

Æ

# Maarveien 9

1346 Gjettum · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	14
Informasjon & dokumenter ....	142
Kort om oss .....	179

### **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

Maarveien 9, 1346, Gjøttum

## MATRIKSEL

Gnr. 81 bnr. 80 i Bærum kommune

## EIERFORM

Selveier

## AREAL

Primærrom: 262 kvm

Bruksareal: 270 kvm

## ANTALL SOVEROM

6

## BYGGEÅR

1951

## TOMT

Eiet tomt, 971 m<sup>2</sup>

Eiendommen har en romslig og velholdt tomt med innbydende hage. Her er det rikelig med plass til lek og aktiviteter. Hyggelig og frodig beplantning med blant annet valnøttre, duer, epletrær, plommetre og bringebær. Lite trafikkert vei gjør tomten perfekt for alle aldre. Det er også en veldig pent opparbeidet gårdsplass, med plass til å parkere godt med biler.

Eiendommen har også andel i 2 realsameier i gaten. Dette er to tomter med grøntareal hvor barna kan møtes til lek.

## PRISANTYDNING

13 500 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Øst

Takstdato: 07.08.23 09:00

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

200,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

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

17 550,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

356 250,- (Omkostninger totalt)

13 856 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 20 481,99 pr. år

## EIER

Jan Magnar Volle

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Maarveien 9 - en stor og unik familievennlig enebolig med særdeles god plass! Innredet hybelen er utleid. Boligen har en fin arkitektonisk planløsning og fremstår som velholdt. En fantastisk frodig og usjenert hage. Her finner du alt fra alt fra valnøttre, bambus til druer! Gode solforhold og fin utsikt mot blant annet Sandvika og fjorden, samt Kolsåstoppen Sentral og barnevennlig beliggenhet i en blindvei på Gjøttum, med kort avstand til blant annet Sandvika og nærmeste busstopp.

Kraftledningen ved Hamang skal legges i jorda (vedtatt 2.april 2024). Dette vil gi finere utsikt mot Sandvika og generelt være positivt for nrområdet rundt. Les mer under 'diverse'.

Kort om eiendommen:

Stor enebolig over 3 plan

Innredet hybel med egen inngang er utleid

Stor dobbel garasje

Totalt 6 soverom

4 bad

Terrasser rundt boligen på tilsammen ca. 90 kvm.

Gode solforhold og meget usjenert

Unik hage med sjeldne trær og beplantning

Peis og varmepumpe

Dobbel garasje

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Kjeller: Stue/kjøkken, to bad, rom innredet som kjellerstue, ett soverom og rom innredet som soverom. Utleidelen er ca. 30 kvm.

1.etasje: Entré/hall, bad, kjøkken, stue/spisestue, soverom

2.etasje: Gang, bad, tre soverom.

Dobbel garasje på ca. 42 kvm. med leddporter.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Boligen ligger i et grønt og hyggelig nabolag på Gjøttum, kort fra Sandvika. Kort vei fra boligen er det tilgang på stier i skogen, samt fotballbane i toppen av Hamangskogen. Eiendommen har stor og velholdt hage som er flotte for lek og moro. Det er bygget store terrasser på forskjellige nivåer rundt boligen som gjør uteområdene svært lette å bruke. Beliggende på toppen av en kolle får man her ekstremt flott utsikt, og man bor tilnærmet uten innsyn. Maarveien er en rolig gate uten særlig gjennomgangstrafikk og har et hyggelig naboskap i gaten.



Skole for barn i alle aldre er å finne innen kort avstand, og det er et godt barnehagetilbud i lokalområdet. Blant skolene i nærheten finner man Levre Barneskole for 1.-7. trinn og Hauger ungdomsskole. Rud, Dønski og Rosenvilde videregående skole ligger alle kort fra boligen. På Rosenvilde tilbys det flere utdanningsprogrammer med blant annet Studiespesialisering, Kunst, Design og Arkitektur og Medier og Kommunikasjon. Sandvika videregående og Valler videregående ligger også innen gangavstand og tilbyr studiespesialiserende linjer med mer.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter med gode stier på Kolsåstoppen og i nærliggende skog. Kirkerud Alpinanlegg er en kort kjøretur fra boligen og tilbyr flotte bakker med hopp, samt alpinks. De som er mer interessert i langrenn kan finne flere gode og snøsikre skiløyper i Vestmarka. Flotte Bærum idrettspark er også en del av nærområdet med flerbrukshall, kunstisbane, ishall, baseball-/softballanlegg, tennisbaner, putting-greener for golf og grøntarealer for blant annet fotball. Rud svømmehall åpnet i 2021.

For de som ønsker byliv ligger Sandvika med et av Nordens største kjøpesentre en kort biltur fra boligen. Her finnes det meste av butikker og tjenester, samt restauranter og cafeer, både på senteret og i byen. Andre fasiliteter i Sandvika er blant annet ODEON Kino, Bærum Kulturhus, Bærum Bibliotek, Vinmonopolet, og fantastiske kadettangen med stupetårn, badestrand og flotte turmuligheter på Kalvøya. Bærum Roklubb på Kalvøya tilbyr kurs for alle aldersklasser og det er flere flotte steder og øyer som kan nåes med kajakk eller båt.

Det er et godt offentlig kommunikasjonstilbud i kort avstand fra boligen. Busslinje 204, 205, 215, 215A og 215B går fra Dønskitoppen. T-banens linje 3 går fra Hauger og Gjøttum T-banestasjon, tilgjengelig med sykkel og buss. Sandvika er et trafikalt knutepunkt og har både togstasjon og bussterminal med avganger til store deler av Norge hele døgnet.

## **BEBYGGELSE**

Området består hovedsakelig av villabebyggelse med blokk- og rekkehusbebyggelse lenger ned mot Rud. Mange barnefamilier i området.

## **TOMT**

Eiet tomt, 972 m<sup>2</sup>

Eiendommen har en romslig og velholdt tomt med innbydende hage. Her er det rikelig med plass til lek og aktiviteter. Hyggelig og frodig beplantning med blant annet valnøttre, duer, epletrær, plommetre og bringebær. Lite trafikkert vei gjør tomten perfekt for alle aldre. Det er også en veldig pent opparbeidet gårdsplass, med plass til å parkere godt med biler.

Eiendommen har også andel i 2 realsameier i gaten. Dette er to tomter med grøntareal hvor barna kan møtes til lek.

## **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 startdestinasjon til den aktuelle boligen.

## **Innhold**

### **BYGGEMÅTE**

Enebolig med dobbelgarasje beliggende i Gjøttum, Bærum kommune. Skrånende tomt opparbeidet med singlet biloppstillingsplasser, terrasse ved inngangsparti samt overgarasje, plenareal, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av lettklinkerblokker samt betong- og trekonstruksjoner.

Fasader utført i stående trepanel. Yttertak av saltaksform/pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er inspisert fra bakkeplan). Entrédør med karm av tre og kodelås. Ytterdør til utleiedel med karm av tre. Balkongdør og vinduer med karm av tre i 2-lags glass fra 1993 og tilbyggsår. Oppvarming med elektrisitet, ildsteder samt varmepumpe.

## **Standard**

### **STANDARD**

#### **1. etasje:**

Entré | Lyst og lekkert

Stor gang lagt med skiferheller med varmekabler under. Flott førsteinntrykk hvor det er åpent og lyst. Godt med garderobeplass.

Stue | Herlig allrom

Stor stue/spisestue. Plass til sofamøblement, spisebord og annet ønskelig møblement. Utgang til terrasse fra stuen. Ingen gjenboere. Fin peisovn som varmer godt.

Kjøkken | Innholdsrikt og pent

Pent og stilrent kjøkken fra 2011 med glatte fronter. Benkeplater av stein. Frittstående kjøleskap med frysedel samt oppvaskmaskin. Komfyr og mikro i høyskap samt nedfelt induksjonstopp. Kjøkkenet er lagt med skiferheller med varmekabler under.

Bad | Fint og praktisk bad i hovedetasjen

Flislagt bad med gulvvarme. Badet inneholder vegghengt/gulvstående servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Det er videre speil, skap og overbelysning på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Frittstående toalett. Naturlig ventilasjon

Terrasse/Hage | Fantastisk uteplass

Boligen byr på herlige uteområder. Terrassene som omkranser seg rundt boligen har suverene solforhold. Her er det god plass til flere loungere og innredning i soner.

Elendommen byr videre på en fantastisk frodig og usjenert hage - alt fra valnøttré til druer! En ren oase.

#### Soverom I Romslig

Romslig soverom med god plass til soverommøblement.

#### 2. etasje:

##### Soverom | 3 rom

Boligen byr på 3 gode soverom i 2. etasje. Alle soverommene har god plass til soverommøblement.

Det er loft over det ene soverommet med god oppbevaringsplass.

##### Bad I Spa-følelse med badekar

Romslig bad med gulvvarme og downlights i himling. Skiferheller på gulvet. Badet inneholder vegghengt servantskap med skuffer og dobbel ovenpåliggende servanter med ett-greps armaturer. Videre er det hylle, speil, overbelysning og stikkontakter på vegg over servant, samt høyskap på vegg. Dusj på gulv med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Badet har et frittstående boblebad som byr på spa-følelse. Badekararmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

#### Underetasje:

##### Stue | Flott ekstra stue

Et herlig rom som er innredet som stue som blir et yndlingsrom for de yngste. Her er det god plass til sofamøblement, bord, multimedia og annet ønskelig stuemøblement. Skiferheller.

##### Bad | Pent bad med badstue

Fint flislagt bad fra 2005 med downlights i himling. Badet inneholder vegghengt servantskap med dør og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant, samt dusj på gulv med skyvedør av glass. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Badet har vegghengt toalett med innebygget sisterner.

#### Utleiedel:

Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

##### Bad utleie:

Flislagt bad tilhørende utleiedel. Badet inneholder vegghengt servantskap med skuffer, ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, samt speil, skap og overbelysning med stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med skyvedører av glass og dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Frittstående toalett.

##### Kjøkken utleie:

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet er fint velikeholdt med innredning av slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser mellom kjøkkenbenk og overskap for lettere renhold. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer.

##### Stue utleie:

Hybelen har en effektiv og god planløsning med en åpen løsning. Rommet oppleves sosialt med god plass til innredning.

#### Overflater på innvendige gulv:

Kjeller med fliser. Det er betong i boden.

1. etasje med parkett. Det er fliser i entré.

2. etasje med parkett. Parkett i 1. og 2. etasje fra 2004.

Overflater i tilbygget fra 2007.

#### Overflater på innvendige vegger:

Kjeller med panel og mur.

1. etasje med malt panel.

2. etasje med malt panel.

#### Overflater på innvendig himling:

Kjeller med panel og malte flater.

1. etasje med malte flater og panel. Downlights i gang, stue og kjøkken.

2. etasje med malt panel.

#### Diverse:

Vannrør av typen rør-i-rør, kobber og glødde kobber rør.

Synlige avløpsrør av plast. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert i teknisk rom.

Varmtvannsbereeder og hovedstoppekraner plassert i teknisk rom.

Varmepumpe plassert i hovedsoverom.

Opplegg for sentralstøvsuger.

Naturlig ventilasjon.

I tillegg til integrerte hvitevarer, medfølger kun hvitevarer som står beskrevet i salgsoppgaven. For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt takst.

#### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for tilbygget fra 1998. Hybelen ble etablert i forbindelse med tilbygget. Godkjente tegninger foreligger. Det foreligger ikke ferdigattest på det opprinnelige bygget.

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.

Kjelleren har avvik fra byggetgeningene innhentet fra kommunen. Kjellerstuen benevnes som "EKSIST.KJELLER" i byggetegningen. Soverommet i kjelleretasjen benevnes som "EKSIST.KJELLER". Rommene har ikke blitt søkt om

bruksendring.

## Energi

### OPPVARMING

Elektrisk oppvarmet bolig. Peis i stue/spisestue i 1.etasje samt i kjellerstue. Varmepumpe på hovedsoverom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 20 481,99 pr. år

### EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt i Bærum kommune pr.d.d.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Eier hadde et strømforbruk på ca. 13 400 kWh frem til august 2023. Estimert strømforbruk er ca. 23-25 000 kWh. pr. år.

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 3 270 992,- Som sekundærbolig Kr. 11 775 570,-

## Diverse

### DIVERSE

Energidepartementet har 2. april 2024 gitt Statnett tillatelse til å bygge en ny 420 kV kraftledning fra Hamang transformatorstasjon, via Bærum transformatorstasjon og til Smestad transformatorstasjon. Ledningen skal bygges som kabel i grøft og tunnel. Forventet oppstart av anleggsarbeidene er satt til 2025/26. Nye Hamang transformatorstasjon er også planlagt ferdig i 2024. Året etter ferdigstillelse vil eksisterende stasjon bli fjernet, og dagens 45 kV-linjer mot Sandvika og Berger kan rives. Linjene eies av ELvia. Midlertidige master som i dag er etablert i Hamang i forbindelse med E16-utbyggingen vil også bli revet. Les mer: [https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/hamang-tra nsformatorstasjon/\[dokumenter](https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/hamang-tra nsformatorstasjon/[dokumenter).

### 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 SERVICUTTER

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.

1993/31235-1/100 Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

### UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.  
Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

### REGULERING

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
200,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
337 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 500 000,-))  
17 550,- (Boligkjøperpakke 1f (valgfritt))

356 250,- (Omkostninger totalt)

13 856 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(hvitvaskingsloven) pålegger eiendomsmegleren å gjennomføre legitimasjonskontroll og risikovurdering av alle kunder og/eller eventuelle reelle rettighetshavere. Dersom kundene ikke oppfyller lovens krav eller eiendomsmegler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 - 136 a, kan eiendomsmegleren stanse gjennomføring av handelen. Eiendomsmegleren kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon 0,75%

Tilretteleggingshonorar kr. 11.900,-

Markedspakke kr. 21.900,-

Oppgjørshonorar kr. 6.500,-

Det er avtalt at megler kan legge ut for følgende utlegg dersom nødvendig: fotograf, trykking av salgsoppgaver, takst osv. da disse faktureres direkte til selger fra leverandører.

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.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

36-23-0353

## **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. 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. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no. 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**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **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 dekningsalg 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/personvernerklaering>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr:997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00, Fax:

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF Kjetil Borgersrud

#### **SAKSBEHANDLERE**

Kjetil Borgersrud

EIE Sandvika

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Mob: 91 79 65 30 / E-post: kbo@eie.no

EIE Sandvika

/

# DITT NYE HJEM?







































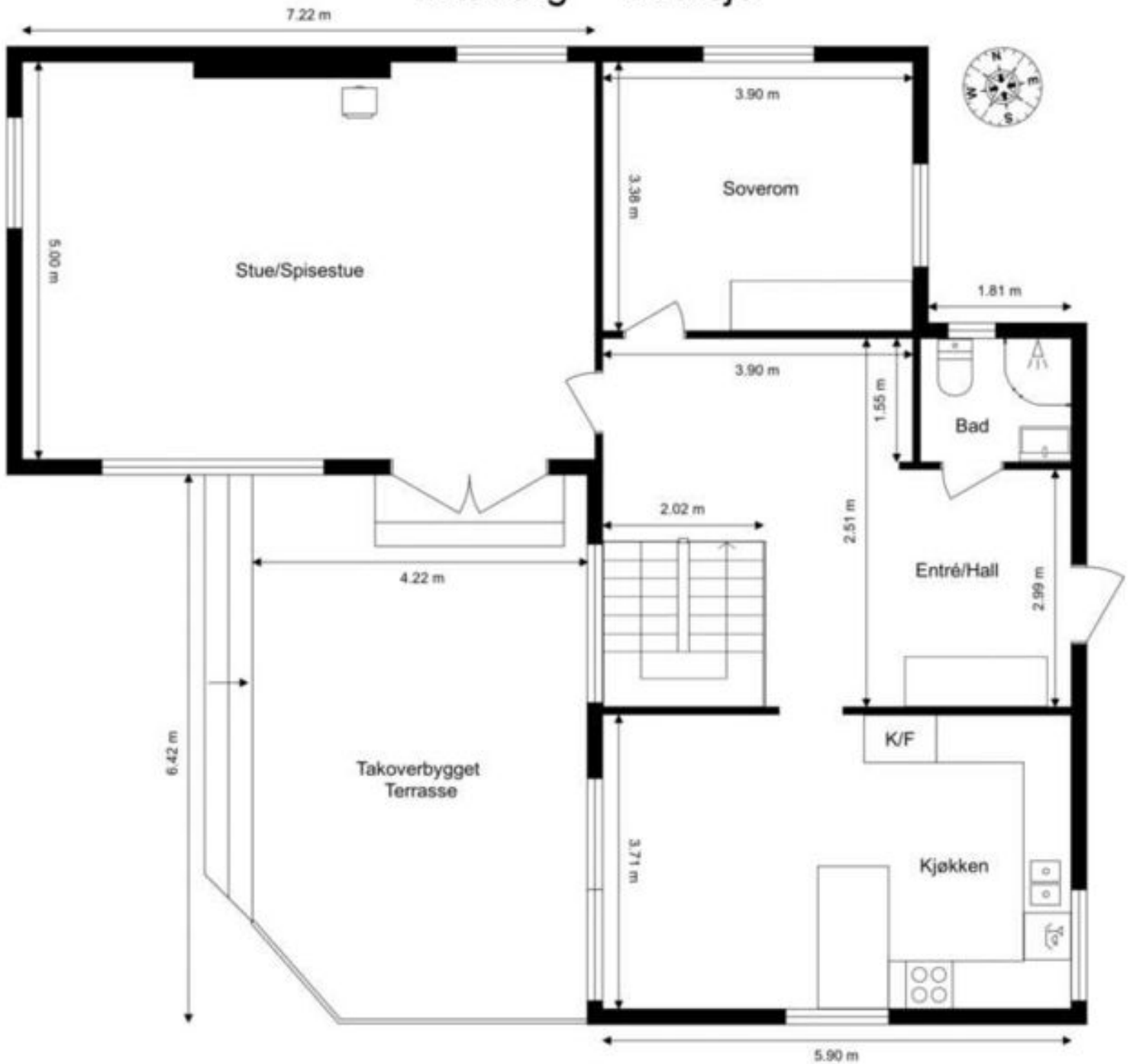






# Maarveien 9, 1346 Gjetlum

## Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15032516

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Enebolig - 2.etasje



Ordernr. 15032516

## Enebolig - Kjeller



Ordernr. 15032516



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere 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](http://www.kundebarometer.no)

























































































































































































TIL SALGS





















































# 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](http://www.barekraftbarometer.com)

# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Maarveien 9  
1346 Gjetlum  
Gnr./Bnr.: 81/80  
Bærum kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 270 m<sup>2</sup> (P-rom: 262 m<sup>2</sup>/S-rom: 8 m<sup>2</sup>)  
Garasje  
Bruksareal: 42 m<sup>2</sup> (P-rom: 0 m<sup>2</sup>/S-rom: 42 m<sup>2</sup>)

## Befaring

Befaringsdato: 07.08.2023

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41 41 41 28

E-post: [boligrapport.oslo@anticimex.no](mailto:boligrapport.oslo@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	07.08.2023
Referansenummer	15032516
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-23-0353
Hjemmelshaver/selger	Jan Magnar Volle/Nor Asiah Binti Jafpar
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Jan Magnar Volle
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	24.08.2023 19.16

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Maarveien 9
Postnummer/sted	1346 Gjøttum
Kommune	3024 - Bærum
Gnr./Bnr.:	81/80
Tomt	Eiet tomt: 971 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1951	1998	
Garasje	2008		

## Byggemåte

Enebolig med dobbelgarasje beliggende i Gjøttum, Bærum kommune. Skrånende tomt opparbeidet med singlet biloppstillingsplasser, terrasse ved inngangsparti samt over garasje, plenareal, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av lettklinkerblokker samt betong- og trekonstruksjoner. Fasader utført i stående trepanel. Yttertak av saltaksform/pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er inspisert fra bakkeplan). Entrédør med karm av tre og kodelås. Ytterdør til utleiedel med karm av tre. Balkongdør og vinduer med karm av tre i 2-lags glass fra 1993 og tilbyggsår. Oppvarming med elektrisitet og ildsteder samt varmepumpe.

Bolig over tre plan samt kaldtloft bestående av:

Utleiedel i kjeller med stue/kjøkken, bad og soverom.

Hoveddel i kjeller med gang, bad, kjellerstue, teknisk rom og soverom.

1.etasje med entré/hall, bad, kjøkken, stue/spisestue og soverom. Utgang fra stue/spisestue til terrasse på ca 27 m<sup>2</sup> med videre adkomst til markterrasse på ca 70 m<sup>2</sup>.

2.etasje med gang, bad og tre soverom.

Frittstående dobbelgarasje med leddporter.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad utleiedel		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Bad 2.etasje		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Bad kjeller		Ventilasjon	9	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dussonen kan nå det	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken - Hoveddel		Vannrør	10	
		Annet	10	
Kjøkken - Utleiedel		Ventilasjon	11	
		Varmtvannsbereder	11	
		Vannrør	11	
		Overflater vegger	11	
		Innredning	11	
		Annet	11	
Øvrige rom		Overflater gulv	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
		Annet	12	
Loft - uinnredet / råloft		Annet	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	13	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - Kjeller, 1.etasje og 2.etasje		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Brann		Rømningsveier	15	Kr 10 000 - 50 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	17	
		Takgjennomføringer	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
		Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	17	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	18	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	18	
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	18	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	19	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	19	

# Areal og rombeskrivelse

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Kjeller	83	75	8	Stue/kjøkken, to bad, kjellerstue, to soverom	Teknisk rom
1.etasje	101	101	0	Entré/hall, bad, kjøkken, stue/spisestue, soverom	
2.etasje	86	86	0	Gang, bad, tre soverom	
<b>SUM</b>	<b>270</b>	<b>262</b>	<b>8</b>		

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Garasje

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Garasje	42	0	42		Garasje
<b>SUM</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>		

## Kommentarer til areal

Bruken av rommet, på befaringstidspunktet, avgjør om rommet defineres som P - Rom eller S - Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Teknisk rom med tilstøtende vegger er medregnet i boligens sekundærareal.

Utleiedel har en størrelse på ca 30 m<sup>2</sup>.

## Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Taktstansens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Taktstansens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder taktstansens bransjenorm.

Hvis den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

### De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

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

Fordeelingen av P-ROM og S-ROM er basert på taktstansens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygnings sakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

# Rapport

## Våtrom - Bad utleiedel

Baderom med sluk fra tilbyggsår. Gulvflate belagt med fliser. Veggflater av flislagte flater. Himling av panel. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, skap og overbelysning med stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Frittstående toalett. Avtrekksvifte plassert på vegg. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Misfarging stedvis påvist på flisfuger. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Defekt varmekabel.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom med sluk fra tilbyggsår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt panel med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Dobbel ovenpåliggende servanter med ett-greps armaturer. Hylle, speil, overbelysning og stikkontakter på vegg over servant. Høyskap på vegg. Dusj på gulv med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Frittstående boblebad. Badekararmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Avtrekksvifte plassert i himling. Vannrør av typen glødde kobber rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Veggflater bærer stedvis preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Det er motfall til sluket i dusjsonen.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot yttervegg. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

# Våtrom - Bad kjeller

Baderom fra 2005. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant. Dusj på gulv med skyvedør av glass. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Avtrekksvifte plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppeventiler plassert under servant.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 60,8 %, temperatur 25,5 grader C og duggpunkt 16,5 grader C.
	TG 2	
	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har svelleskader. Servantskap bør skiftes ut.  Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Skade bør utbedres.  Det er ikke benyttet elastisk fugemasse i innvendige hjørner. Kan føre til sprekkdannelse. Fuger bør fornyes.
	Overflater himling	Det registreres enkelte hull/utettheter ved downlights.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.  Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Skade bør utbedres.  Det er ikke benyttet elastisk fugemasse mellom gulv- og veggfliser. Kan føre til sprekkdannelse. Fuger bør fornyes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.  Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyning av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



## Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom med sluk fra tilbyggsår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt panel. Vegghengt/gulvstående servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, skap og overbelysning på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Frittstående toalett. Naturlig ventilasjon. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Klemring i sluk er feilmontert. Det er motfall til sluket i dusjsonen.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot yttervegger. Basert på våtrommets slitasjegrad/registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Kjøkken - Hoveddel

Kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte fronter. Benkeplater av stein. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap med frysedel samt oppvaskmaskin. Komfyr og mikro i høyskap samt nedfelt induksjonstopp. Ventilator på vegg. Gulvflate belagt med fliser og gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt malt panel. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppeventiler plassert under servant.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning



TG 2

Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Annet


Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

## Kjøkken - Utleiedel

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra tilbyggsår med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap, oppvaskmaskin på benk, vaskemaskin samt komfyr med koketopp. Ventilator under overskap. Vannrør av typen forkrommede rør og plast. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca 80 liter fra tilbyggsår.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater gulv - Avløpsrør




 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Varmtvannsbereder	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater vegger	Enkelte løse fliser/bom registrert på vegg over benkeplate. Flislagt veggoverflate bør fornyes.
	Innredning	Det er observert avflassing/slitte flater. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Annet	Vaskemaskin er noe uheldig plassert med tanke på lekkasjesikkerhet og sikker avrenning til sluk.

## Øvrige rom

Gulvflate i entré/hall belagt med fliser og gulvvarme. Øvrige gulvflater belagt med parkett og tregulv. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt malt panel. Hvite profilerte innerdører. Garderobeskap, skyvedørgarderobe og garderobeløsning.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 1	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Naturlig ventilasjon.
 TG 1	Innerdører	Enkelte dørkarmer bærer noe preg av alder/slitasje.
 TG 2	Overflater gulv	Gulvflater bærer stedvis preg av alder/slitasje. Det registreres blant annet hakk/riper.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

### Utleiedel:





Gulvflater belagt med laminat og gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater samt malt panel. Profilerte innerdører. Garderobeskap.

### Hoveddel:

Gulvflater belagt med fliser og gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt MDF-panel. Felter av fliser ved ildsted. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Naturlig ventilasjon.
	Overflater vegger	Tapet har stedvis sluppet i utleiedel.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 57,6 %, temperatur 22,2 grader C og duggpunkt 13,5 grader C.
	<b>TG 2</b>	
	Overflater gulv	Utleiedel: Gulvflater bærer stedvis preg av alder/slitasje.  Hoveddel: Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Innerdører	Utleiedel: Enkelte innerdører/karmer bærer noe preg av slitasje. Utbedring bør vurderes.  Hoveddel: Enkelte dørkarmer bærer preg av slitasje.
	Annet	Deler av teknisk rom bærer preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse.

## Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gulvflate belagt med tregulv.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:




Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk

 TG 2 Annet Det registreres drypplekkasje ved rørgjennomføring i yttertak tilknyttet avløpsrør/luftledning. Tiltak bør påregnes.

 TGIU Kontroll av diffusjonssperre Dampsperre/plast i konstruksjonen ble ikke kontrollert grunnet gulvflate belagt med tregulv.


## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Teglsteinspipe fra byggeår. Ildsted plassert i kjellerstue og stue/spisestue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ildsteder inne i boligen	
 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Innkledd teglsteinspipe. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.


## Innvendige trapper

Trapper og rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Det er kun rekkverk/håndløper på en side i deler av trappen. TG 2 i henhold til NS 3600.  Til informasjon: Trappens bruksflater bærer stedvis noe preg av bruksslitasje.
---	--------------------	---

## Etasjeskiller - Kjeller, 1.etasje og 2.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kjellerstue og gang i kjeller. Soverom og entré/hall i 1. etasje. Gang og hovedsoverom i 2. etasje.


 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 23 mm i soverom i 1.etasje, 17 mm i gang i 2.etasje samt 15 mm i hovedsoverom. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forøvrig ingen merknader i de andre rommene som er målt.
---	-----------------	--

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)


Vannrør av typen rør-i-rør, kobber og glødde kobber rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert i teknisk rom. Varmtvannsbereder og hovedstoppekraner plassert i teknisk rom. Varmepumpe plassert i hovedsoverom. Opplegg for sentralstøvsuger. Naturlig ventilasjon.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

<h3> TG 2</h3> <p>Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)</p>	<p>TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.</p>
--	--

<p>Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)</p>	<p>Vannrør av typen kobber og glødde kobber rør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.</p>
---	---

<h3> TGIU</h3> <p>Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)</p>	<p>Varmepumpe er ikke videre undersøkt.</p>
---	---

## P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Kjeller er målt til 2,10 - 2,37 meter. 1. etasje er målt til 2,30 - 3,03 meter. 2. etasje er målt til 2,03 - 2,35 meter.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dagslysflate - Takhøyde

<h3> Takhøyde</h3>	<p>Deler av kjeller og 2.etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.</p>
--	---

<h3> Dagslysflate</h3>	<p>Deler av kjelleren avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.</p>
--	--

# Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 1998.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.


Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.


Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.


Sikringssskap med automatsikringer og strømmåler plassert i utleiedel og hoveddel. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.


 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	<p>Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Se sjekkliste dokumentasjon.</p> <p>Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.</p>
---	--	---

# Brann

Boligen har brannvarslere og brannslukkingsapparater samt brannstige.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller
---	--

	Brannskiller	Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.
--	--------------	---

 TG 3	Rømningsveier	Godkjente rømningsveier fra rom under terreng (hoveddel) er ikke etablert. Godkjente rømningsveier må etableres. Sjablommessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	---------------	---

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Boligen har hovedsakelig yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trepanel.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Konstruksjon

 **TG 2** Fasader inkl. kledning

Stedvis manglende musesperre bak trekledning. Musesperre bør etableres.
Panelet bærer stedvis preg av alder.
Det registreres enkelte "bobler" av maling på panelet. Eksakt årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Dører og vinduer

Entrédør med karm av tre og kodelås. Ytterdør til utleiedel med karm av tre. Balkongdør og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra 1993 og tilbyggsår.

 **TG 2** Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
Innsetningsdetaljer, inkl. beslagsløsninger på enkelte vinduer i kjeller har uheldige løsninger. Fare for fuktinntrengning.

Dører

Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
---

# Yttertak


Yttertak er inspisert fra bakkeplan grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører.

Yttertak er vurdert til å være fra tilbyggsår.

Boligen har yttertak av saltaksform/pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig teknet med takstein. Renner, nedløp og beslag av metall.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger


 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Takgjennomføringer	Utettheter/lekkasjer observert ved takgjennomføring på innvendig side. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Skorsteiner over tak	Inspisert fra bakkeplan.
	Konstruksjon	Inspisert fra bakkeplan.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/spisestue til terrasse på ca 27 m<sup>2</sup>. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,96 meter.

Terrasse ved inngangsparti på ca 17 m<sup>2</sup>. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,95 meter.


Terrasse over garasje på ca 48 m<sup>2</sup>. Terrassen er belagt med fliser og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,94 meter.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyder er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.  Terrasse med utgang fra stue/spisestue har noe skjevheter.
	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	TG2 gjelder terrasse over garasje. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er observert tegn på lekkasjer. TG2 er valgt for å belyse alder/tilstand. Tettesjikt må fornyes.  Det registreres enkelte riss/sprekker i gulvfliser. Tiltak bør påregnes.  Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.



## Terrasser / platting på terreng

Markterrasse på ca 70 m<sup>2</sup>. Markterrassen er belagt med terrassebord.

-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

## Utvendige trapper

Trapper i trekonstruksjoner.

-  **TG 2**      **Helhetsvurdering**      |      Utvendige trapper bærer stedvis preg av alder/slitasje. Overflater bør fornyes.  
Stedvis manglende rekkverk/håndløper. Rekkverk bør etableres.




## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

-  **TG 2**      **Grunnmur**      |      Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved inngang til utleiedel. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
-  **TGIU**      **Fundamenter**      |      Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
- Byggegrunn      |      Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

## Drenering

Drenering opplyst til å være fra 2006. Skrånende tomt.

-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Alder - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner
-       **Fuktmåling i lukkede konstruksjoner**      |      Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utleitet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 57,6 %, temperatur 22,2 grader C og duggpunkt 13,5 grader C.
-  **TG 2**      **Vann fra yttertak og bortledning**      |      Takvann har stedvis kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/skader. Tilstrekkelig bortledning av takvann bør etableres.
- Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur      |      Det registreres manglende klemlist på grunnmursplast. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjonen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betongstein og naturstein.



TG 2

Forstøtningsmurer

Skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra 2008.



TGIU

Vann- og avløpsledninger  
(ink. stikkledninger)

Ikke inspisert.

## Frittstående byggverk

Frittstående dobbelgarasje i lettklinkerblokker samt betongkonstruksjoner med leddporter og belysning.



TG 2

Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser, men det ble blant annet registrert: Stedvis fuktinntrengning. Enkelte riss/sprekker i støpt gulv mot grunn. Manglende ventilering av garasje. Utbedringer anbefales.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt samsvarserklæring for vedlikehold av anlegg. Utført av TT Elektro AS. Datert 14.11.16.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Mottatt og signert. Datert 31.07.23.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

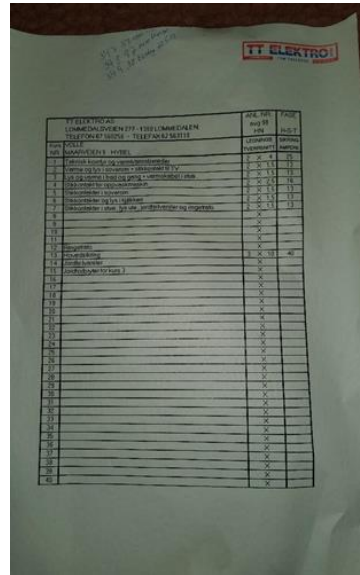
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap utleiedel ]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt utleiedel ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad utleiedel ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad kjeller ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.etasje ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk bad 2.etasje ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk bad 2.etasje ]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap hoveddel ]

Sluttbruker	Sluttbruker	Sluttbruker	Sluttbruker
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt hoveddel ]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36230353
Adresse	Maarveien 9		
Postnr.	1346	Sted	Gjettum
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1994	Hvor lenge har du bodd i boligen?	29 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand Forsikring AS	Polise/avtalensr	1970190730
Selger 1 Fornavn	Jan Magnar	Etternavn	Volle

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «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 faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Sandvika Rør, Brødrene Amundsen (nå Søstre Amundsen) og Ff Bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sandvika rør: Total renovering og bytting av alle innvendige rør og avløp i forbindelse med ombygging og påbygging av bolig i 1998  
Brødrene Amundsen: Fornying av avløpsrør, vannrør og stoppekaran ut fra hus ved bygging av garasje 2008  
Bytting av alle avløpsrør og tilstøtende vannrør ved renovering av gammel kjeller og bygging av bad i kjeller 2005  
Ff Bygg: Flytting av kjøkken med vann og avløp. 2011

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Sandvika Rør, egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran under badegulv i 2. etasje. Utført i 1998 av Sandvika Rør. Smøre membran på alle baderomsgulv. Alle baderom er direkte mot grunn bortsett fra baderom i 2. etg

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar Det er for lenge siden til at jeg har det

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar Ja arbeidene er byggemeldt

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

Firmanavn

Sandvika Rør, Brødrene Amundsen og Ff Bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Som beskrevet over ingen kontroll, feil eller oppretting ut over det

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

Nei  Ja

Kommentar Ingen problemer med fukt før eller etter drenering av bolig som ble utført i 2006

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 Har bare fått positive tilbakemeldinger
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Ikke noe uten om det vanlige
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 Det kan være skjeggkre i boligen. Jeg har sjekket nøye i det siste, men jeg har ikke observert noen. Jeg har observert skjeggkre liknende innsekter i hagen og på loftet.
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar Det er noe utettheter i garasjetak. Ellers kjenner jeg ikke til noen utettheter. Hovedkonstruksjonen til garasjetaket er Spenncon betongblanker.
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn Husker ikke navnet: Byggefirma som bygde påbygget i 1998. Egeninnsats  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Husker ikke navnet: Byggefirma som bygde påbygget i 1998 bygget taket, fasaden og terrasse. Garasjetak er utført med egeninnsats  
 Fasade er oppgradert med egeninnsats (etterisolering og bytting av vinduer)
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 faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn TT elektro og Ff Bygg  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: TT elektro: Hele det elektriske anlegget ble byttet ut i forbindelse med ombyggingen i 1998. Ombygging av kjøkkenet sto Ff Bygg for
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Har ikke noe skriftelig å vise til, men jeg kjenner til at det har blitt utført
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar Har ikke noe skriftelig å vise til, men jeg kjenner til at det har blitt utført
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 Det er nye regulerings planer for Franzefoss ute til høring , men ingen som påvirker denne eiendommen så langt jeg kjenner til.
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?**  
 Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar Utleidelen er registrert som egen boenhet.

**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 De endringene som har blitt utført mener jeg er byggemeldt som den større ombyggingen av boligen og baderom er innrapportert av rørlegger

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar Det mangler ferdig attest for garasjen.

**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 LEILIGHETER I SAMEIER/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 fellesgjeld?**

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**

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 egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. 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



Bærum kommune

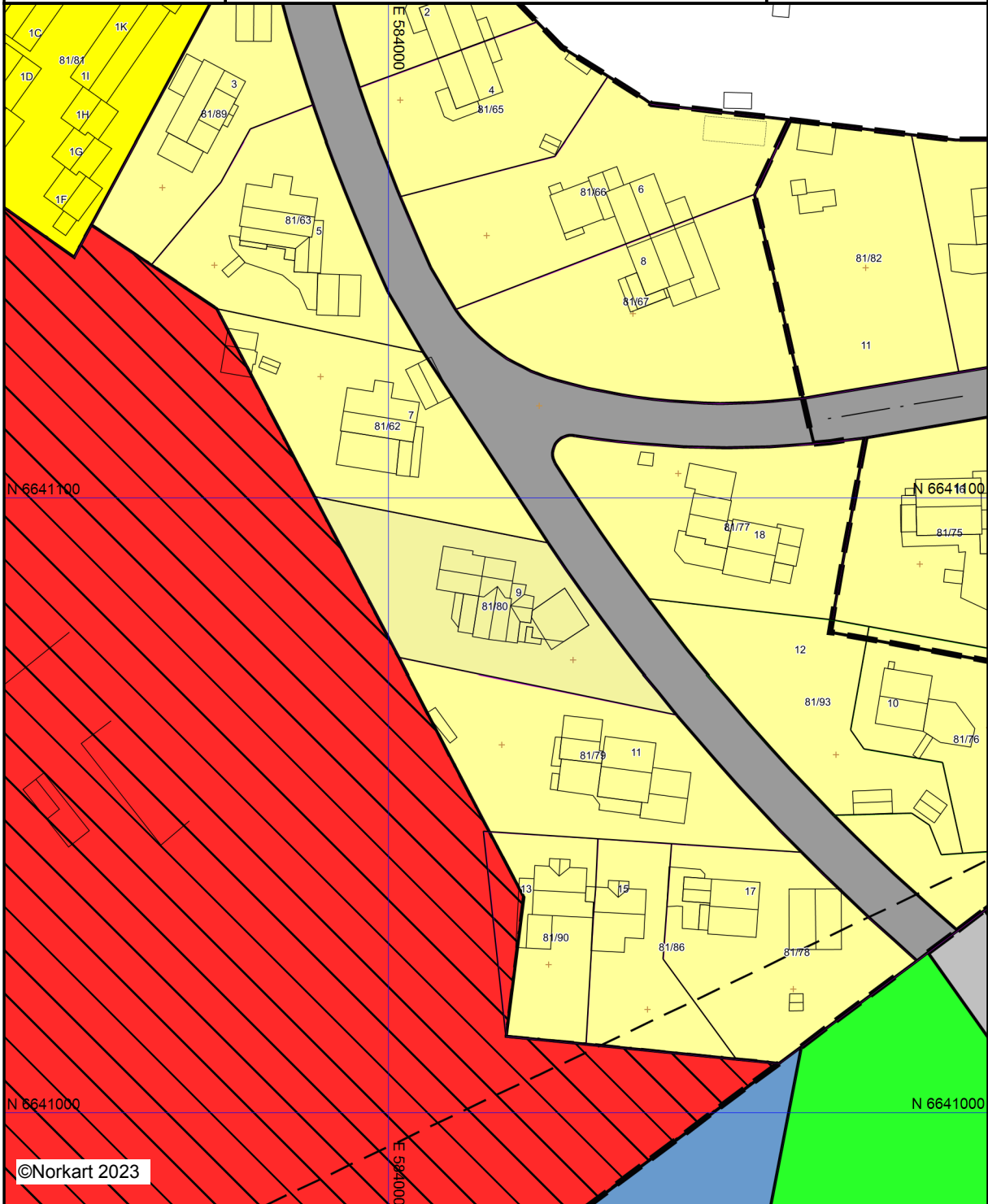
## Plankart

Eiendom: 81/80  
Adresse: Maarveien 9  
Dato: 21.08.2023  
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32









©Norkart 2023

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

## Tegnforklaring






### Matrikkelkart

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

### Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer



### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for kontor
-  Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Jernbane

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg
-  Anlegg for lek




### Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Annet fellesareal for flere eiendommer

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Institusjon
-  Kontor




### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Annen banegrund - grøntareal
-  Parkering
-  Energinett


### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde
-  Friområde




### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner





### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB












-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense

-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift kotehøyde



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 21.08.2023

## Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3024	<b>Gårdsnr.</b>	81	<b>Bruksnr.</b>	80	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Maarveien 9, 1346 GJETTUM								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	7 314,30 kr
Feiing	293,76 kr
Renovasjon	4 208,14 kr
Vann	5 921,10 kr
<b>Sum</b>	<b>17 737,30 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	4 338,59 kr	2 169,30 kr
Vann etter areal	216 M2	32,89 kr	1/1	0 %	7 103,70 kr	3 551,85 kr
Avløp etter areal	216 M2	40,64 kr	1/1	0 %	8 777,70 kr	4 388,85 kr
Feiegebyr pr skorstein	1 LØP	100,00 kr	1/1	0 %	100,00 kr	50,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 STK	162,00 kr	1/1	0 %	162,00 kr	81,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>20 481,99 kr</b>	<b>10 241,00 kr</b>

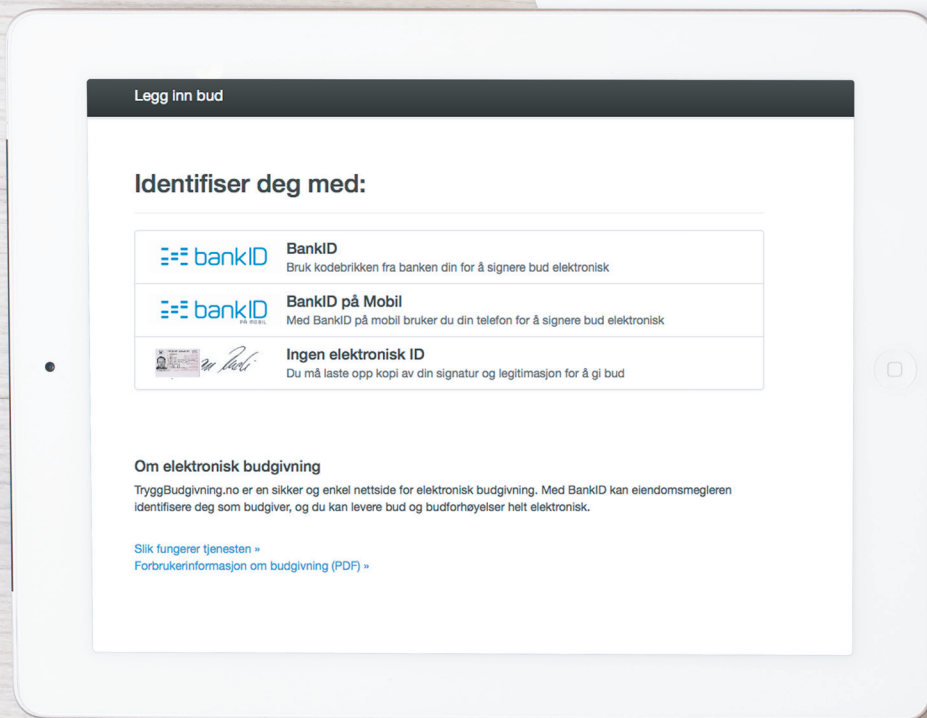
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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/264/3241921/thkpqbsyxi>  
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	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

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	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://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](http://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 salgssoppgaven, 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 festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

**9. 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 monteret 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 monteret.

**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



## Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF

91 79 65 30

[kbo@eie.no](mailto:kbo@eie.no)

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# 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](http://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. Verdivurdering 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](http://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](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)