte trapper med skiferdekke ved inngang og kjellernedgang.

Varmekabler i hovedtrapp.

Åpningen i rekkverket og rekkverkshøyden er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

TG2.

INNVENDIG:

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, parkett og betong.

Veggene har trepanel, malt puss, malt strie og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og malt strie.

TG1.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kjeller: Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjellerstuegulv. Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på ganggulv.

1 etg: Målt vilkårlig +/- 22 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stuegulv.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Svikt/lavere punkt i kjøkkengulv foran komfyrer.

Spenn/klaprelyd i ganggulv.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG2.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe. Åpen peis i hovedstue.

Anmerkning: Saltutslag på pipestamme-loft.
TG1.

Rom under Terreng:

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i arbeidsrom og kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26. Utførede trevegger med plastet innside og Glavaisolasjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Utførede kjellervegger er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Det anbefalles i dag ikke plastfolie/dampspærre på vegger under terreng i dag. Saltutslag samt fuktutslag på kjellervegger i boden.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG2.

Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp. Tepper i trinn. Åpninger i rekkverk og åpningen mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.

TG2.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen originale finèrdører. Skyvedør til kjøkken. Nyere glassdør i gang.

Garderobeskap. Skyvedørgarderobe. TG1.

Bruksslittasje på baderomsdør i 1 etg. TG2.

VÅTROM:

Vaskerom - kjeller:

Eldre velholdt vaskerom/fyrrom i kjeller med utslagskum, opplegg til vaskemaskin, varmpumpe, beredere og hovedstoppekran. ingen dokumentasjon.

Modent for oppgradering og modernisering. Eldre sluk, membran og røropplegg.

TG3.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning.

Baderom - kjeller:

Dokumentasjon: faktura, prosjektliste og innredningsskisse.

- Veggene har fliser. Taket er malt. Bad i kjeller fra 2021 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, el håndklevarmer og speilskap m/lys. - TG1.

- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 10-16 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Våtrommet fungerer med dette avviket. - TG2.

- Det er orginalt plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

slukløsningen. -TG2.

- Ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. - TG2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Baderom - 1.etg:

Dokumentasjon: faktura, prosjektliste og innredningsskisse.

- Bad i 1 etg fra 2021 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/lys, el håndklevarmer og innmurt badekar. TG1.

- Ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk samt elektrisk - TG1.

- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Flis på flis på baderomsgulv. Ukjent årstall på sluk men nyere enn byggeår. TG1.

- Veggene har fliser. Taket er malt. 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. Riss/sprekker i horisontale fuger i nedkant av dusjsone.

Lufteluke under badekar er fuget igjen og hindrer inspeksjon under badekaret. -TG2.

- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 14-30 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Kalkutslag i flisefuger i dusjsone. -TG2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Toalett - 1.etg:

Eldre velholdt separat wc rom med toalett og servant.

TG1.

Kjøkken:

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med profilerte malte fronter, laminat benkeplate, 3 x oppvaskkummer, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap. Integreerte hvitevarer: 2 x komfyr- 6 soners induksjonstopppoppvaskmaskin- separate kjøøl og frysenskap-mikroovn.

Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.

Anmerkning: 2 trykknapper på kjøkkenkraner er defekt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TG1.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran i vaskerom/fyrrom.

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

TG2.

Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger for begge bad og kjøkken er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i 2 x rørskap i trapperom. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Gjelder i kjøkkenbenk. Manglende kursmerking i et rørskap.

TG2.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

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

TG2.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon. Tilluft via nyere veggventiler.

TG1.

Andre VVS-installasjoner:

Utekran.

Utekran er ikke av frostfri type.

TG2.

Varmtvannstank:

Varmtvannstankene er på 100 og 200 liter fra 2017 og plassert i vaskerom. Trykktank montert på vegg.

TG1.

Andre installasjoner:

Brann-og innbruddsalarm-Verisure.

Generell belysning.

Hagebelysning.

Varmekabler og varmemefolie. (Varmekabler i et arbeidsrom i kjeller v/trapp virker ikke)

Downlights.

Innlagt fiber.

Vannbåren varme:

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Luft/vann varmepumpe i vaskerom/fyrrom. (TG1)

Opprinnelige radiatorer og ventiler.

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

TG2.

Elektrisk anlegg: TG1.

Automatsikringer med 3 x elskap. Plassert i entre og vaskerom. Eldre oppgradert og modernisert anlegg. Deler av elanlegget er eldre.

Dette er en forenklet kontroll.

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

Ja.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja. Andre Østfold Elektro AS. Demontering. Oppussing av bad i kjeller og 1 etg. 28.06.2021. Ingeniør Ivar Pettersen AS. Tegg

Rapport. Ingeniør Ivar Pettersen AS

05.09.2024.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske

anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Branntekniske forhold:

1 brannslukker i hver etasje.

TG0

TOMTEFORHOLD:

Drenering:

Punktet må ses i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 1970- byggeår.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe

TG3.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG1.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer er av betongstein i kjellernedgang.

TG1.

Terrengforhold:

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrengnet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG2.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. (Skiftet fra bolig til kommunalt påkoblingspunkt sammen med naboer i 2016). Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970.

(reparert i hage etter lekkasje i skjøt- i 2016)

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

TG2.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Innholdsrikt og flott beliggende enebolig i barnevennlige og naturskjønne omgivelser. Boligen er velholdt, men har behov for tidsmessig oppgradering av enkelte flater og rom. Dette er en

super mulighet til å utforme sitt nye drømmehjem i et attraktivt område med flotte bokkvaliteter.

Hyggelig tomt med mye grøntarealer som er skjermet for innsyn, flere frodige prydpusker, frukttrær, pen terrasse på 16 kvm, samt at det tidligere har vært badebasseng i hagen (dette er i dag fylt igjen).

Huset er et klassisk Block Watne hus med fokus på store sosiale rom og plass til hele familien. Boligen har god teknisk standard med flere gode kvaliteter, men det er også behov for stedvis modernisering.

Huset må virkelig oppleves, for her ligger alt til rette for å sikre seg familieboligen du skal bo i mange år fremover.

1:etasje:

Entré: Velkommen inn til 246 kvadratmeter. Det første som møter deg er en somslig entre og mellomgang. Her kan du innrede etter egne ønsker å behov, uansett om du ønsker plassbygd, knagger, kommoder eller skyvedører. Innvendig gulv er en parkett, tepper og betong. Vegger er av trepanel, malt puss, malt strie og malte plater.

Toalett/wc:

I entréen er det et stort toalett. Velholdt med toalett og servant. Meget praktisk om man har små barn som løper inn og ut, eller hunder som skal tørkes etter en tur ute i regnet.

Stue - Boligens hjerte:

Videre inn til stuen, virkelig et romslig og stor stue hvor man kan innrede etter egne ønsker. Det som må trekkes frem er alle vindusflatene som sikrer rikelig med naturlig lys, størrelsen, peisen som gir god varme, samt utgangen til den sørøst vente terrassen. Man kan komme til stuen enten gjennom kjøkkenet eller fra mellomgangen. I dag er stuen separat fra kjøkkenet, men det er nok gode muligheter for å åpne veggen mer, for et fantastisk sosialt rom. Her ligger alt til rette for å ha flere soner til spisebord og sofakrok i ønskeligstørrelse, samt invitere til hyggelige middager, feiringer og selskap.

Kjøkken:

Et enormt romslig og praktisk kjøkken, separat for stuen. Kjøkkenet ble pusset opp i 2017 og er fra IKEA. Kjøkkenet er av profilerte fronter, laminat benkeplate tre oppvaskkummer, fliser over kjøkkenbenk og lys under overskap. Integrerte hvitevarer medfølger, her får du 2 x komfyr- 6 soners induksjonstopp, oppvaskmaskin, separate kjøøl og fryseskap, samt mikroovn. Virkelig et kjøkken du kan lage mat for hele familien.

Baderom 1:

Helfliset og delikat baderom modernisert av fagfolk i 2021. Badet inneholder servant med skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil med lys, el håndklevarmer og innmurt badekar.

Tre gode soverom:

I 1. etasje er det tre soverom. Alle soverommene holder en god størrelse med plass til dobbeltseng, kommode, skrivepult og garderobeskap. Hovedsoverommet har eget walk-in skap med god plass. Hovedsoverommet er størst, men og de to andre

soverommene passer godt som barnerom, gjesterom, kontor eller ekstra lagringsplass.

Kjeller:

Baderom 2:

Helfliset og delikat baderom modernisert av fagfolk i 2021. Badet inneholder servant med skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil med lys og el håndklevarmer.

Kjellerstue:

I underetasjen finner vi en stor kjellerstue med mye potensialet. her kan det benyttes som ekstra tv-stue, lekerom, treningsrom og/eller hjemmekontor.

Vaskerom/tekniskrom:

Eldre velholdt vaskerom/fyrrom med utslagskum, opplegg og plass til vaskemaskin, varmepumpe, varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Bod/Arbeidsrom:

Det er en stor bod med inngang fra kjellerstuen, dette rommet er benyttet som lagring de seneste årene. Men på originale tegninger er det tegnet inn som bod/badstue. Så her er det muligheter.

Det er også to arbeidsrom som tidligere er benyttet som gjesterom, men det er ikke godkjent som soverom pga størrelsen på vinduet. Det er ekstra separat inngang til underetasjen, så det kan være mulig å lage til utleie-del. Dette må evt søkes om av offentlige myndigheter.

Dobbelgarasje med el-lader.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.februar 1974 av Bærum kommune som omhandler våningshus.

Det foreligger ferdigattest datert 12.januar 1996 av Bærum kommune som omhandler garasje + riving av eksisterende.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspåliggende tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har i sin kontroll av byggeteninger mottatt fra kommunen datert 17.04.1973 funnet mindre avvik fra dagens planløsning.

I byggetegningene er det tegnet inn en kjøkken og et grovkjøkken, i dagens planløsning er grovkjøkkenet slått ned og hele rommet benyttes som kjøkken. I de godkjente byggetegningene er det tegnet inn et fjerde soverom i 1.etasje, dette rommet blir benyttet i dag som walk-in fra hovedsoverommet, hvor den ene veggen er fjernet. Alle de

nevnte rommene over er definert som p-rom og blir i dag benyttet som p-rom, som vil si at det ikke er gjort bruksendringer som ikke kan benyttes som bruksareal.

I boligen underetasje er det tegnet inn å godkjente byggetegninger en badstue, dette rommet blir benyttet i dag som bod (ikke etablert badstue). Ifølge godkjente byggetegninger er det tegnet inn et vaskerom, deler av dette vaskerommet er i dag blitt til et baderom, samt oppholdrom/mellomgang.

Arealene er likevel medtatt i takstrappert som henholdsvis primær- og sekundærrom. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Eiendommen oppvarmes ved elektrisk varme, sentralvarmeanlegg med radiatorer, varmpumpe og peis.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energekarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 32 542 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum Kommune.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 32.342 kwh for 2023. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer, kommunale avgifter, eiendomsskatt etc.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig Kr. 4 879 311,-

Som sekundærbolig Kr. 13 399 016,-

Informasjonene er hentet fra skatteetaten sin kalkulator for formuesverdien 12.09.2024

<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran i vaskerom/fyrrom.

Innvendige vannledninger for begge bad og kjøkken er av plast (rør i rør).

Det er besikket i 2 x rørskap i trapperom.

Varmtvannstankene er på 100 og 200 liter fra 2017 og plassert i vaskerom.

TEKNISK:

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Luft/vann varmpumpe i vaskerom/fyrrom. (TG1)

Brann-og innbruddsalarm-Verisure.

Innlagt fiber.

BRANN:

Brann-og innbruddsalarm-Verisure.

ELETRISK:

Automatsikringer med 3 x elskap. Plassert i entre og vaskerom.

VENTILASJON:

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Tilluft via nyere veggventiler.

DIVERSE

Integrerte hvitevarer medfølger.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i EIE Eiendomsmedling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Interiørarkitekt Cathrine Bækken ved Eave Studio og fotograf Daniel Bergsagel jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmedlingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmedlingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmedling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmedling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmedling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Grunndata:

1973/3874-1/100 Registrering av grunn

12.03.1973

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3201 Gnr:14 Bnr:325

2020/306587-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

01.01.2020 00:00

2024/49749-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

01.01.2024 00:00

Heftelser:

1973/8630-1/100 Best. om vann/kloakkledn.

13.06.1973

Bestemmelse om kloakkrensaneanlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1973/14519-1/100 Erklæring/avtale

08.10.1973

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1973/16677-1/100 Erklæring/avtale

06.11.1973

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

1974/301-1/100 Erklæring/avtale

08.01.1974

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. svømmebasseng

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private

stikkledninger.

Eiendommen grenser til privat vei, også offentlig vei.

REGULERING

Området er regulert til småhusbebyggelse

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 337 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 500 000,-))

kr 338 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 838 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 856 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 2,5%

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt

utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

99-24-0317

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i

forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være

grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på

<https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge
Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

SAKSBEHANDLERE

Carl Fredrik Sønsteby
EIE Frogner & Aker Brygge
Fagansvarlig | Eiendomsmegler MNEF
Mob: 93 08 51 38 / E-post: cfs@eie.no

Synne Eide Lunde
Eiendomsmegler
Mob: 93 09 61 10
[/ E-post: sel@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?







Fagerstrandveien 49

1368 Stabekk

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater

3,72 m

2,19 m

2,78 m

8,41 m

3,51 m

























































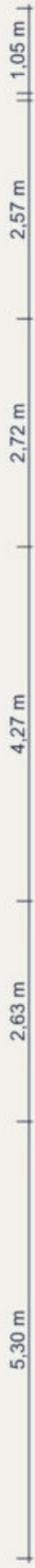


Fagerstrandveien 49

1368 Stabekk

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater





3,65 m

3,52 m

























ecodan
WÄRMESYSTEME
A/S





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no











ON/OFF





EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

















  
STRAND RESTAURANT







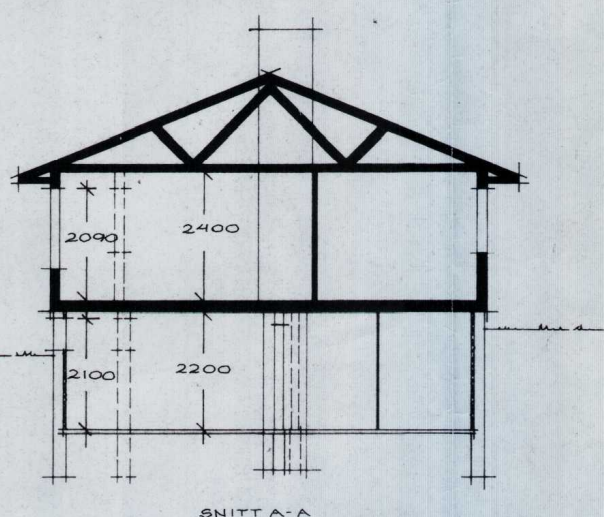
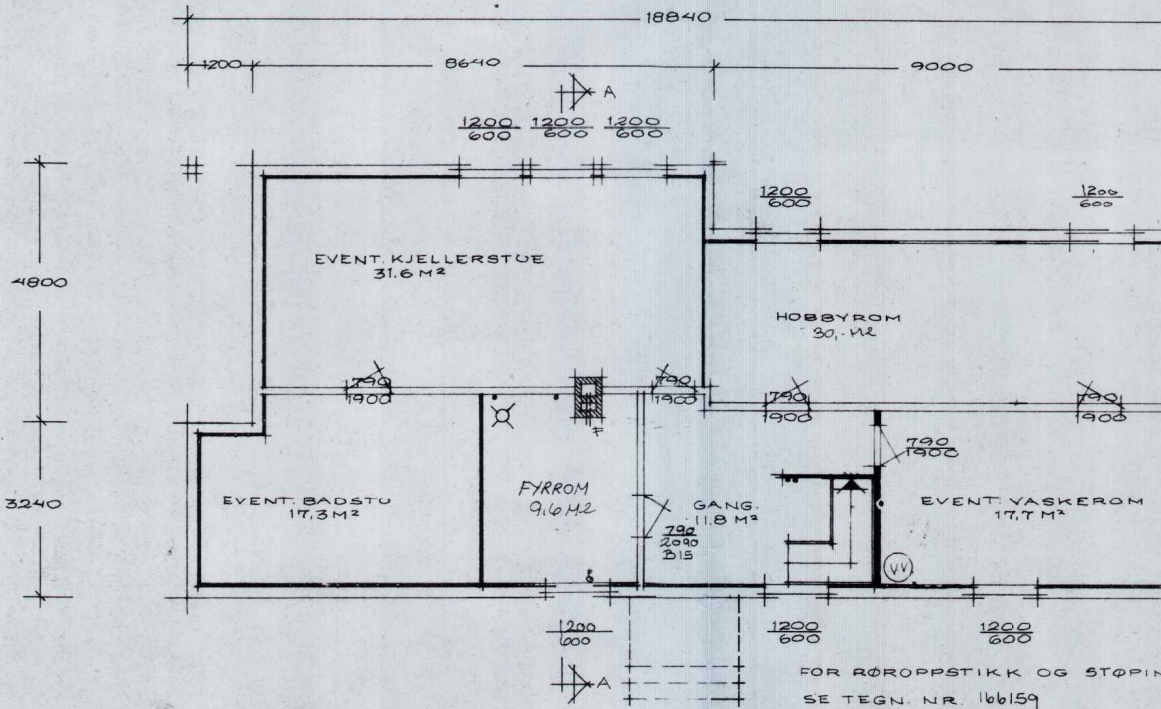
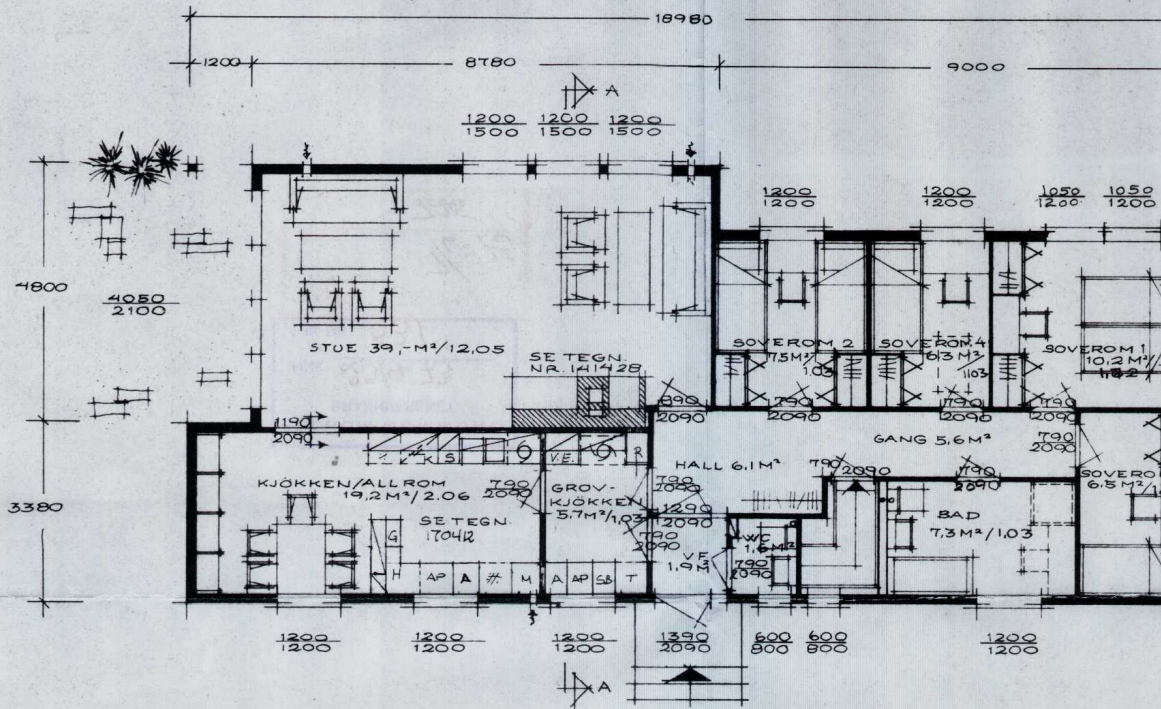






INFORMASJON & DOKUMENTER

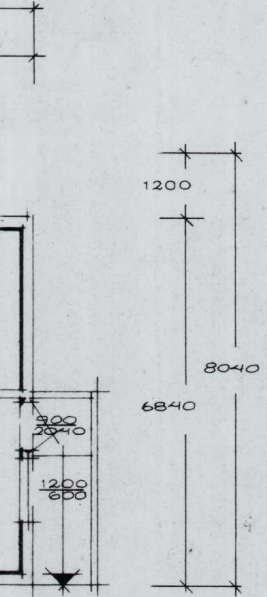
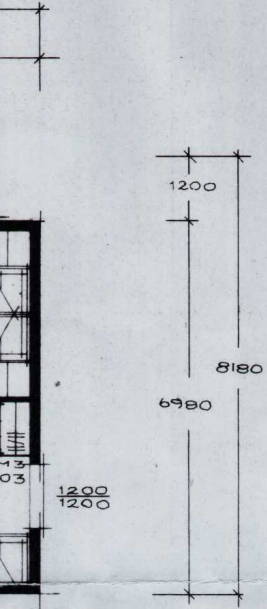




SNITT A-A



- AVTR. Ø TAK
- ◆ LUFT. SOIL Ø TAK
- SOIL
- SLOK
- ⊕ VENTIL



IG AV GR. MUR

BÆRUM BYGNINGSBYRÅ
 J. nr. 968-72
 Bilag nr. 14
 Mottatt 17 APR 1973

JØYRUMSVINDU, BALKON REV 12.4.73 OJKE
 KOUTE 27.3.73 OJKE
 GRSP 150158 Rev. KJØKKEN, FYRROM, BERIT 29/3-73
 Gr. sp. nr. 147146

BYGGHERRE HELGE KRAGSET	KUNDE NR	REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
BYGGEPLASS FAGERSTRANDV11 GN.14 3N325	BLOCK 138 ÷					
G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP TELEFON 044 83 980 KLEPP	TEGN.	S.T.U	ERST FOR		127702	127703
	GODKJ	O. BERGE	TEGN NR		1 66157	
	MAK	1:100	ERST AV			
	DATO	1/3-72				

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G Block Watne A.s ikke medvirker i

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	<input type="text"/>	Oppdragsnr.	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>		
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
Er det dødsbo?	Nei Ja	Avdødes navn	<input type="text"/>
Salg ved fullmakt?	Nei Ja	Navn hjemmelshaver	<input type="text"/>
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	<input type="text"/>	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<input type="text"/>
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	Nei Ja
I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	<input type="text"/>	Polise/avtalenr.	<input type="text"/>
Selger 1 Fornavn	<input type="text"/>	Etternavn	<input type="text"/>
Selger 2 Fornavn	<input type="text"/>	Etternavn	<input type="text"/>

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

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

Nei Ja Kommentar:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar:

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentar:
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentar:
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar:
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
 Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar:
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar:
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar:
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar:
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar:
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar:
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar:
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
 Nei Ja
- 20.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar:
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
 Nei Ja Kommentar:
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar:

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)

Nei Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar:

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

Nei Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysninger 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 hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

buysure.no/anticimex/vilkaar

Les mer om boligselgerforsikringen her:

[Brosjyre-boligselgerforsikring](#)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, 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. 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 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Dato:

Sted:

Signatur selger 1

Signatur selger 2



Kartverket

EIE FROGNER & AKER BRYGGE
KRISTINELUNDVEIEN 2
0268 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Fagerstrandveien 49 (Kine Leonardsen)
Vår referanse: 3538526/24523600
Bestilling: C3 2024-07-26 114

Dato
26.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14519	100	8.10.1973	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

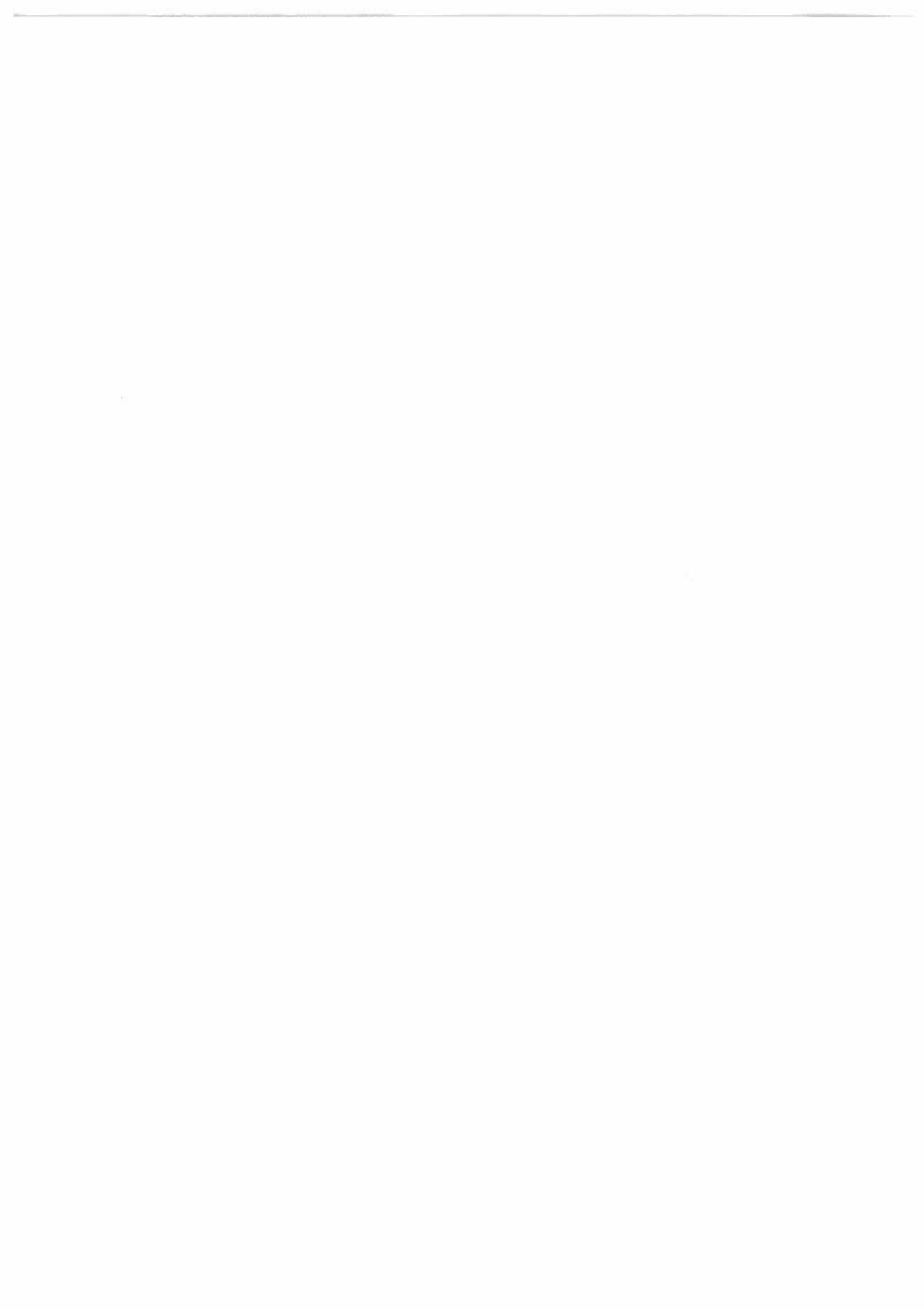
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	14	767	0	0

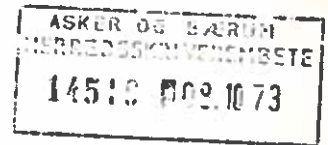
Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing





ERKLÆRING

vedrørende privat felles spillvannsledning.

Undertegnede eier av gnr. ¹⁴..... bnr. ⁷⁶⁷..... i
Bærum kommune avgir herved nedenstående erklæring som
blir å tinglyse på min eiendom, og som ikke kan avleses
uten Bærum vannverks samtykke.

Jeg forplikter meg til i fellesskap med de andre eiere
å reparere og vedlikeholde den spillvannsledning som er
felles.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer
rett til å ha liggende såvel den felles spillvannsledning
som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg
har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn
av ledningene.

..... *Hovik* den *5/10* 19 *73*

..... *Markus Fragsvik*

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fagerstrandveien 49, 1368 STABEKK

 BÆRUM kommune

 gnr. 14, bnr. 767

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 22.08.2024

Rapportdato: 13.09.2024

Oppdragsnr.: 16592-1558

Referansenummer: TO9047

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1970.

Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere en da dette ble bygget.

Det bemerkes spesielt:

Sviktende dreneringsforhold.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på mindre avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte mindre avvik gir boligen et godt inntrykk i forhold til alder.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert og fremstår med minimal brukslittasje tross alder.

Informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Plastbelagte stålrøner, nedløpsrør og beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Datert, 2013, 2014, 2019. Et baderomsvindu i 1 etg er noe eldre.

Bygningen har teak hovedytterdør med sidefelt og aluminiums skyvedør i stue fra byggeår.

Nyere malt kjellerytterdør.

Nyere brann- og lyddempende dør til vaskerom-opprinnelig fyrrom. (2014)

Anmerkning:

Sikkerhetslås i hovedytterdøren er fjernet

Sørøstvendt terrasse med belegningsstein utenfor stue.

Størrelse 16 kvm.

Utelys og eldre markise.

Utvendig støpte trapper med skiferdekke ved inngang og kjellernedgang.

Varmekabler i hovedtrapp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, parkett og betong.

Veggene har trepanel, malt puss, malt strie og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og malt strie.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kjeller:

Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på

kjellerstuegulv. Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på ganggulv.

1 etg:

Målt vilkårlig +/- 22 mm skjevhet på kjøkkengulv.

Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stuegulv.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe.

Åpen peis i hovedstue.

Anmerkning: Saltutslag på pipestamme-loft.

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i arbeidsrom og kjellerstue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Utforede trevegger med plastet innside og Glavaisolasjon.

Boligen har lakkert tretrapp. Tepper i trinn.

Innvendig har boligen originale finèrdører.

Skyvedør til kjøkken.

Nyere glassdør i gang.

Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1etg

Bad i 1 etg fra 2021 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/lys, el håndklevvarmer og innmurt badekar. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, prosjektliste og innredningsskisse.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 14-30 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Flis på flis på baderomsgulv. Ukjent årstall på sluk men nyere enn byggeår.

Det er mekanisk avtrekk samt elektrisk.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Bad kjeller

Bad i kjeller fra 2021 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, el håndklevvarmer og speilskap m/lys. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, prosjektliste og innredningsskisse.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 10-16 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Det er originalt plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier i forbindelse med badet.

Vaskerom i kjeller

Eldre velholdt vaskerom/fyrrom i kjeller med utslagskum, opplegg til vaskemaskin, varmpumpe, beredere og hovedstoppekran.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning.

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med profilerte malte fronter, laminat benkeplate, 3 x oppvaskkummer, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap.

Integrerte hvitevarer: 2 x komfyr- 6 soners induksjonstopp-oppvaskmaskin-separate kjøøl og frysenskap-mikroovn. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

Eldre velholdt separat wc rom i 1 etg med toalett og servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran i vaskerom/fyrrom.

Innvendige vannledninger for begge bad og kjøkken er av plast (rør i rør). Det er besikket i 2 x rørskap i trapperom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Tilluft via nyere veggventiler.

Utekran.

Varmtvannstankene er på 100 og 200 liter fra 2017 og plassert i vaskerom.

Trykktank montert på vegg.

Brann-og innbruddsalarm-Verisure.

Generell belysning.

Hagebelysning.

Varmekabler og varmefolie. (Varmekabler i et arbeidsrom i kjeller v/trapp virker ikke)

Downlights.

Innlagt fiber.

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Luft/vann varmpumpe i vaskerom/fyrrom. (TG1)

Opprinnelige radiatorer og ventiler.

Automatsikringer med 3 x elskap. Plassert i entre og vaskerom.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1970.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av betongstein i kjellernedgang.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016.

(Skiftet fra bolig til kommunalt påkoblingspunkt sammen med naboer i 2016)

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970. (reparert i hage etter lekkasje i skjøt- i 2016)

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Opplysninger gitt på befaring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

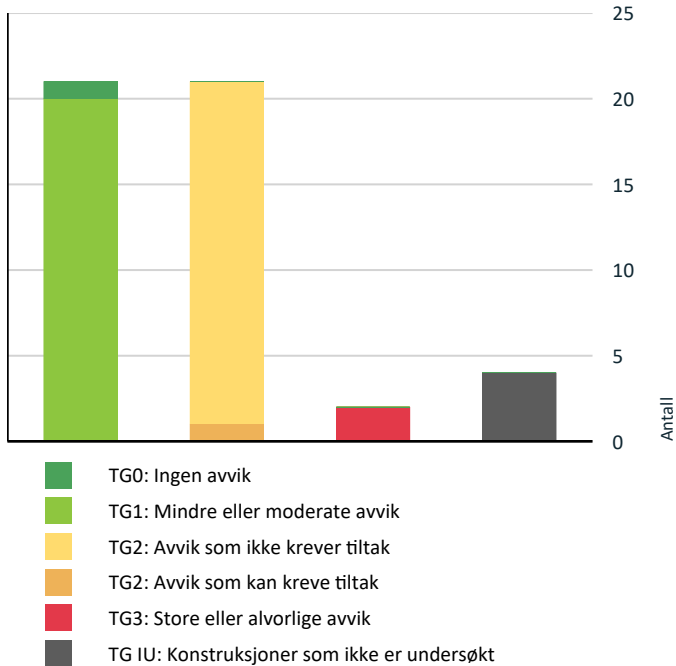
Ombygget fra originale tegninger.

Dobbelgarasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

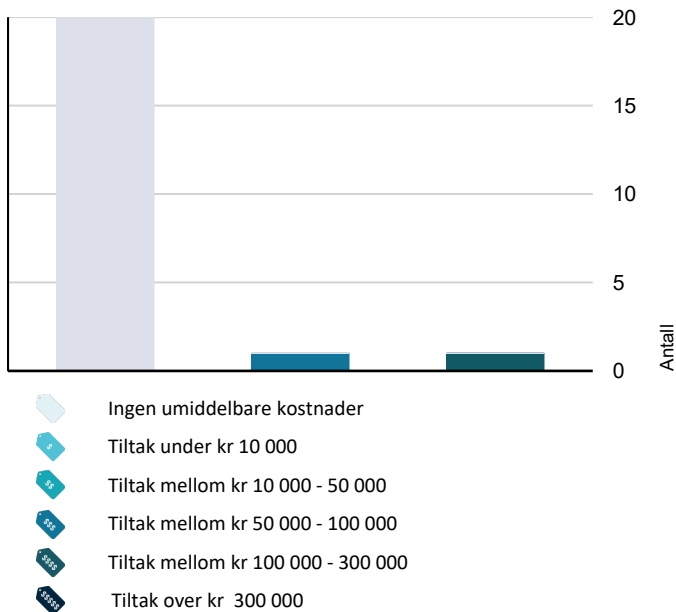
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1etg > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1etg > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1etg > Overflater Gulv	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Iflg. infoland online.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
	Ombygging	Ukjent årstall. Ombygget innvendig etter byggeår.
	Modernisering	Nye lufterventiler inn-og utvendig. Ukjent årstall.
2024	Modernisering	Yttertak utbedres etter funnet lekkasje på kaldtloft. Full el-kontroll. Slip og lakk av parkett i gang, 1 etg.
2023	Modernisering	Malt utvendig. Ny elbillader i garasjen.
2021	Modernisering	Ny baderom i begge etasjer, utført av firma.
2020	Modernisering	Nyasfaltert gårdsplass.
2018	Modernisering	Skiftet fra oljefyr til luft-vann varmepumpe. Gravd opp gamle oljetank.
2017	Modernisering	Nytt Ikeakjøkken. Ny elektrisk stuemarkise. Nye daterte bereder.
2016	Modernisering	Utbedret vannlekkasje i rørskjøt- hage mot sørøst. Nytt kloakkrør i grunn sammen med naboer til kommunalt påkoblingspunkt.
2015	Modernisering	Nye tepper i kjeller.
2014	Modernisering	Nye vinduer i boligen. Datert 2013, 2014 og 2019.
	Modernisering	Nyere utgangsdør i kjeller samt til vaskerom (brann- og lyddempende). Forøvrig originale dører. Glass i terrassedør fra 2001.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Påvist fuktgjennomslag ved en luftpipeline og ved en annen flate med muggsøm. Yttertak med gjennomføringer er tettet høsten 2024. Stedvis skolder ved takstoler på undertak forøvrig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Lekkasje på loft er under utbedring (utbedret årsak)



Lekkasje på loft er under utbedring (utbedret årsak)

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Datert, 2013, 2014, 2019. Et baderomsvindu i 1 etg er noe eldre.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med sidefelt og aluminiums skyvedør i stue fra byggeår.

Nyere malt kjellerytterdør.

Nyere brann- og lyddempende dør til vaskerom- opprinnelig fyrrom.

(2014)

Anmerkning:

Sikkerhetslås i hovedytterdøren er fjernet



Sikkerhetslås i hovedytterdøren er fjernet

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt terrasse med belegningsstein utenfor stue.

Størrelse 16 kvm.

Utelys og eldre markise.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpte trapper med skiferdekke ved inngang og kjellernedgang.

Varmekabler i hovedtrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, parkett og betong.

Veggene har trepanel, malt puss, malt strie og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og malt strie.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kjeller:

Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjellerstuegulv. Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på ganggulv.

1 etg:

Målt vilkårlig +/- 22 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stuegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Svikt/lavere punkt i kjøkkengulv foran komfyrer.
Spenn/klaprelid i ganggulv.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

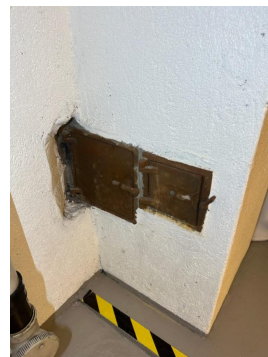
Boligen har elementpipe.

Åpen peis i hovedstue.

Anmerkning: Saltutslag på pipestamme-loft.



Noe saltutslag på pipestamme



Feieluke i vaskerom



Åpen peis i stue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i arbeidsrom og kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26. Utforede trevegger med plastet innside og Glavaisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Målt opptil 17 og 26 % med Protimeter MMS 2 og pigger i sviller (hvit treverk) på 2 steder inne i vegg ved hulltagning.

Generelt:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Utforede kjellervegger er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Det anbefalles i dag ikke plastfolie/dampspærre på vegger under terreng i dag.

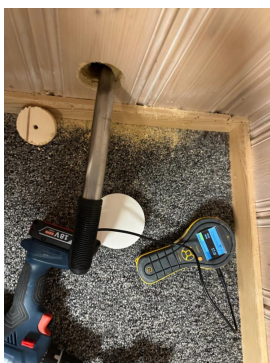
Saltutslag samt fuktutslag på kjellervegger i boden.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt opptil 17 % med Protimeter MMS 2 og pigger i svill (hvit treverk) inne i vegg ved hulltagning. (arbeidsrom-hjørne)



Målt opptil 26 % med Protimeter MMS 2 og pigger i svill (hvit treverk) inne i vegg ved hulltagning. (kjellerstue-hjørne)

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Tepper i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen originale finèrdører.
Skyvedør til kjøkken.
Nyere glassdør i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bruksslittasje på baderomsdør i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap. Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre velholdt vaskerom/fyrrom i kjeller med utslagskum, opplegg til vaskemaskin, varmepumpe, beredere og hovedstoppekran. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Modent for oppgradering og modernisering. Eldre sluk, membran og røropplegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom/fyrrom

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning.

KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, prosjektliste og innredningsskisse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



Bad i kjeller

KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 10-16 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er originalt plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Opprinnelig sluk

KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad i kjeller fra 2021 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, el håndklevvarmer og speilskap m/lys.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD KJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

1. ETASJE > BAD 1ETG

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, prosjektliste og innredningsskisse.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Bad i 1 etg

1. ETASJE > BAD 1ETG

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstill: 2021 Kilde: Faktura e.l

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

Riss/sprekker i horisontale fuger i nedkant av dusjsone.
Lufteluke under badekar er fuget igjen og hindrer inspeksjon under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Gjelder vannsprut fra badekar og opp i vinduskarm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Riss/sprekker i nedre fliserad

1. ETASJE > BAD 1ETG

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 14-30 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Årstill: 2021 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Kalkutslag i flisefuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

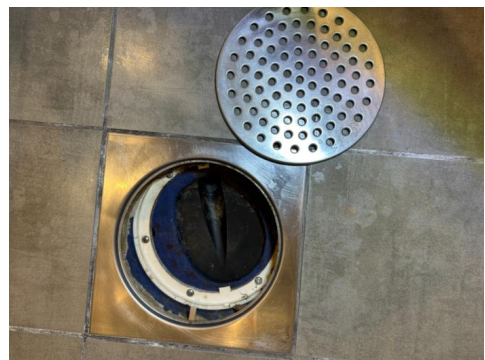


Kalkutslag i flisefuger i dusjsone.

1. ETASJE > BAD 1ETG

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Flis på flis på baderomsgulv. Ukjent årstill på sluk men nyere enn byggeår.



Hjelpesluk i dusj



Hovedsluk

1. ETASJE > BAD 1ETG

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad i 1 etg fra 2021 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/lys, el håndklevarmer og innmurt badekar.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l



Røropplegg i servantskap

1. ETASJE > BAD 1ETG

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk samt elektrisk.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD 1ETG

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med profilerte malte fronter, laminat benkeplate, 3 x oppvaskkummer, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap.

Integrerte hvitevarer: 2 x komfyr- 6 soners induksjonstopp-oppvaskmaskin-separate kjøll og fryseskap-mikroovn.

Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.

Anmerking: 2 trykknapper på kjøkkenkraner er defekte.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson



kumskap 1



kumskap 2



kumskap 3



2 trykknapper på kjøkkenkraner er defekte

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Eldre velholdt separat wc rom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran i vaskerom/fyrrom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kobberør fra byggeår



Hovedstoppekran, blå

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger for begge bad og kjøkken er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i 2 x rørskap i trapperom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Gjelder i kjøkkenbenk.

Manglende kursmerking i et rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

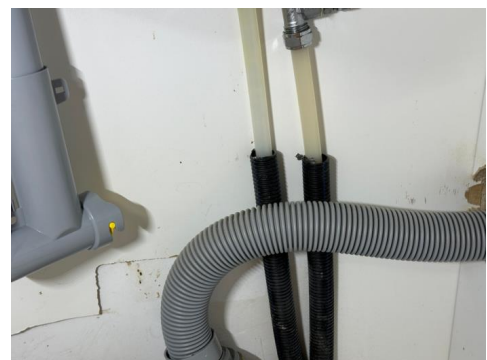
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørskap i kjeller med 2 x stoppekraner-uten kursmerking



Rørskap i 1 etg med 2 x stoppekraner



Manglende endemuffer på varerør i kjøkkenbenk

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør bak luke i trapperom med stakeluke



Avløpsrør i bod med stakeluke



Avløpsrør i vaskerom/fyrrom med stakeluke

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.
Tilluft via nyere veggventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Utekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utekran er ikke av frostfri type.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig- men må huske på vinterstengning innenfra.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utekran v/hovedtrapp

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstankene er på 100 og 200 liter fra 2017 og plassert i vaskerom.

Trykktank montert på vegg.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



Beredere og trykktank plassert i hjørne av vaskerom

Tilstandsrapport



Trykktank

! TG IU Andre installasjoner

Brann- og innbruddsalarm-Verisure.
Generell belysning.
Hagebelysning.
Varmekabler og varmemefolie. (Varmekabler i et arbeidsrom i kjeller v/trapp virker ikke)
Downlights.
Innlagt fiber.

! TG 2 Vannbåren varme

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.
Luft/vann varmepumpe i vaskerom/fyrrom. (TG1)
Opprinnelige radiatorer og ventiler.

Årstall: 2018 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 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 forenklete 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.

Automatsikringer med 3 x elskap. Plassert i entre og vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Indre Østfold Elektro AS. Demontering. Oppussing av bad i kjeller og 1 etg. 28.06.2021
Ingeniør Ivar Pettersen AS. Tegg Rapport. Ingeniør Ivar Pettersen AS 05.09.2024

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Eldre oppgradert og modernisert anlegg.
Deler av elanlegget er eldre.



Elskap i 1 etg

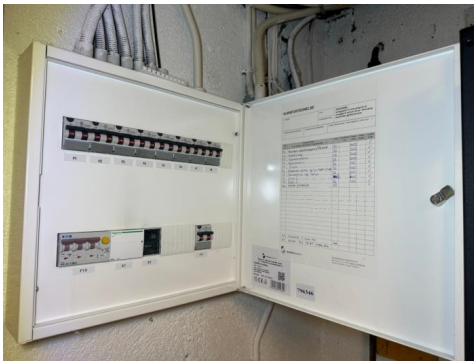


Kursoversikt i 1 etg

Tilstandsrapport



Elskap i vaskerom 1



Elskap i vaskerom 2

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 Verisure brann og innbruddsalarm

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



1 brannslukker i hver etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1970.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktgjennomslag i kjellebod

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein i kjellernedgang.



Støttemur i kjellernedgang

TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrengget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Flat tomt rundt størstedeler av grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. (Skiftet fra bolig til kommunalt påkoblingspunkt sammen med naboer i 2016)
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970. (reparert i hage etter lekkasje i skjøt- i 2016)
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Opplysninger gitt på befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Garasjen er i daglig bruk.

Byggeår

1996

Kommentar

Iflg. infoland online.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert garasje, oppført i trebindingsverk med trepanel på fasade. Betongdekke på grunn. Pulttak med takplater.

1 bred leddport. Elektrisk portåpner.

Vinduer med 1 lags glass.

Innlagt lys og strøm.

Dobbel sidedør. (glass fjernet)

Anmerkninger:

Riss/sprekker i betongdekke.

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Nye takplater på garasje.

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

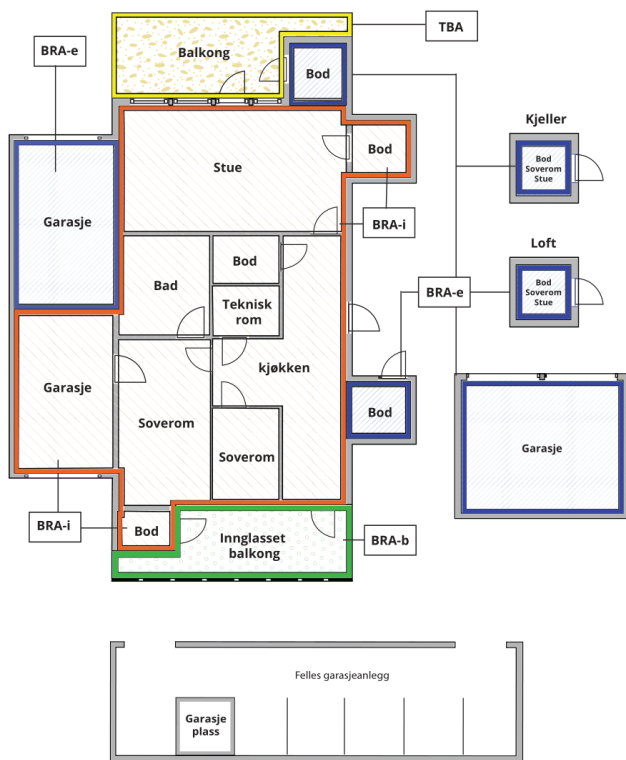
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	129			129	16
Kjeller	117			117	
SUM	246				16
SUM BRA	246				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Toalettrom , Gang , Bad 1etg, Omklingsrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang 2, Stue , Kjøkken , Trapperom		
Kjeller	Gang , Arbeidsrom , Arbeidsrom 2, Bad kjeller, Vaskerom , Bod , Kjellerstue		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ombygget fra originale tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Små vinduer i kjeller med begrenset dagslysinnslipp.
Rømning via innvendig hovedtrapp eller via kjellerutgang.

Dobbelgarasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ja elbilader i 2023

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	227	19
Dobbelgarasje	0	41

Kommentar

Enebolig

Utforede vegger i kjeller.
Bod med vegger utgjør ca 19 kvm.

Dobbelgarasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Representant	Kunde
	Jesu Kristi Kirke Av Siste Dagers Hellige	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	767		0	1061.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fagerstrandveien 49

Hjemmelshaver

Jesu Kristi Kirke Av Siste Dagers Hellige

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomten som er tilnærmet flat er opparbeidet med plen, busker, beplantning, asfaltert innkjørsel og gårdsplass, hekk, belegningstein, flaggstang m.m.

Deler av tomten er parkmessig opparbeidet.

Dobbelgarasje.

Tinglyste/andre forhold

Utført etter takstmannens befaring:

- Taktekking utført (rapport foreligger)
- Elektriske tilstandsrapport utført (rapport foreligger) samt at alle avvik er utbedret. Samsvarserklæring fra elektriker foreligger.
- Gulv i gang er også slipt og lakkert på nytt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ikke opplyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Representant	22.08.2024	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	01.03.1972	Bærum Kommune Revidert 12.04.1973	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bolig	26.02.1974	Bærum Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	12.05.1995	Bærum Kommune	Gjennomgått		Nei
Rapport vedrørende yttertak på garasje og hovedhus,	23.08.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest garasje	12.01.1996	Bærum Kommune	Gjennomgått		Nei
Oslo Malermester Forretning AS	11.06.2021	Oppussing av 2 badrom med prosjektliste og innredningstegninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.06.2021	Indre Østfold Elektro AS Demontering. Oppussing av bad i kjeller og 1 etg.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.09.2024	Ingeniør Ivar Pettersen AS Tegg rapport	Gjennomgått		Nei
Emil Pettersen	11.09.2024	Rapport etter utført arbeidsordre, Fagerstrandvn. 49 DIV. ARBEID UTV.	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk tilstandsvurdering av el-anlegget	29.08.2024	Ingeniør Ivar Pettersen AS	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 insiden 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 slitasjegrاد: 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/TO9047>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

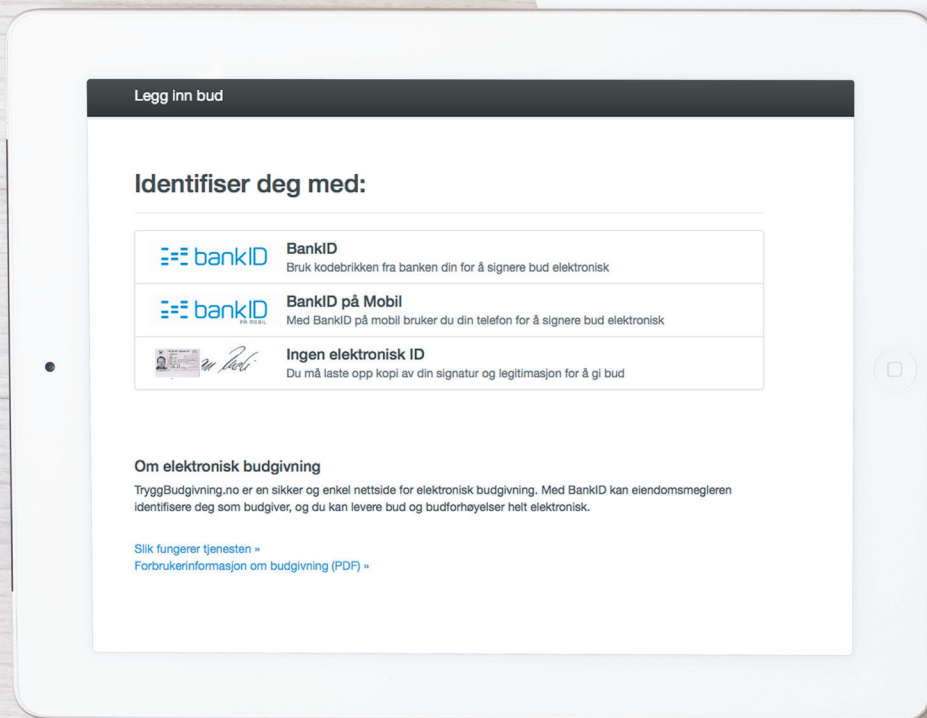
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3264909/wosgtibofe>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning 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. AVTREKKSIVIFTER 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.

KORT OM OSS



Carl Fredrik Sønsteby

FAGANSVARLIG | EIENDOMSMEGLER MNEF

93 08 51 38

cfs@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no