

Æ

Skoguls vei 5

1349 Rykkinn · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Andreas Bock

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

abo@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



Mona Zomlot

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

41 26 49 76

mzo@eie.no

EIE Sandvika

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	128
Kort om oss	183

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

Skoguls vei 5, 1349 Rykkinn

MATRIKSEL

Gnr. 93 Bnr. 312 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 261 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 261 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 110 kvm

AREAL

Primærrom: 240 kvm, Bruksareal: 261 kvm, BRA-i: 261 kvm, TBA: 110 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

5

BYGGEÅR

1972

TOMT

Eiet tomt 1010 kvm

PRISANTYDNING

10 250 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Stian Bagroen Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 10 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 256 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 250 000,-

))

kr 257 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 507 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 525 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 20 036,47 pr. år Årsprognose for 2024

EIER

Else Berit Eikeland

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Skoguls vei 5 presentert av Andreas Bock v/EIE eiendomsmegling!

På øvre Rykkinn finner vi denne eneboligen med god intern beliggenhet i trafikkstille vei. Dette er en ypperlig familiebolig med stort potensiale og mange muligheter.

Boligen er omkranset av idylliske og frodige omgivelser med en stor opparbeidet hage. Videre byr boligen på et svømmebasseng med eget badehus samt egen garasje med elbillader. En sjelden anledning - Bør ses!

Høydepunkter

- Perfekt familiebolig på øvre Rykkinn
- Stor potensiale - Skap ditt drømmehjem!
- Biloppstillingsplasser + Garasje
- Svømmebasseng med badehus
- 2 bad og 2 toalettrom
- Barnevennlige omgivelser
- Kort vei til skoler/barnehager
- Ca 3 min gange til buss
- Gangavstand til matbutikk / kjøpesenter
- Nærhet til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter

Boligen går over to plan og har følgende romfordeling

1. etasje: Entré, trapperom, vaskerom, stue, kjøkken, gang, toalettrom, 4 soverom og bad

Underetasje: 3 boder, stue, soverom, bad og toalettrom

Boder og lagring m.m

Det er godt med lagring og oppbevaringsplass. Boligen har tre boder i underetasjen.

Det er også muligheter for lagring og oppbevaring i garasjen.

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Andreas Bock på abo@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller

behov før visning

PARKERING

Boligen har en frittstående garasje og to biloppstillingsplasser på tomten.

Parkering ellers etter gjeldende bestemmelser

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen har en flott beliggenhet i et landlig og barnevennlig område på vestre Rykkinn. Tomten har gode solforhold og ligger i et barnevennlig og rolig område.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra som ligger kort gangavstand unna og Meny på Rykkinn Senter. Rykkinn Senter har et variert utvalg med bl.a. post-i-butikk, Nille, minibank, apotek, klesforretninger, interiør, blomster, frisør, bakeri og kafé/kiosk etc. Nærmeste T-bane er Kolsås, som kun er ca. 10 minutter unna med buss. Bussholdeplass er rett i nærheten med god kommunikasjon til Sandvika og Oslo (ekspressbuss). Kort vei til skoler og barnehage. Rikelig med fritidstilbud i nærområdet; bl.a. treningssenter, idretts- og svømmehall, fotballbaner, tennisbaner, lysløyper og marka med flott turterreng sommer som vinter.

Det er kort gangavstand til Rykkinn barneskole og Eineåsen ungdomsskole. Nærmeste videregående skoler er bl.a. Rosenvilde og Rud. Flere barnehager i nærområdet.

BEBYGGELSE

Området består stort sett av småhusbebyggelse

TOMT

Eiet tomt, 1010 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

Innhold

INNEHOLDER

Boligen inneholder følgende romfordeling:

1. etasje:

Entré, trapperom, vaskerom, stue, kjøkken, gang, toalettrom, 4 soverom og bad

Kjeller:

3 boder, stue, soverom, bad og toalettrom.

Markterrasse ut fra stuen ca. 40 kvm. Markterrasse rundt utvendig svømmebasseng ca. 70kvm.

BYGGEMÅTE

Taket er tekket med pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Yttervegger i bindingsverk med trekledning.

Takkonstruksjonen er i tre med synlig lufting i raft og gavl

PRIMÆRRUM

Primærrum: 240 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 261 kvm

BODER

3 boder i kjeller

Standard

STANDARD

Stor og innholdsrik familiebolig med etterspurt og tilbaketrukket beliggenhet på øvre Rykkinn. Dette er en perfekt familiebolig med blant annet svømmebasseng, garasje, stor hage og en meget god planløsning. Det er noe moderniseringsbehov og stort potensial. Her kan man skape sitt nye drømmehjem!

1. etasje:

Entré | Velkommen inn!

Romslig entré med god plass til å ta imot gjestene. Entreen blir det naturlige knutepunktet i boligen.

Stue | Et sosialt oppholdsrom

Stue med en koselig peis som blir den naturlige stemningssetteren i rommet. Her er det god plass til å boltre seg på og flere soner med flotte møbleringsmuligheter. Videre er det godt med vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Markterrasse ut fra stuen ca. 40kvm

Svømmebasseng

Herlig svømmebasseng på tomten, perfekt for varme sommerdager. Svømmebassengets tilstand er ikke vurdert, da dette er utenfor undertegnedes (takstmann) kompetanseområde.

Stor markterrasse rundt utvendig svømmebasseng på ca.70kvm

Kjøkken | Matlaging i fokus

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i stål. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilatoren er koblet til avtrekk ut.

Soverom | 4 gode rom

Alle soverom er av god størrelse med plass til seng, skap eller annet ønskelig møblement.

Baderom | God morgen!

Baderommet i 1. etasje har fliser på veggene og malte flater i himlingen. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske

varmekabler. Det finnes et gulvstående klosett, servantinnredning med underskap, overskap, og dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig.

Toalettrom | Gjestetoalett

Toalettrommet i 1. etasje har vegger med malte flater og gulv med parkett. Rommet er utstyrt med et klosett, servantinnredning med underskap, og overskap for ekstra oppbevaring.

Vaskerom | Praktisk i en hektisk hverdag

Vaskerommet i 1. etasje har malte flater på veggene og i himlingen. Gulvet er dekket med beleg, og benkeskapet har utslagsvask i stål. Rommet er utstyrt med vegghengt armatur, høyskap, og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte sørger for ventilasjon.

Underetasje / Kjelleretasje:

Stue | Det sosiale rommet

Boligen byr på enda en stue med peis i kjelleretasjen.

Disponible rom | Stor plass

Disponibelt rom / hall:

Rommet omtalt som nr 17 på originale byggetegninger passer perfekt som en ekstra stue, eller for eksempel som kombinasjonsrom med kontor og forstue / lounge). Rommet har også vært benyttet som kjellerstue.

Disponibelt rom ved boden:

Den store plassen omtalt som nr 16 på originale byggetegninger har blitt benyttet som et hobbyrom. Her har barna stor plass til å spille, leke og kose seg.

Bad | Romslig med dusj og badekar

Badet i kjelleren har fliser på veggene og malte flater i himlingen. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler for ekstra komfort. Servantinnredningen har underskap og overskap, og det er både et dusjkabinett og et frittstående badekar med veggmontert armatur og garnityr. En elektrisk styrt vifte sørger for ventilasjon.

Toalettrom | Praktisk

Toalettrommet i kjelleren har vegger med malte flater og gulv med parkett. Rommet inneholder et klosett og en servant, som gir grunnleggende bekvemmeligheter.

Overflater

Overflater innvendige gulv med parkett, laminat og fliser.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Oppgraderinger:

Nyere håndverkstjenester 2022:

Lagt ny parkett i stue og kjøkken i 1. etasje. Utført som egeninnsats. Nytt beslag på pipe. Faktura foreligger

Kommentarer til tilstandsgrad 3 | TG 3

Innvendig > Pipe og ildsted. Side 13 i tilstandsrapporten

Innvendig > Rom Under Terreng. Gå til side 14 i

tilstandsrapporten.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side 17 i tilstandsrapporten.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 13. desember 1972 vedrørende brukstillatelse for våningshus.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på svømmebassenget.

Det er avvik mellom originale byggetegninger og dagens planløsning. Benevningene i salgsoppgaven er benyttet slik boligen er brukt i dag. Rom ved trappeløp (nr. 17) i underetasjen er benyttet som stue/lounge sone. Rom ved boden i underetasjen (nr. 16) har vært brukt som et stort hobbyrom. Peisestuen i underetasjen har blitt benyttet som kombinert soverom / ungdomssone.

Bruksendringene er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Ansvar for overnevnte tilfaller kjøper.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Selger har opplyst at de har hatt et strømforbruk i 2023 på ca 24 000 kw/t.

OPPVARMING

Oppvarmet med elektrisitet og peis i stuen i 1. etasje og kjeller

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 20 036,47 pr. år Årsprognose for 2024

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

EIENDOMSSKATT

Det foreligger ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 859 kr i mnd. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

LO favør husforsikring

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 250 000,- Som sekundærbolig Kr. 8 550 000,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

- Vinduer med isolérglass.
- Vinduer i kjeller med doble glass.
- Balkongdør med isolérglass.
- Ytterdør i tre med isolerglass.
- Markterrasse ut fra stuen ca. 40 m². Tilfarere/bjelkelag med terrassebord i tre.
- 200 liters varmtvannstank. Varmtvannsberederen er plassert i boden i kjeller
- Markterrasse rundt utvendig svømmebasseng ca. 70 m². Tilfarere/bjelkelag med terrassebord i tre.
- Naturlig ventilasjon
- Takhøyde i stuen i 1. etasje er ca. 2,75 meter

Elektrisk anlegg

Samsvarserklæring signert og datert er fremvist for følgende arbeider:

ANNET

Medfølger:

Hvitevarer

Noen taklamper, forhør med eier hvilke.

Rense utstyr til badebasseng

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i

tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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.

1971/1939-1/100 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST
09.03.1971

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

1970/10359-2/100 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST
15.12.1970

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3201 Gnr:93
Bnr:232

2020/1487740-1/200 OMNUMMERERING VED

KOMMUNEENDRING TINGLYST

01.01.2020 00:00

2024/91006-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TINGLYST

01.01.2024 00:00

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delarealer Delareal 1 010 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1965320

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)

Navn BELSET/BERGER/RYKKINN

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 26.11.1968

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.p](https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf)
df

Delarealer Delareal 1 010 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Kopi av grunnkart, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt
salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent
med disse. Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 10 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 256 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 250 000,-
))

kr 257 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 507 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 525 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie 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.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller
kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal
innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk
finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1,25%

Tilrettelegging: 15.500 kr

Markedspakke:19.900 kr

Informasjonspakke bolig: 14.966 k5

Visning pr. gang: 3750 kr

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

36-24-0323

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt

til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

HVITVASKING

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

bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Sandvika
Org. nr: 997288998
Kinoveien 9 A
1337 Sandvika
Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Andreas Bock

SAKSBEHANDLERE

Andreas Bock
EIE Sandvika
Eiendomsmegler | Partner
Mob: 46 54 55 57 / E-post: abo@eie.no

Mona Zomlot
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 41 26 49 76
[/ E-post: mzo@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?







VELKOMMI

EN HJEM









1. ETA

SJE



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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













































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













































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

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







王

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

EIE eiendomsmegling

KJELLER

ETASJE



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.



E

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

























I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

UTEOM

RÅDE





Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

























**Et boligsalg er to eller flere liv
som endres for alltid**

EIE speiler selger og kjøper™

EIE eiendomsmegling









NÆROM

IRÅDE



RYKKINN SKOLE
AVDELING BERGER







SENTER

R. kinn
HELSE OG NÅRINGSBET

R. kinn
HELSE

SPORTS
MAGASINET





BERGER SV



VØMMEHALL





Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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

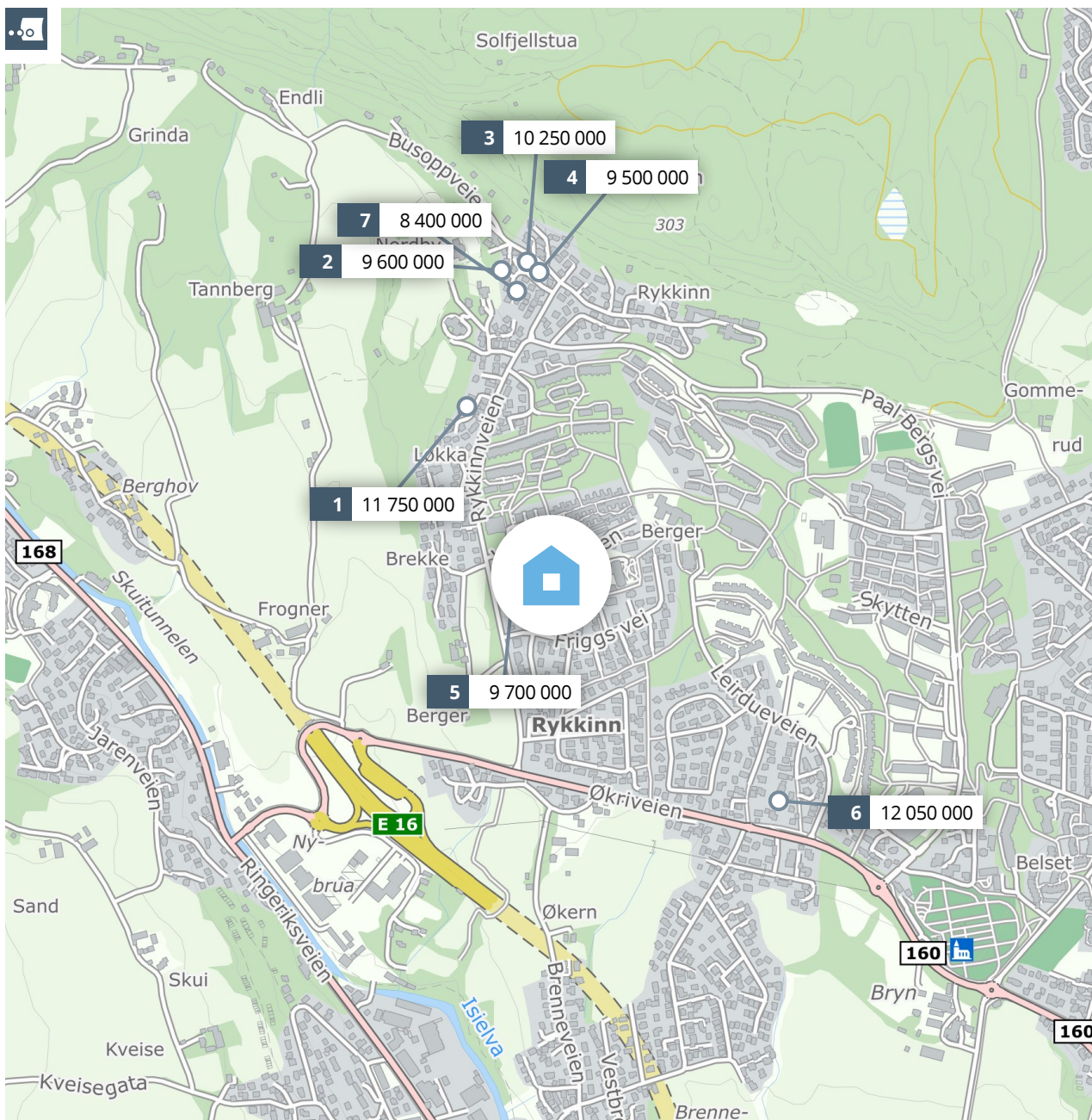


*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER





Verdirapport SKOGULS VEI 5



EIE eiendomsmegling

Rapport utført av EIE Eiendomsmegling AS den 22.06.2024



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastssettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastssettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.



En tjeneste fra
Eiendomsværdi AS



Skoguls vei 5, 1349 RYKKINN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 93 BNR 312 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 25

Verdivurdert til

10 250 000 - 10 750 000

- Fellesgjeld 10 250 000 - 10 750 000 Totalt - m² pris

P-ROM	- m ²	Byggeår	1972
BRA	262 m ²	Soverom	-
Tomt	1 010 m ²	Etasjer	1



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

Sammenlignbare salg i nærområdet

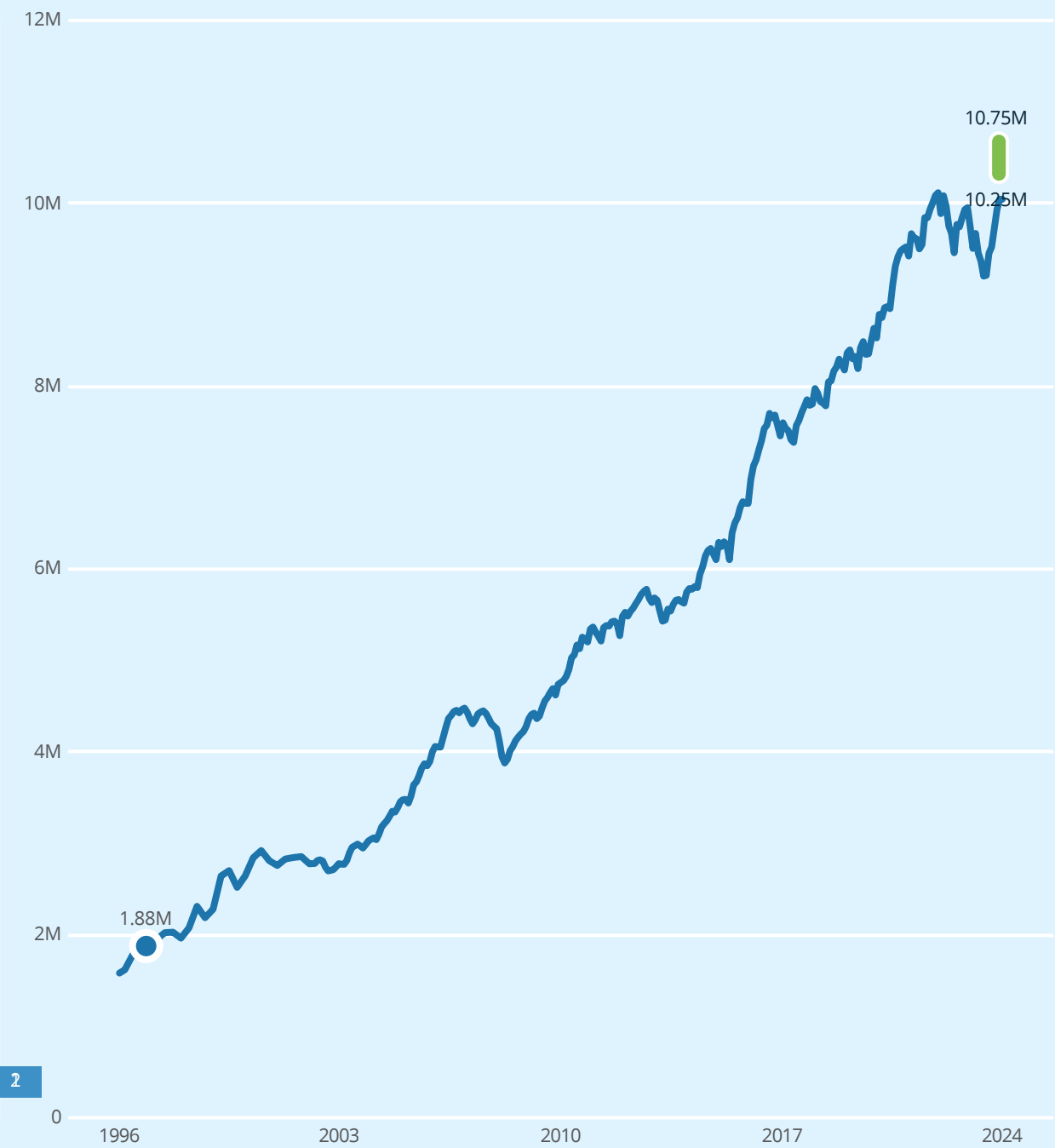
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjerkeløkken 7, 1349 RYKKINN 191 m ² 2016 655 m ² 4 sov	02.03.2023	12 300 000	11 750 000	0	11 750 000	61 518
2 Mallingsrudveien 23, 1349 RYKKINN 207 m ² 1993 610 m ² 3 sov	09.11.2023	10 200 000	9 600 000	0	9 600 000	46 377
3 Mallingsrudveien 9, 1349 RYKKINN 208 m ² 1994 602 m ² 4 sov	10.06.2024	9 950 000	10 250 000	0	10 250 000	49 279
4 Mallingsrudveien 5, 1349 RYKKINN 179 m ² 1994 655 m ² 5 sov	17.06.2024	9 500 000	9 500 000	0	9 500 000	53 073
5 Hilds vei 2, 1349 RYKKINN 202 m ² 1977 1 035 m ² 4 sov	30.04.2021	9 200 000	9 700 000	0	9 700 000	48 020
6 Økriveien 29B, 1349 RYKKINN 301 m ² 1979 1 316 m ² 6 sov	12.06.2023	10 600 000	12 050 000	0	12 050 000	40 033
7 Mallingsrudveien 26, 1349 RYKKINN 176 m ² 1994 561 m ² 4 sov	21.09.2021	7 900 000	8 400 000	0	8 400 000	47 727



Eiendommens salgshistorie

Prisutvikling siden valgte salg
15.10.1997 - 22.06.2024

▲ 435,7%



2

- Salg
- Denne verdivurdering
- ~ Prisindeks
- Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
15.10.1997		15.10.1997	-	1 875 000	-	1 875 000



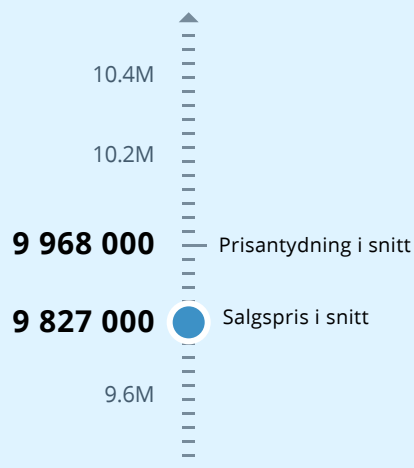
Eneboliger til salgs i 1349 RYKKINN nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

36
dager

Eneboliger solgt i 1349 RYKKINN siste 12 mnd

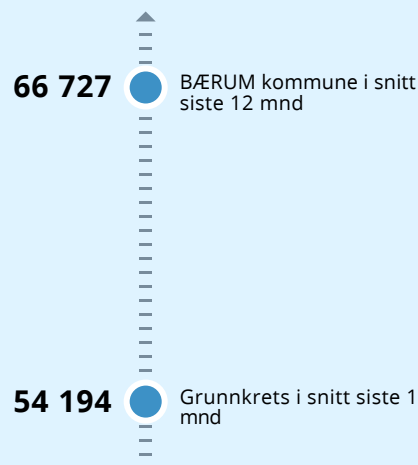


Solgt i snitt i løpet av





44
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Skoguls vei 5, 1349 RYKKINN
 BÆRUM kommune
 # gnr. 93, bnr. 312

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 13.06.2024

Rapportdato: 21.06.2024

Oppdragsnr.: 13724-1604

Referansenummer: SL8607

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Stian Bagroen

Uavhengig Takstingeniør

stian@bagroen.no

957 59 256



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Yttervegger i bindingsverk med trekledning.

Takkonstruksjonen er i tre med synlig lufting i raft og gavl.

Vinduer med isolérglass.
Vinduer i kjeller med doble glass.

Balkongdør med isolérglass.

Ytterdør i tre med isolerglass.

Markterrasse ut fra stuen ca. 40 m².
Tilfarere/bjelkelag med terrassebord i tre.

Markterrasse rundt utvendig svømmebasseng ca. 70 m².
Tilfarere/bjelkelag med terrassebord i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv med parkett, laminat og fliser.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Trebjelkelag som etasjeskiller.

Støpt gulv i kjelleren.

Elementpipe.
Peis i stuen i 1. etasje og kjeller.

Grunnmur i antatt leca.
Utforet på deler av innvendig side.

Malt tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje - Vaskerom.
Malte flater på vegg.
Himling med malte flater.
Belegg på gulvet.
Benkeskap med utslagsvask i stål.
Veggehengt armatur.
Høyskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

1. etasje - Bad.
Fliser på vegg.
Himling med malte flater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvstående klosett.
Servantinnredning med underskap.
Overskap.
Dusjkabinett.
Naturlig avtrekk.

Kjeller - Bad.
Fliser på vegg.
Himling med malte flater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Servantinnredning med underskap.
Overskap.
Dusjkabinett.
Frittstående badekar. Veggmontert armatur og garnityr.
Elektrisk styrt vifte.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.
Micro.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

1. etasje - Toalettrom.
Vegger med malte flater.
Gulv med parkett.
Klosett.
Servantinnredning med underskap.
Overskap.

Kjeller - Toalettrom.
Vegger med malte flater.
Gulv med parkett.
Klosett.
Servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannrør i hovedsak kobber fra byggeåret.

Det er synlige vannrør i rør i røret i himlingen i kjeller og opp til ulike punktene til badet i 1. etasje.

Stoppekran er plassert i bod i kjeller.

Innvendige avløpsrør i plast og antatt støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsberederen er plassert i boden i kjeller.

Utvendig svømmebasseng på eiendommen.

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert entré.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering fra byggeåret.

Grunnmuren antas å være i leca lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Badstue i kjeller fines ikke, men det er bygget større bad.

En bod i kjeller er innredet som soverom.

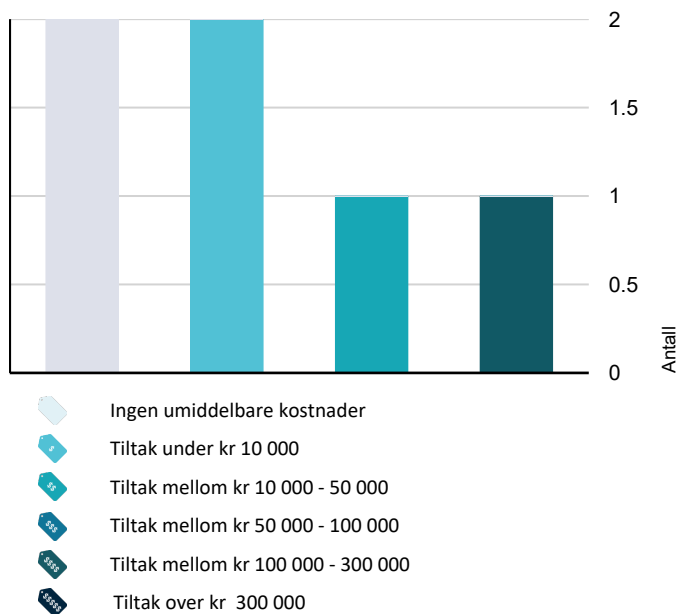
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår	Kommentar
1972	Ambita

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Det er observert noe mosedannelse og slitasje på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosedannelse og slitasje på taket kan føre til nedsatt avrenning av vann, samt slitasje på tekkingen, noe som øker risikoen for vanninntrenging.

Alderen på taktekkningen øker også sannsynligheten for skader og behovet for hyppigere vedlikehold, reparasjoner og vedlikehold.

Vurder å planlegge utskifting av taktekkningen, da den har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

Rengjøring av taket for å fjerne mose bør påregnes.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Rust og slitasje er registrert.

Enkelte spiker er ikke tilfredsgillende festet og mangler pakninger som øker fare for vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Eldre takrenner, nedløp og beslag kan være mer utsatt for slitasje, lekkasjer og svekkelse.

Vedlikehold og utbedringer av påviste avvik må påregnes.

Implementering av regelmessig vedlikehold, inkludert rengjøring og fjerning av eventuelle blokkeringer eller rusk.



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med trekledning.

Åpninger i kledningen for mus og gnagere er ikke kontrollert. Generelt anbefales det å inspisere boligen for å sikre god musetetthet. Tetting av alle hull langs grunnmuren og ved bakkenivå med nett med maksimal maskevidde på 5 mm og tråder av minst 0,7 mm tykkelse (f.eks. rustfritt stål, kobber eller messing) anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitt og oppsprukket trevirke, samt tilløp til råte i nedre del av enkelte bord.

Kledningen er ikke luftet, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet, men moderne anbefalinger inkluderer nå tilstrekkelig lufting for å forhindre fuktrelaterte problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Værslitt og oppsprukket trevirke kan føre til råte og skader over tid.

Det må påpeges å erstatte eller reparere værslitte og råteskadde bord for å forhindre videre forringelse.

Vurder å ettermontere lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er i tre med synlig lufting i raft og gavl. Konstruksjonen er helt eller delvis gjenbygget uten mulighet for grundigere inspeksjon utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det er kun mulig å se deler av undertaket gjennom lufteventiler i raft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstedeværelse av svertesopp på undertaket i gesims.

Mangelfullt lufting og manglende dampsperre på varm side av takkonstruksjonen er en vanlig årsak til kondensering og dannelse av svertesopp på takkonstruksjoner.

Det er tilløp til noe råte i nedre del av søylen ved terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Råteskadet søyle bør påregnes utbedret.



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolérglass.
Vinduer i kjeller med doble glass.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i vinduer er værslitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er harde å åpne/lukke.

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling.

Det må også forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utfør nødvendige reparasjoner på oppsprukket treverk for å forhindre vanninntrengning.

Kilde: Andre opplysninger: Ca. årstall, opplyser av eier.



TG 1 Balkongdør

Balkongdør med isolérglass.

Årstall: 2005

TG 1 Dører

Ytterdør i tre med isolérglass.

Årstall: 1972 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse rundt utvendig svømmebasseng ca. 70 m².
Tilfarere/bjelkelag med terrassebord i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene er værslitte og oppsprukne, i tillegg til løse skruer.

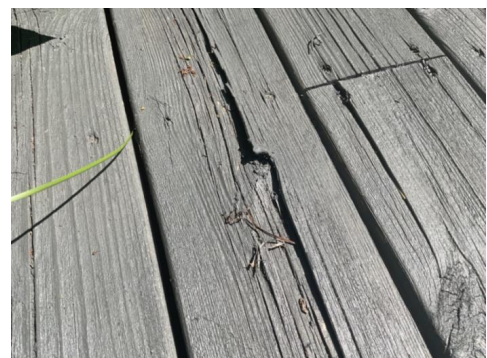
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å erstatte de værslitte og oppsprukne terrassebordene med nye, for å forbedre levetid og estetikken.

Fjern og erstatt løse spiker for å forbedre festeevnen.

Bruk overflatebehandling for å forlenge terrassens levetid og redusere behovet for hyppig vedlikehold.



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse ut fra stuen ca. 40 m².
Tilfarere/bjelkelag med terrassebord i tre.

Vurdering av avvik:

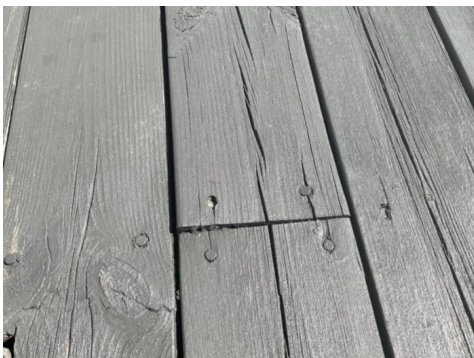
- Det er avvik:
Terrassebordene er værslitte og oppsprukne, i tillegg til løse spiker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør vurderes å erstatte de værslitte og oppsprukne terrassebordene med nye, for å forbedre levetid og estetikken.

Fjern og erstatt løse spiker for å forbedre festeevnen.

Bruk overflatebehandling for å forlenge terrassens levetid og redusere behovet for hyppig vedlikehold.



INNVEDIG

! TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv med parkett, laminat og fliser.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Stedvis knirk i parkett.
Bom under enkelte fliser og sprekker i fliser i entré.
Gulvoverflater har stedvis en del slitasje.
Stedvis noe svelling i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Knirk i parkett kan være irriterende og indikere løse eller slitte festemidler.
Bom under fliser kan føre til at flisene løsner eller knuses ved trykk eller slag, og forkorter flisenes levetid.

Fliser med bom bør fjernes og festes på nytt, eller erstattes.

Generell vedlikehold som sliping og behandling av parkett kan vurderes.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller.

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 10 mm i stue og gang.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

Det ble registrert avvik i gulvets horisontalplan på ca. 20 mm gjennom hele rommet i hall med trapp.

Det ble benyttet laser hvor to rom i hver etasje ble kontrollert. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

Riss i synlig del av betong. Skyldes mulig gamle setninger eller svinnsprekker.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk riss for forandringer.

! TG 2 Radon

Radonmåling er ikke foretatt.

Ifølge NGU ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Uten radonmåling er det usikkert om boligen har høye radonnivåer, noe som kan utgjøre en helsefare for beboerne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utfør radonmåling i boligen for å verifisere om det er tilstrekkelig lavt radonnivå.

Implementer nødvendige tiltak hvis radonnivåene er høye, som installasjon av radonreducerende tiltak.

! TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe.

Peis i stuen i 1. etasje og kjeller.

På generell basis anbefales alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetting av eiendommer. Takstmannen har ikke funksjonstestet pipe og ildstedet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Grunnmur i antatt Leca.

Utforet på deler av innvendig side.

Hulltaking er foretatt.

Sted for hulltaking: Under trappen i kjelleren.

Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjelleren har ingen ventilering eller luftgjennomstrømning, med unntak av ventiler i bodene.

Utføring på innside av grunnmur er en risikokonstruksjon og representerer på generelt grunnlagt økt risiko for fukt/kondensskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig ventilering kan føre til muggvekst og skader på bygningsmaterialer.

Installer flere ventiler eller et mekanisk ventilasjonssystem i kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktighet.

Utføre jevnlig inspeksjoner for å identifisere og adressere eventuelle tegn på fukt- eller kondensproblemer tidlig.

TG3 er satt basert på manglende ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kryp kjeller

Ingen krypkjeller under boligen, ifølge eier.

Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende håndløper på veggen i trappeløpet.

Åpninger i rekkverket som er større enn dagens forskriftskrav. Smal trapp med lysåpning på ca. 66 cm og 75 cm fra utsiden av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende håndløper reduserer sikkerheten i trappen.

Større åpninger i rekkverket øker risikoen for fallulykker, spesielt for små barn.

Den smale trappen kan gjøre det vanskelig å passere sikkert og komfortabelt.

Installer håndløper på veggen for å forbedre sikkerheten.

Oppgrader rekkverket for å redusere åpningene i samsvar med dagens forskriftskrav.

Vurder om det er mulig å utvide trappeløpet for å gjøre det bredere, noe som vil forbedre sikkerheten og brukervennligheten.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

1. etasje - Vaskerom.

Årstall: 1972

Kilde: Andre opplysninger: Oppgradert med nye overflater i 2016, opplyser eier.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malte flater på vegg.
Himling med malte flater.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er målt til ca. 5 og 10 mm. Det er heller ikke påvist membranoppkant bak lister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke oppkant på tettesjikt og evt etablere vannetett oppkant på min. 25 mm på hele gulvet.

Dersom det ikke er oppkant på min 25 mm rundt hele rommet gis dette en TG3. Kostnad er basert på bytte av gulvbelegg 10.000-50.000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet med synlig vinylbelegg som membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Det er ikke påvist membranoppkant bak gulvlister.

Det er ingen membranoppkant rundt avløprør under utslagsvask.

Stikkontakt er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke oppkant på tettesjikt og evt etablere vannetett oppkant på min. 25 mm på hele gulvet.

Dersom det ikke er oppkant på min 25 mm rundt hele rommet gis Dette en TG3. Kostnad er basert på bytte av gulvbelegg 10.000-50.000,-

Vurdering av stikkontakt under servant må undersøkes av en elektriker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med utslagsvask i stål.

Veggehengt armatur.

Høyskap.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er valgt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utstyret opprettholder tiltenk funksjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Fra kjøkken, mot vaskerom.

Målingen gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for tetthet.

Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.

1. ETASJE > BAD

Generell

1. etasje - Bad.

Årstall: 2002

Kilde: Andre opplysninger: Ca. år for renovering, ifølge eier.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.

Himling med malte flater.

Vurdering av avvik:

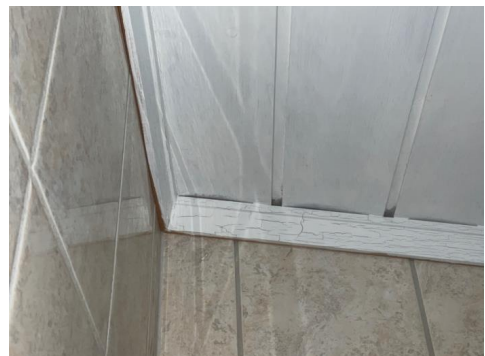
- Det er avvik:

En del krakkelering på taklister som er et tegn på dårlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør utbedres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekabler er ikke vurdert på tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er målt til ca. 0 mm.

Begrenset fall på gulvet. Stedvis flatt gulv, samt ca. 5 mm fall på en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å få tilstrekkelig fall mot sluk, samt bedre sikkerhet mot evt lekkasje.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulvet.

Sluket er antatt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke vurderes sikkert om løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Synlig del av slukmansjett ser ut til å ikke være festet til klemring og montering ser ufagmessig ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av tettesjikt bør påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående klosett.

Servantinnredning med underskap.

Overskap.

Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sveller å servantinnredning.

TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, reparasjoner og utskiftning bør påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk.

Naturlig betyr enten ventil i vegg eller tak. Denne typen klarer ikke å oppfylle dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Fra soverom, mot dusjen.

Målingen gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for tetthet.

Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.

KJELLER > BAD

Generell

Kjeller - Bad.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.

Himling med malte flater.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er målt til ca. 10 mm.

Det er begrenset fall mot sluk. Ca. 10 mm på en lengde på 2 meter mellom sluk og dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å få tilstrekkelig fall mot sluk, samt bedre sikkerhet mot evt lekkasje.

KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusjkabinett og ved badekar.

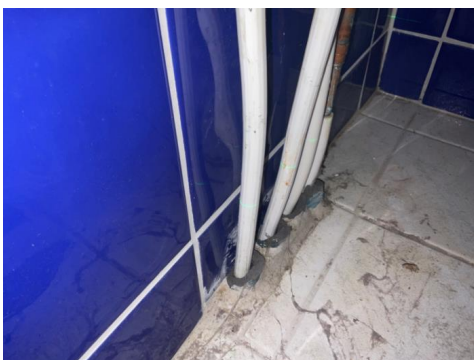
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsonen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med underskap.

Overskap.

Dusjkabinett.

Frittstående badekar. Veggmontert armatur og garnityr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er valgt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at utstyret fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre utstyr.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner mur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.
Micro.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

1. etasje - Toalettrom.

Vegger med malte flater.
Gulv med parkett.
Klosett.
Servantinnredning med underskap.
Overskap.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Glippe i parkett ved klosett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



KJELLER > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjeller - Toalettrom.

Vegger med malte flater.
Gulv med parkett.
Klosett.
Servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Fuktmerker på parkett ved klosett.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannrør i hovedsak kobber fra byggeåret.

Det er synlige vannrør i rør i rør i himlingen i kjeller og opp til ulike punktene til badet i 1. etasje.

Stoppekran er plassert i bod i kjeller.

Utvendige avløpsrør og bunnledninger er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Det er løs innfesting ved tilkobling ved vannrør til dusjkabinett i 1. etasje.

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

Dette øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og andre potensielle vannskader over tid.

I et komplett rør-i-rør-system består rørføringen av både et indre og et ytre rør, i tillegg til et fordelerskap. Det indre røret leder vannet, mens det ytre røret omslutter det for beskyttelse. Hvis det indre røret blir skadet, vil det ytre røret fange opp lekkasjevannet, noe som hindrer vannskader.

Det gjøres oppmerksom på at vannrørene av rør i rør ikke leder til et lekkasjesikkert skap og det er dermed ikke en del av et lukket, vannskadesikkert rørsystem.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilkobling av vannrør bak dusjkabinett må undersøkes av en VVS fagmann.

Vurder å erstatte eldre vannledninger med nyere materialer eller oppdaterte rør-i-rør-systemer som tilfredsstillers dagens standarder.

Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av vannrørene for å identifisere tegn på slitasje, korrosjon eller lekkasjer.



! TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast og antatt støpejern.

Utvendige avløpsrør og bunnledninger er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre innvendige avløpsledninger kan være mer utsatt for tilstoppinger, lekkasjer og andre problemer som kan føre til avrenningsproblemer og potensielle vannskader.

Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av avløpssystemet av en kvalifisert fagperson for å undersøke tilstanden innvendig for å identifisere og utbedre eventuelle tilstoppinger, sprekker eller andre skader som blir oppdaget under inspeksjonen.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig betyr vanligvis enten ventil i vegg/vinduer med oppdrift gjennom ventil på våtrom/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon, som typisk innebærer ventiler i vegger/vinduer med oppdrift gjennom ventiler på våtrom/kjøkken, er utilstrekkelig for å møte dagens standarder for energieffektivitet og behovet for ventilasjon.

Moderne bruk av boliger med høyere innnetemperaturer, hyppig dusjing, tørking av klær innendørs, osv., krever mer effektiv luftutveksling for å opprettholde god luftkvalitet og forhindre fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder å oppgradere til et moderne ventilasjonssystem som kan tilpasses de nåværende bruksbehovene og energikravene.

! TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannsberederen er plassert i boden i kjeller.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betydelig alder på varmtvannstanken, med potensiell risiko for skader og svikt i fremtiden.
Eldre varmtvannstanker er mer utsatt for lekkasjer og andre problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder erstatning eller oppgradering av varmtvannstanken, basert på alder og tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! TG 1U Andre installasjoner

Utvendig svømmebasseng på eiendommen.

Svømmebassengets tilstand er ikke vurdert, da dette er utenfor undertegnede kompetanseområde.

Et svømmebasseng består av mange ulike komponenter som krever spesifikk ekspertise for å vurdere tilstanden grundig.

Det anbefales å engasjere en fagperson med spesialisert kompetanse for en grundig gjennomgang av tilstanden.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert entré.

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret.
Anlegget i kjelleren ble oppgradert i 1997, opplyser eier.

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2006. Det foreligger ikke samsvarserklæring på badet.

Kravet om samsvarserklæring gjelder for elektriske anlegg som er oppført fra 1. januar 1999 eller senere.

Vurdering av stikkontakt under servant på vaskerom må undersøkes av en elektriker.

Det er ujordete kontakter i boligen.
Ujordete kontakter øker risikoen for elektriske støt, og eldre deler av anlegget kan ha redusert pålitelighet og sikkerhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972 En del av anlegget i kjelleren ble oppgradert i 1997.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ja – en elbillader er installert. Samsvarserklæring foreligger.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Har hatt de lovpålagte El.tilsynene, men det har aldri blitt funnet feil eller vært oppfølging.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Mht. alder på anlegget og at det ikke foreligger dokumentasjon på opprinnelig anlegg eller samsvarserklæring på alle arbeider etter 1999, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert person.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig klemlist på oversiden av grunnmursplasten.

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Det er ingen informasjon som indikerer at drensledningene har blitt skiftet etter byggeåret, og det påpekes at restlevetiden kan være kort.

Det mangler klemlist på toppen av grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et dreneringssystem fra 1972 med overskredet levetid kan føre til økt risiko for fuktinntrenging og skader på grunnmuren. Materialer som plast eller betong i dreneringsrør kan gradvis forringes over tid. Rørene kan bli tilstoppede, noe som reduserer effektiviteten til dreneringssystemet.

Manglende synlig klemlist kan indikere dårligere beskyttelse mot fukt.

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren antas å være i leca lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss ved siden av inngangsparti registrert. Årsak er ukjent. Det kan skyldes jordtrykk, bevegelse, tidligere setninger.

En del vegger i kjelleren er utforede, noe som gjør det vanskelig å vurdere grunnmuren direkte for eventuelle riss, sprekkdannelse etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk riss for forandringer. Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannansamlinger nær grunnmuren kan øke risikoen for fuktinntrenging og potensielle skader på grunnmuren og bygningens fundament.

Gjennomfør en grundig inspeksjon av terrenget rundt grunnmuren for å identifisere områder med dårlig fall eller flatt terreng.

Justere terrenget der det er nødvendig, for å sikre bedre vannavrenning vekk fra grunnmuren.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående bod.

Bindingsverk med utvendig kledning.

Pulttakkonstruksjon tekket med papp.

Dør.

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Det presiseres at tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse og kan ikke betraktes på nivå med en tilstandsrapport. Enkel beskrivelse av tilleggsbyggene er kun for å synliggjøre eventuelle bruksmuligheter.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje.
Ringmur/fundamenter av
Bindingsverk med utvendig kledning.
Saltak konstruksjon tekket med pappshingel.
Dør.
Vippeport.

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Det presiseres at tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse og kan ikke betraktes på nivå med en tilstandsrapport. Enkel beskrivelse av tilleggsbyggene er kun for å synliggjøre eventuelle bruksmuligheter.

Konstruksjonen har skjevheter, enkel bygget, mangler og slitasje som betyr at det er behov for tiltak, Det påvist stedvise råte i nedre del av vegger og panel.
Bunnsviller ligger direkte mot grunnen og er utsatt for råte og fuktskader.
Mosegrodd og slittaktekking.
Eldre vippeport.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

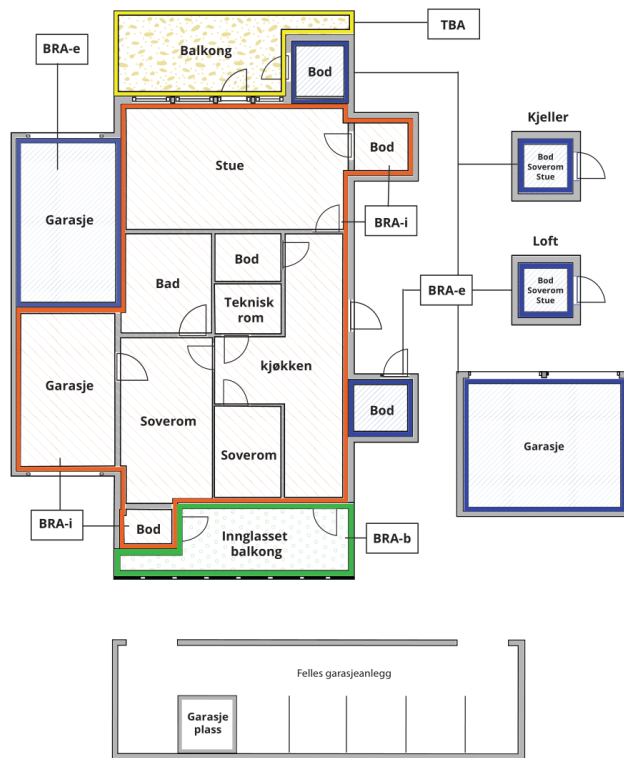
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	136			136	110		136
Kjeller	125			125			125
SUM	261				110		261
SUM BRA	261						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Trapperom, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Gang, Toalettrom, 4 Soverom, Bad		
Kjeller	Hall m/trapp, Hall, 3 Boder, Stue, Soverom, Bad, Toalettrom		

Kommentar

Takhøyde i stuen i kjeller er ca. 2,27 meter.

Takhøyde i stuen i 1. etasje er ca. 2,75 meter Under møne og ca. 2,18 meter ved yttervegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Badstue i kjeller fines ikke, men det er bygget større bad.
En bod i kjeller er innredet som soverom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022:

Lagt ny parkett i stue og kjøkken i 1. etasje. Utført som egeninnsats.
Nytt beslag på pipe. Faktura foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjelleren har ikke tilfredstillende dagslys og rømningsveier for rom til varig opphold.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		4		4			4
SUM		4					4
SUM BRA	4						

Romfordeling

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		18		18			18
SUM		18					18
SUM BRA	18						

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	240	21
Bod	0	4
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2024	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Else Berit Eikeland	Kunde
	Pål Fossum	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	312		0	1009.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skoguls vei 5

Hjemmelshaver

Eikeland Else Berit

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SL8607>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240323
Adresse	Skoguls vei 5		
Postnr.	1349	Sted	Rykkinn
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?	1997	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Siden kjøpet <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	LO favør Husforsikring	Polise/avtalenr	11540798
Selger 1 Fornavn	Else Berit	Etternavn	Eikeland

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR 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 forsikringssselskapet, 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 tilfredsstillter 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

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 overtakelse. 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

Nabolagsprofil

Skoguls vei 5 - Nabolaget Valkyrieveien/Økriveien - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Saubakken	6 min 🚶
Linje 160, 160E	0.4 km
🚶 Kolsås	6 min 🚶
Linje 3	3.2 km
🚶 Sandvika stasjon	10 min 🚶
Totalt 9 ulike linjer	7.9 km
🚶 Oslo S	26 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	23 km
✈ Oslo Gardermoen	57 min 🚶

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
472 elever, 24 klasser	0.3 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
323 elever, 21 klasser	2.6 km
Skui skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
335 elever, 15 klasser	2.7 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-1...	14 min 🚶
210 elever	1.1 km
Rosenvilde videregående skole	7 min 🚶
620 elever	3.8 km
Rud videregående skole	7 min 🚶
950 elever, 66 klasser	4.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

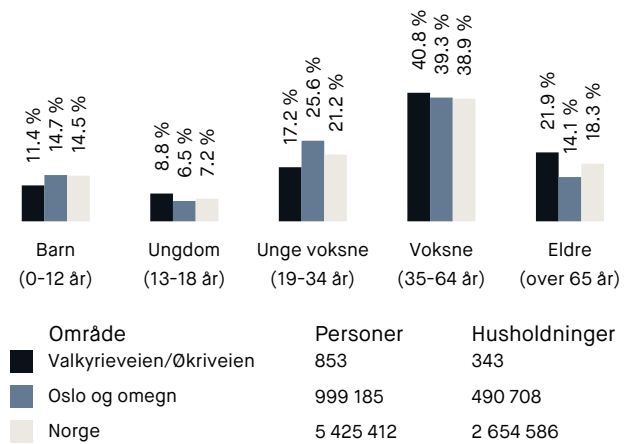
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Berger barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
84 barn	0.3 km
Barnelåven Janne Rosenlind (1-5 år)	14 min 🚶
14 barn	1.1 km
Gommerud barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
87 barn	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Rykkinn	4 min 🚶
Post i butikk	0.3 km
Meny Rykkinn	23 min 🚶
PostNord	1.7 km

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering

Lett 90/100

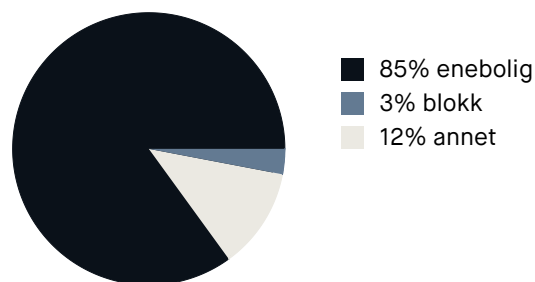
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Bergersletta	6 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.5 km
⚽ Berger skole	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
🚴 FitnessRoom Rykkinn	23 min 🚶
🚴 Nonstop Fitness	7 min 🚶

Boligmasse



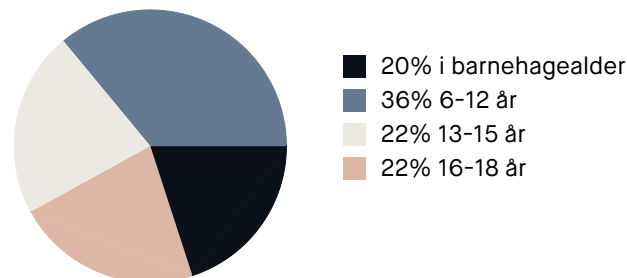
«Har bodd i nabolaget siden 1985. Alle tre barna har hatt en fin oppvekst og vi trives godt»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Rykkinn Senter	23 min 🚶
📍 Vitusapotek Rykkinn	23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



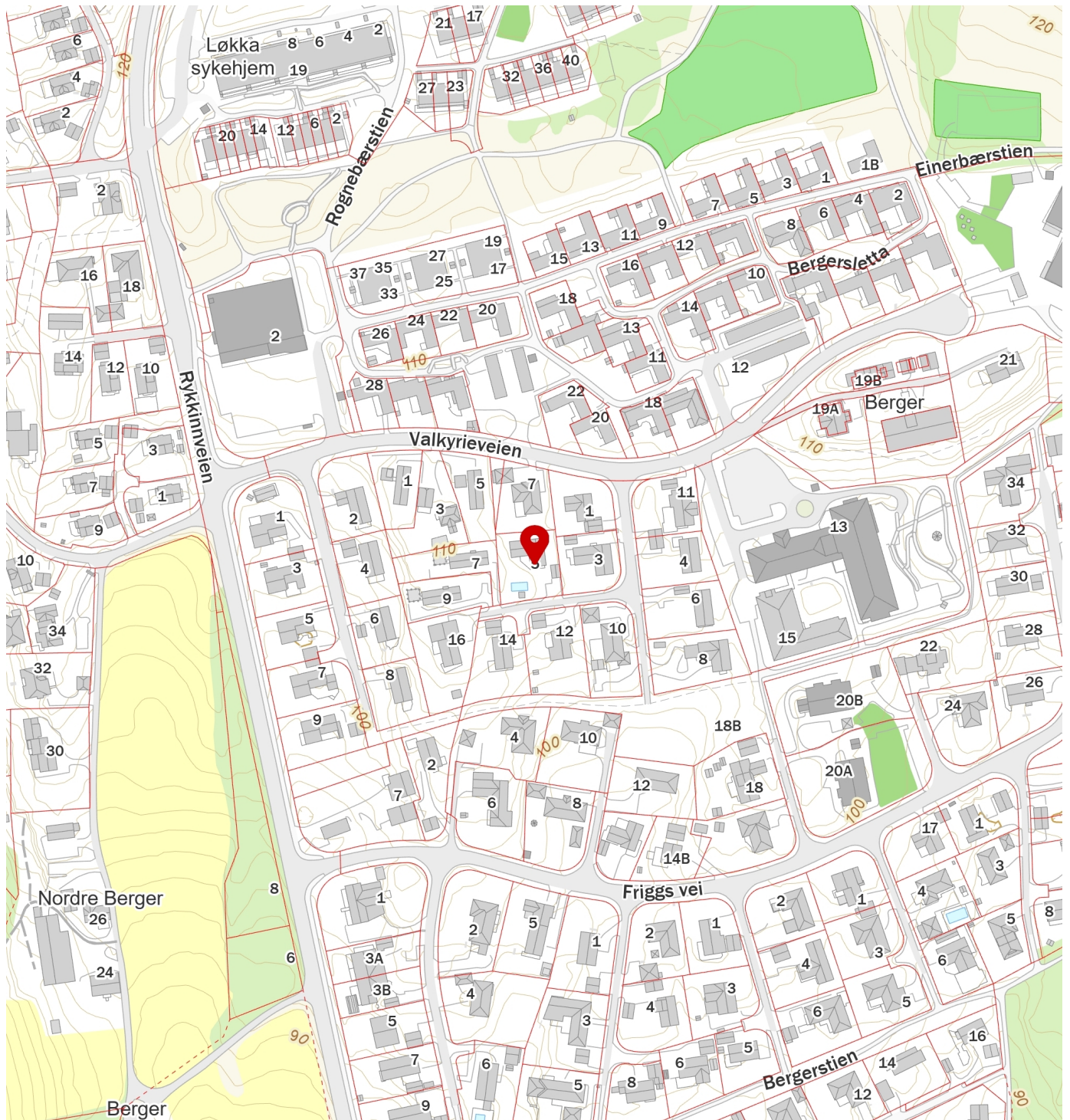
0%

47%

- Valkyrierveien/Økriveien
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



29. september 1972.

17-72, bilag 19 og 20, GJ/ej

Mesterhus Asker og Bærum
Sandviksveien 155
1300 SANDVIKA

Gnr. 93, bnr. 312, tomt nr. 16 av Belset.

En viser til Deres brev av 22. september d.å. vedlagt in duplo anmeldelsestegninger av garasje på ovennevnte eiendom.

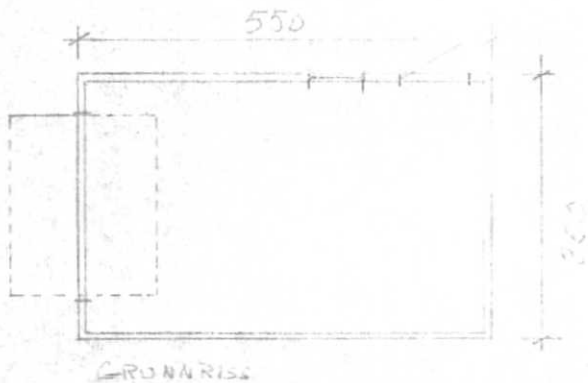
Tegningene godkjennes. Forøvrig under henvisning til meddelte approbasjonsbetingelser av 17. mars 1972.

Knud Engelbreth
bygningssjef

Guthorm Johannesen



DH+112



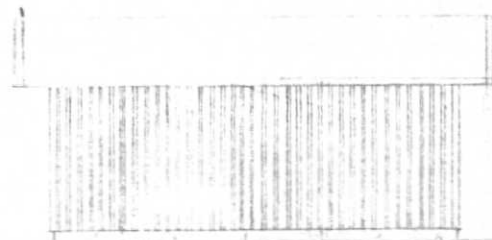
FASADE MOT NORD



FASADE MOT NORD (1)



FASADE MOT SYD



FASADE MOT SYD (1)

BÆRUM BYGNINGSRÅD
 J.nr. 17-72
 Bilag nr. 20 in duplo
 Mottatt 22 SEP 1972

GARASJE
 Byggh.: A.H Christensen
 Tomt.: Gnr. 93. bnr. 312
 Plan og fasader
 M. 1:100. Tegn. 44-72 (1)

Mesterhus Asker og Bearum
Sandviksveien 155
1300 SANDVIKA

Approbasjonsbetingelser for våningshus/tilbygg

gnr. 93 bnr. 312 tomt nr. 16 av Belset

Bygningens/tilbyggets beliggenhet godkjennes som vist på situasjonsplanen, stemplet bilag 2.

Bygningsvesenet forbeholder seg dog ved besiktigelse av salingene å foreta justering av beliggenheten. Bygningsvesenet er ikke ansvarlig for eventuell feilplassering av bebyggelsen som skyldes feil ved situasjonsplanen.

Eieren må rette seg etter vann- og kloakkvesenets og helserådets bestemmelser angående vann og kloakk og el-verkets bestemmelser angående elektriske ledninger.

Disse vedlegges.

./. Ventiler må anbringes etter vedlagte regler.

./. Vedlagte alminnelige approbasjonsbetingelser og gjeldende bygningslov med vedtekter og forskrifter må følges.

Dessuten henvises særskilt til de punkter som er innsirklet i

./. vedlagte spesielle approbasjonsbetingelser.

Dispensasjon fra bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrifter, alminnelige approbasjonsbetingelser, Norsk Standard for utførelse av byggearbeider, veiloven og øvrige bestemmelser kan ikke gis med mindre det foreligger særskilt søknad herom, og dispensasjonssøknaden er skriftlig innvilget av vedkommende bygningsmyndighet.

NB. Bygningen tillates ikke tatt i bruk før bygningsvesenet etter skriftlig anmodning har meddelt skriftlig midlertidig brukstillatelse.

For øvrig approberes anmeldelsen på følgende betingelser:



DH+109

Hans Holmen

76/90

76/23

Transformator-kiosk

Vei 883

Saubakken

Magne Lömo

BERUM KOMM.

KRISTIAN HELGESEN

GUNNAR SKOLLERUD

TOR SAGBERG

Reg. beliggenhet for våningshus vist med rødt. Garasjeplassering 2H i samsvar med reg. bel. Kfr. R. 163-69, bil. 32.

25/6. byggette.

Thora Martine F. sen

76/64

2

13/23 JAN 1972

In-duplo

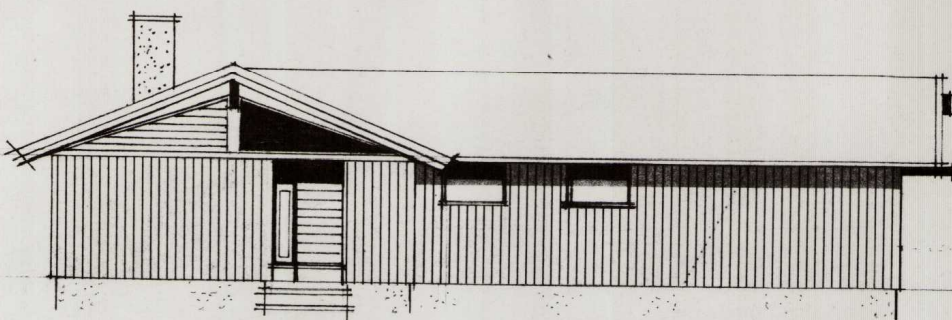
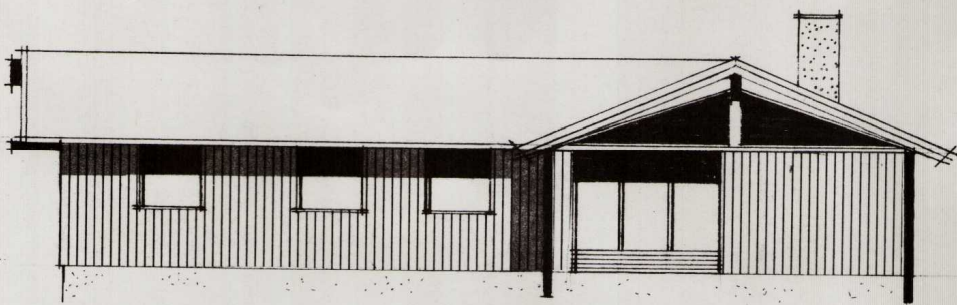
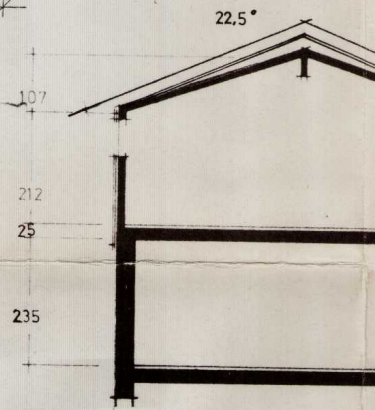
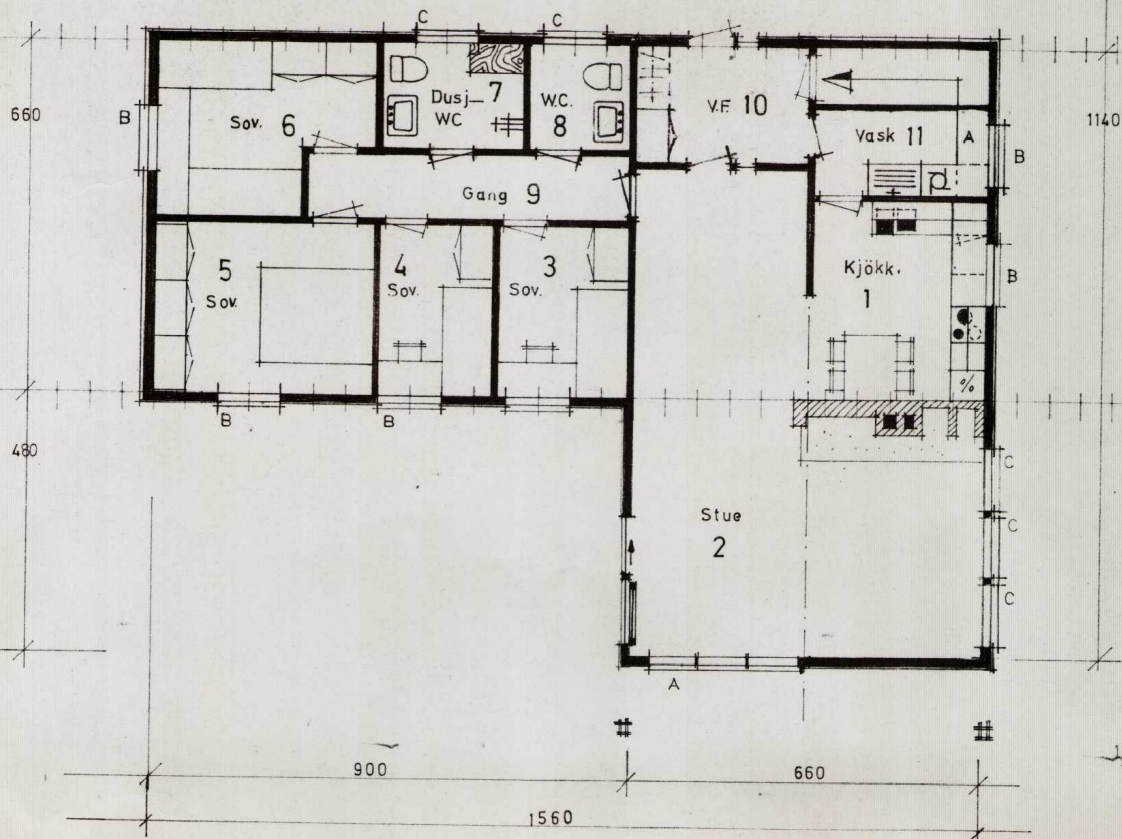
m. 1:1000

27

Ξ

Premium rådgivning

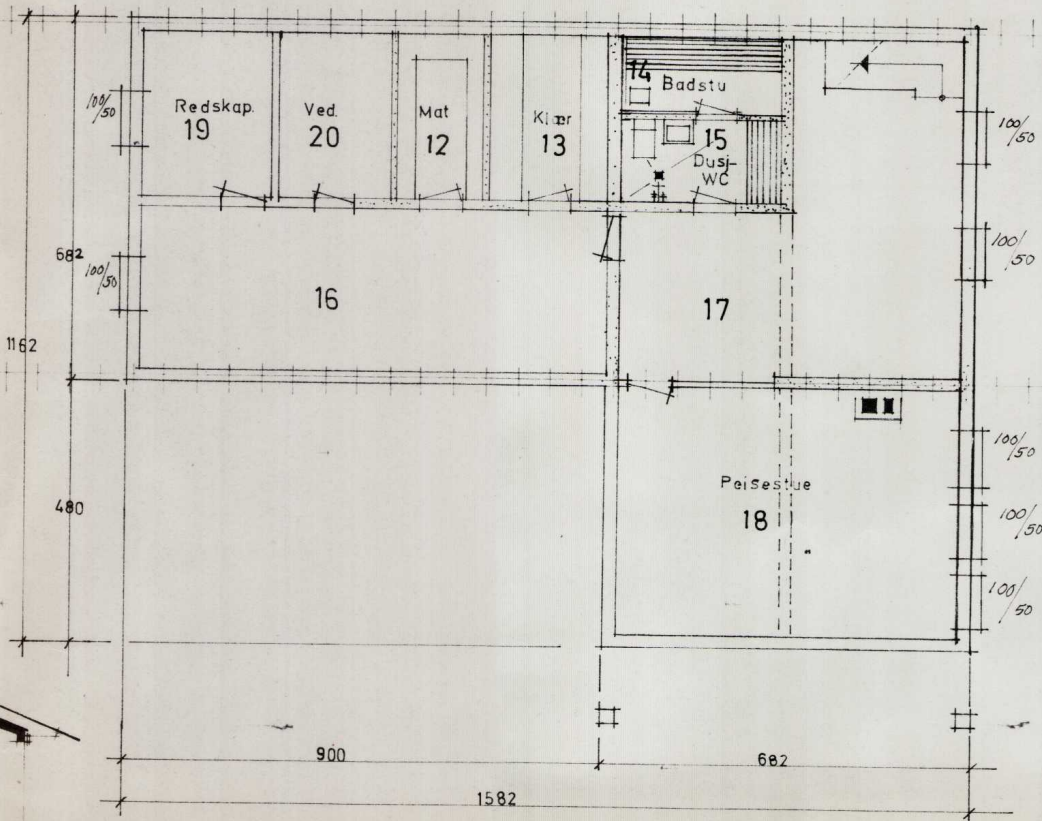
EIE eiendomsmegling





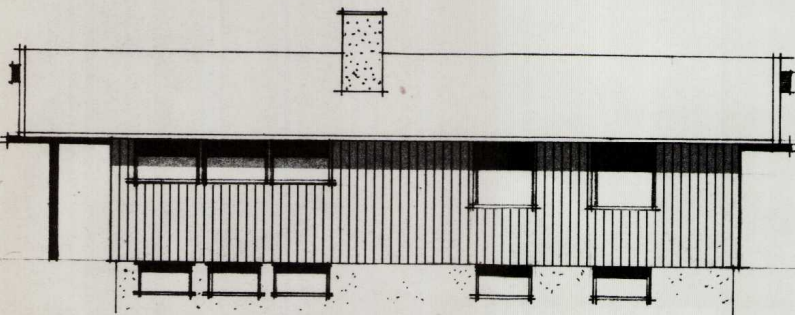
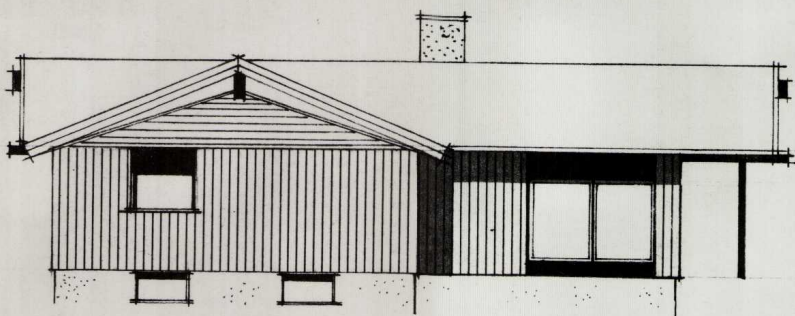
DH+110

- [anmt. godkj. skisse
- [arb.t. iflg. anm.t.
- [romnr.
- [våtromsdører.
- [kjøkk. innredning
- [vindustyper
- [pipedimensjon
- [trappenhøyde
- [ventiler u.etg.
- [bærepunkter
- [DIP inntegnet
- [målsetting
- [intrukne partier
- [ytterdør



MÅL : 1:100
 DATO : 11.6.71
 KORR : 7.10.71
 1 : 17.10.71
 2 :
 3 :

ars



BÆRINGSBYGNING
 J. nr. 17-72
 Bilag nr. 3
 Mottatt: 13 JAN 1972

A.H. CRISTENSEN

MESTERHUS

Modell BYGLAND

Ark. L Smedbakken
 Ing. J. E. Madsen
 Nils Juelsgt. 8 oslo 2

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/264/3272049/sehkxiqyvz>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

Pris

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

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

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer 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



Andreas Bock

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

abo@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 Bærum's 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no