

Æ

Øvre Berglia 21

1353 Bærums verk · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Robert Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 40 00

re@eie.no

EIE Bolig- og prosjektmegling

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	132
Kort om oss	195

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

Øvre Berglia 21, 1353 Bærums verk

MATRIKSEL

Gnr. 116 Bnr. 320 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 167 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 160 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 38 kvm

AREAL

Primærom: 160 kvm, Bruksareal: 7 kvm, BRA-i: 160 kvm , BRA-e: 7 kvm , TBA: 38 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

4

BYGGEÅR

1987

TOMT

Eiet tomt 422 kvm

PRISANTYDNING

8 590 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Ståle Gran Skøien Takstdato: 11.07.24 15:47

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 214 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 590 000,-))

kr 216 040,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 806 040,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 19 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 825 940,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 16 070 pr. år

EIER

Dorthe P Müller Bergholdt Claus Müller Bergholdt

Beskrivelse

PARKERING

Garasje i rekke, samt felles uteparkeringsområde, elbillader på tomten foran inngangspartiet. Bil kan parkeres på tomt også.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i et svært barnevennlig og populært område uten biltrafikk. Lekeplass på fellesområdet for huseierforeningen. Eiendommen ligger med særdeles solrik beliggenhet, fri utsikt og stille/rolige omgivelser. Skoler og barnehager i nærområdet.

Marka i omgående nærhet, store grøntarealer, rekreasjonsområder, samt turstier i nærområdet. Kolsåsbakken alpinanlegg kun få minutter unna. Flotte langrennsløyper om vinteren, samt Burudvannet med fine bade- og turmuligheter om sommeren, ligger også i nærområdet. "Rotaryløypa" starter på Helsetjordet med flotte preparerte skiløyper om vinteren, som går helt inn til løypenettet mot Løvli, Bærumsmarka og Krogsbogen. Helsetbanen er en meget populær og mye brukt fotballbane om sommeren og bandy/skøyter om vinteren. Det er også Volleyball bane i tilknytning til denne. Kort vei også til "Sukkertoppen" med lekeapparater, fotballbane og lysløype om vinteren.

Kun få min til Lommedalen og Bærum golfbane. Bærums Verk senter, med butikker og den unike Verksgata med ulike brukskunst, glassblåseri og interiør butikker, ligger en hyggelig spasertur unna. Bærums Verk har også et godt servicetilbud i hyggelige omgivelser, med postkontor, café, pizzarestaurant, matbutikker, frisør, apotek, legesenter mm. Triangelen som er knutepunktet når det gjelder buss, både mot Bekkestua og Sandvika ligger en kort spasertur unna.

* Navnet Bærums Verk kommer av jernverket (Bærums Jernverk) som var bygd av Paul Smelter på 1600-tallet for å produsere kanongranater. I de opprinnelige bygningene finnes det et museum med jernovner produsert på jernverket fra 1700-tallet til 1964 og små butikker med salg av håndarbeider. Bærums Verk har også Norges eldste vertshus bevar; Værtshuset Bærums

Verk som er fredet. En større boligutbygging i 1980-årene bidro til en ny fase i Bærums Verks historie. Stedets fredede bygninger, samt prisbelønnet arkitektur- og restaureringsarbeid, dannet grunnlaget for et unikt handels- og håndverkssenter. En videreutvikling av Handelsstedet Bærums Verk fant sted i 1997, da Verkets gamle produksjonslokaler ble bygget om. Det pittoreske jernverksområdet fremstår i dag som et av landets mest særpregende og levende senter for handel, håndverk og historie

BEBYGGELSE

Småhusbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 422 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

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss: Øvre Toppenhaug 5 min

Linje 150, 150E 0.4 km

T-bane: Kolsås 6 min

Linje 3 4.9 km

Tog: Blommenholm stasjon 11 min

Linje L1 7.9 km

Oslo S 26 min

Totalt 24 ulike linjer 19.3 km

Fly: Oslo Gardermoen 56 min

Innhold

INNEHOLDER

Bolig over fire plan bestående av:

Loftsetasje med bod og rom benyttet som soverom.

1.etasje med gang, bad, stue/soverom og soverom.

Utgang fra gang til terrasse med videre adkomst til frittliggende markterrasse.

Underetasje 2 med stue, spisestue/kjøkken og bod.

Underetasje 1 med entré, bad og to soverom.

Boligen har en garasjeplass i felles garasjeanlegg og biloppstillingsplass på tomt.

BYGGEMÅTE

Tomannsbolig med elbillader beliggende i Bærum kommune. Skrånende tomt opparbeidet med singlet biloppstillingsplass, steinlagt adkomstvei, plenareal, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trepanel. Yttertak av saltaksform/valmtaksform i trekonstruksjoner utvendig teknet med takstein (taket er inspisert fra bakkeplan). Deler av yttertak er belagt med solcellepaneler. Entrédør med felter av glass samt kodelås. Balkongdør, takvinduer og vinduer med karm av tre i 2- og 3-lags glass fra byggeår og 1990. Oppvarming med elektrisitet og ildsted samt varmepumpe.

BODER

Bod i loftsetasje, underetasje 1 og 2.

Standard

STANDARD

Oppsummering av Tilstandsgrad 3 | TG3:

Rømningsveier Rom benyttet som soverom oppfyller ikke kravene til dagens byggeforskrifter som gjelder for rømning. Godkjent rømningsvei må etableres. Sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

- Tillatelse for etablering af rømnings vei foreligger.

Oppsummering av punkter som har fått Tilstandsgrad 2 | TG2:

- Våtrom - Bad underetasje 1
- Våtrom - Bad 1.etasje
- Øvrige rom - 1.etasje
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Loft - innredet
- Innvendige trapper.
- Etasjeskiller - Loftsetasje, 1.etasje, underetasje 2, underetasje 1
- Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Elektrisk anlegg
- Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon.
- Dører og vinduer.
- Yttertak
- Balkonger, terrasser, veranda etc
- Terrasser / platting på terreng
- Utvendige trapper
- Drenering
- Forstøtningsmurer
- Stikkledninger og tanker.
- Frittstående byggverk - Felles garasjeanlegg

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Elekstrisk oppvarming, har også solcellepanel på tak.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 16 070 pr. år

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til:

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Boligen er en del av Berglia huseierforening. Her betales det felleskostnader på 833,- i mnd. Dette inkluderer brøyting, strøing, fellesarealer vedlikehold og strøm, bredbåndstilknytning (del av), vedlikehold av garasjer, forsikring av felles arealer.

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

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

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

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 214 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 590 000,-))

kr 216 040,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 806 040,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 19 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 825 940,- (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:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.6 500)

Grunnpakke enebolig (Kr.8 695)

Visningshonorar (Kr.3 250)

Provisjon (forutsatt salgssum: 8 590 000,-) (Kr.68 720)

Tilrettelegging (Kr.19 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Innhenting av servitutter (per stk) (Kr.240)

Markedspakke 1 (Kr.22 500)
Overtagelse (Kr.3 250)
Totalt kr. (Kr.140 555)

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

127-25-0002

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

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

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

næringsvirksomhet.

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

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

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

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

HVITVASKING

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

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

oppgjør.

PERSONVERN

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

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Oslo og Akershus Bolig- og prosjektmegling AS
EIE Bolig- og prosjektmegling
Org. nr: 929508610
Karenslyst allé 49
0279 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Robert Eckmann

SAKSBEHANDLERE

Robert Eckmann
EIE Bolig- og prosjektmegling
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 40 05 40 00 / E-post: re@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?











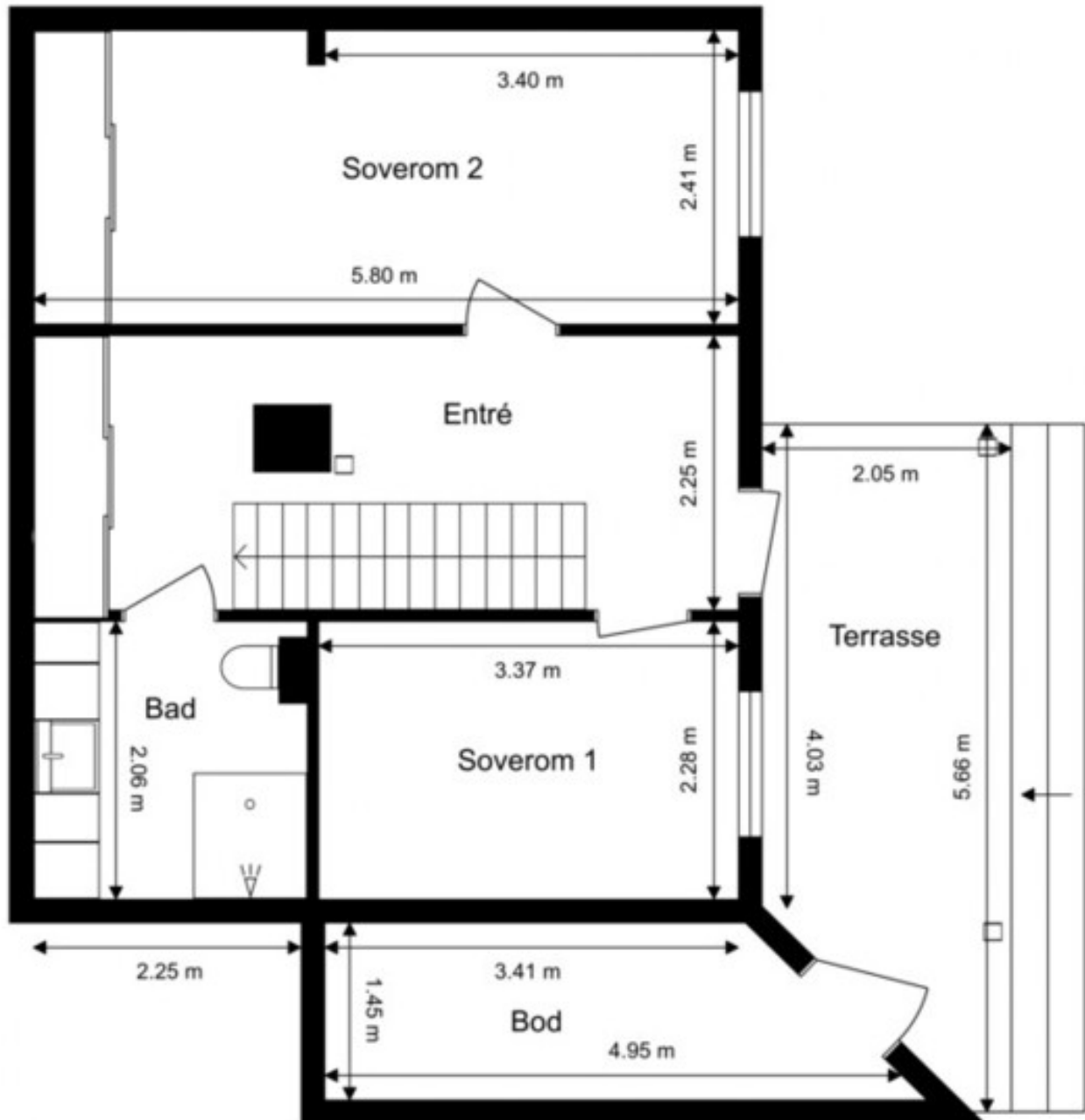


21



Øvre Berglia 21, 1353 BÆRUMS VERK

Tomannsbolig - Underetasje 1



Ordernr. 15059194

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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























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.



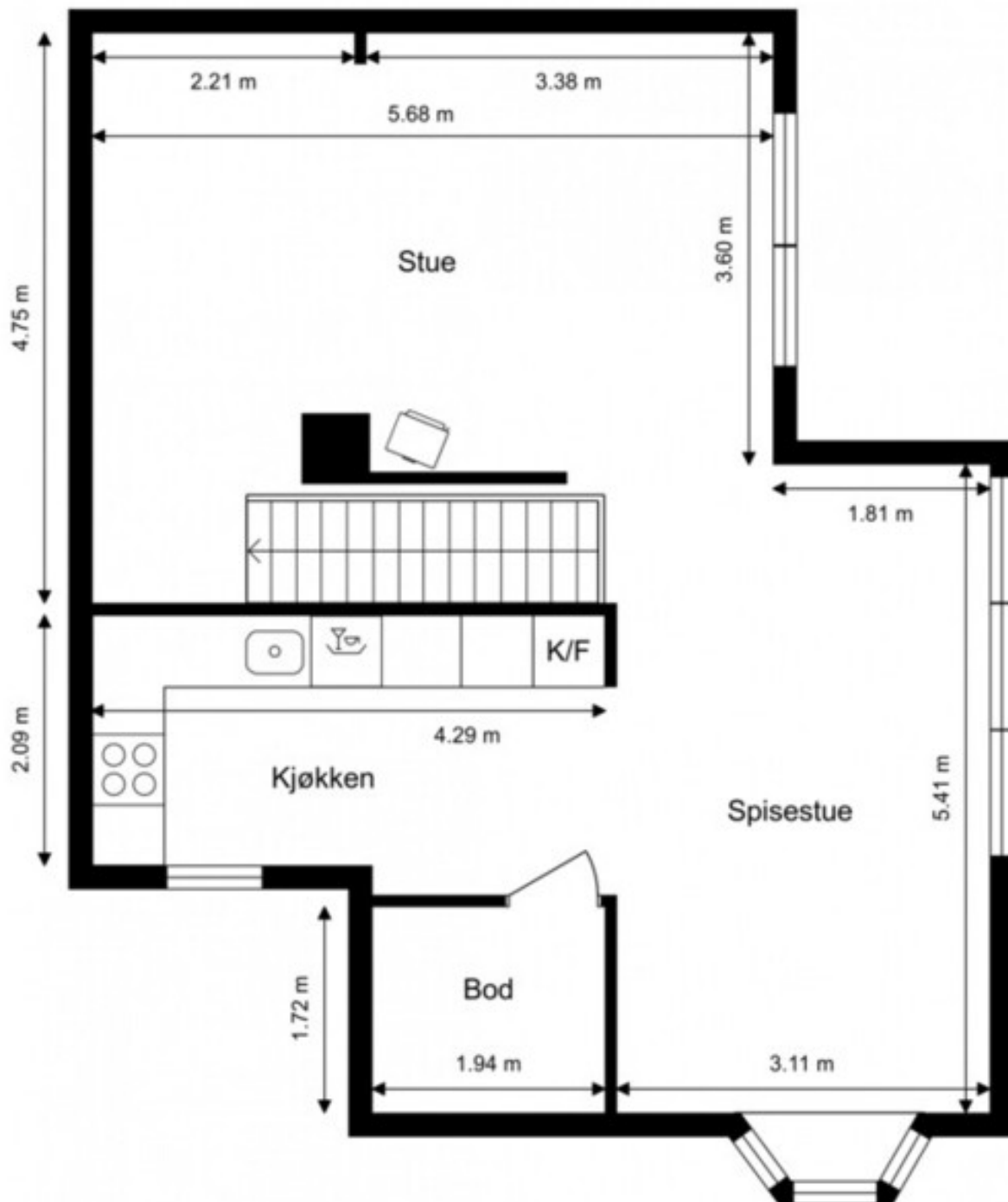
*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





Øvre Berglia 21, 1353 BÆRUMS VERK

Tomannsbolig - Underetasje 2



Ordernr. 15059194

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



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



















































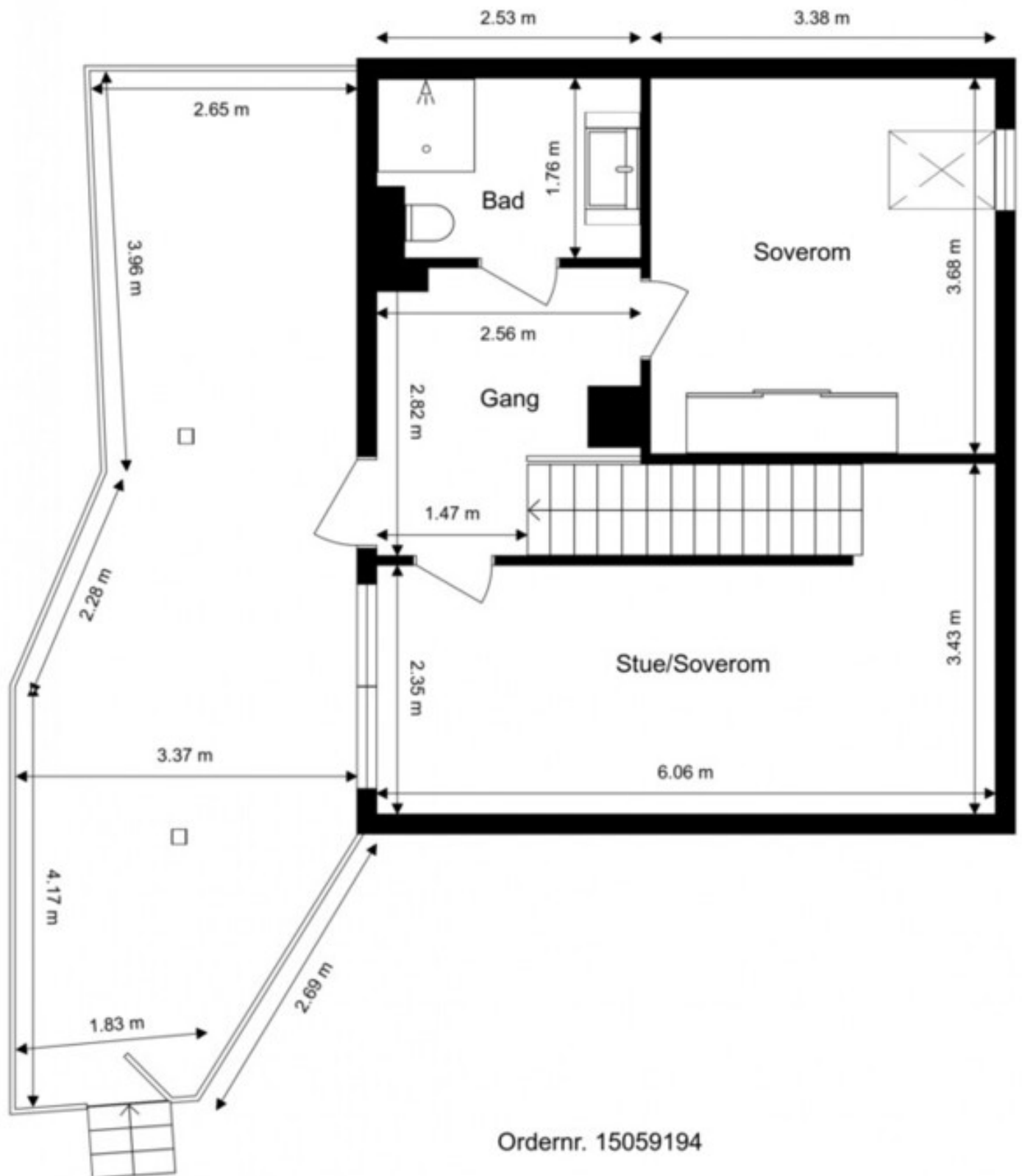






Øvre Berglia 21, 1353 BÆRUMS VERK

Tomannsbolig - 1.etasje



 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



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













































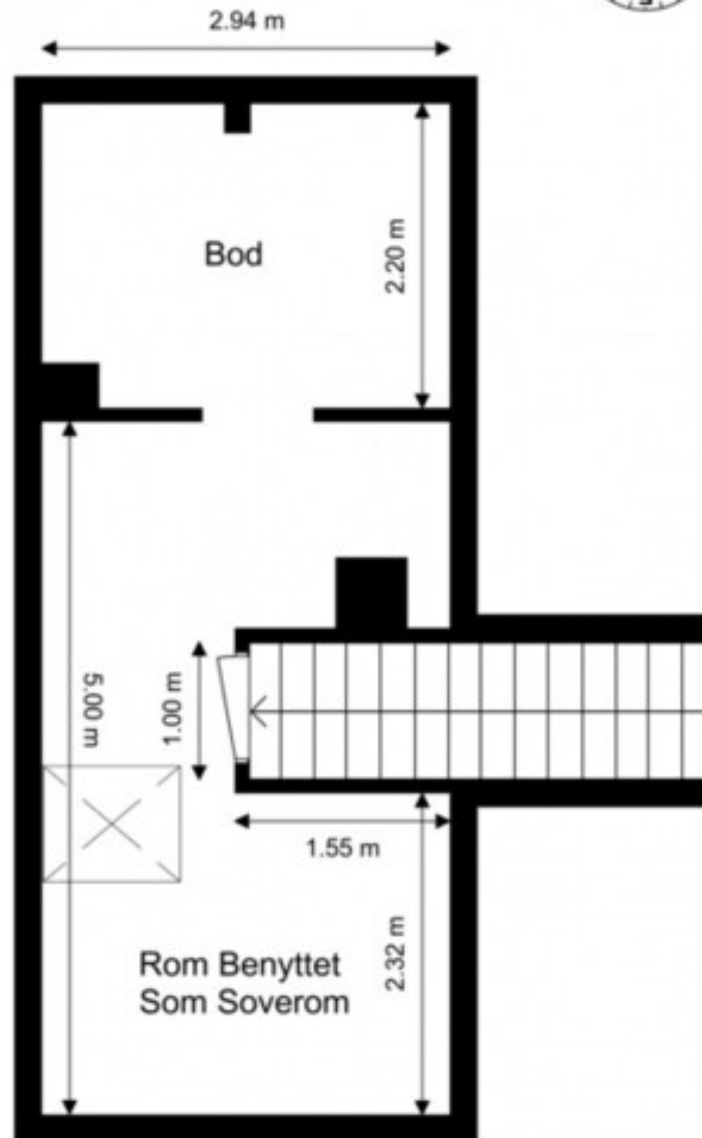








Tomannsbolig - Loftsetasje



Ordernr. 15059194

王

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

EIE eiendomsmegling

























































**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







10











INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Øvre Berglia 21
1353 BÆRUMS VERK
Gnr./Bnr.: 116/320
Bærum kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 167 m²
Garasje
Bruksareal: 15 m²

Totalt bruksareal (BRA): 182 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.07.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.07.2024
Referansenummer	15059194
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0366
Hjemmelshaver/selger	Claus Müller Bergholdt/Dorthe P Müller Bergholdt
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Nøkkel
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	08.08.2024 14:13

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Øvre Berglia 21
Postnummer/sted	1353 BÆRUMS VERK
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	116/320
Borettslag / Sameie	Berglia Huseierforening
Tomt	Eiet tomt: 422 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	1987		
Garasje	Ukjent		

Byggemåte

Tomannsbolig med elbillader beliggende i Bærum kommune. Skrånende tomt opparbeidet med singlet biloppstillingsplass, steinlagt adkomstvei, plenareal, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trepanel. Yttertak av saltaksform/valmtaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er inspisert fra bakkeplan). Deler av yttertak er belagt med solcellepaneler. Entrédør med felter av glass samt kodelås. Balkongdør, takvinduer og vinduer med karmen av tre i 2- og 3-lags glass fra byggeår og 1990. Oppvarming med elektrisitet og ildsted samt varmepumpe.

Bolig over fire plan bestående av:

Loftetasje med bod og rom benyttet som soverom.

1.etasje med gang, bad, stue/soverom og soverom. Utgang fra gang til terrasse med videre adkomst til frittliggende markterrasse.

Underetasje 2 med stue, spisestue/kjøkken og bod.

Underetasje 1 med entré, bad og to soverom.

Boligen har en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.















TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje 1		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Våtrom - Bad 1.etasje		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater himling	12	
		Overflater gulv	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
Loft - innredet		Overflater himling/undertak	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - Loftsetasje, 1.etasje, underetasje 2, underetasje 1		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Hovedstoppekran	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Brann		Rømningsveier	17	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	17	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Takvinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	18	
		Takvindu/Overlys	18	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Takgjennomføringer	18	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	18	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	19	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	19	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	20	
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	20	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	20	
		Alder	20	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	20	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	20	
Frittstående byggverk - Felles garasjeanlegg		Helhetsvurdering	21	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	20			20	
	Rom benyttet som soverom, bod				
1.etasje	43			43	28
	Gang, bad, stue/soverom, soverom				Terrasse
Underetasje 2	56			56	
	Stue, spisestue/kjøkken, bod				
Underetasje 1	41	7		48	10
	Entré, bad, to soverom	Tilliggende bod med tilstøtende vegg			Terrasse
SUM	160	7		167	38
Total bruksareal: 167 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		15		15	
		Garasje			
SUM		15		15	
Total bruksareal: 15 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av rom benyttet som soverom og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om rommet er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 21 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er 20 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².

1.etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 44 m², men grunnet delvis skråtak/lav takhøyde er 43 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².

Frittliggende markterrasse oppmålt til 12 m².

Tilliggende bod er ikke medtatt som sekundærareal. Dette i henhold til de tidligere oppmålingsreglene.

Boligen inneholder 150 m² P-ROM og 10 m² S-ROM (innvendige boder med tilstøtende vegger er medregnet i boligens sekundærareal).




Rapport

Våtrom - Bad underetasje 1

Baderom med sluk fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger i dusjsone. Øvrige veggflater av malte flater. Himling av malt flate med downlights og innfelt høytaler. Gulvstående/vegghengt benkeplate av laminat. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overbelysning på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast og støpejern. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt fuktmåling i eksisterende hull med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til 26 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Misfarging påvist på flisfuger.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyning av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Sluk og avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom med sluk fra 2009. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger i dusjsonen. Øvrige veggflater av malte flater. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksventil plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	--

 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
---	----------------------------	---

	Overflater vegger	Misfarging påvist på flisfuger.
--	-------------------	---------------------------------

	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser utenfor dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------	--

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
--	---	--

 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtrommets plassering mot nabo/yttervegg.
---	----------------------------------	--

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot spisesstue. Kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter. Benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, komfyr i høyskap samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stoppeventiler og lekkasjestopper plassert under oppvaskkum.


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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning


Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat og teppe. Vegg- og himlingsflater/skråtak av malte flater samt brystningspanel og himlingsplater. Hvide profilerte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Naturlig ventilasjon.

 Innerdører | Enkelte innerdører bærer noe preg av alder/slitasje.

 TG 2 Overflater himling | TG2 gjelder skråtak.
Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.


Overflater gulv | Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.


Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasje 1 og underetasje 2 ligger delvis under terreng. Gulvflater belagt med fliser og parkett. Gulvvarme i underetasje 1. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Downlights i stue og kjøkken. Hvite profilerte innerdører.

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

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

 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Naturlig ventilasjon.

 TG 2 Overflater gulv | TG2 gjelder underetasje 2.
Det er stedvis knirk i gulvflater belagt med parkett. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Til informasjon:
Gulvflater belagt med parkett har stedvis noe bruksslitasje.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).







Etasjene har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Det er foretatt fuktmåling i eksisterende hull i underetasje 1 med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 85,3 %, temperatur 12,2 grader C og duggpunkt 9,9 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes.

I forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk. Det registreres plast/dampspærre i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.


Loft - innredet

Gulvflater belagt med laminat og teppe. Vegg- og himlingsflater/skråtak av malte flater samt himlingsplater. Profilert innerdør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)
	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Naturlig ventilasjon.
	Overflater vegger Veggflater i bod bærer noe preg av egeninnsats.
	Innerdører Innerdør bærer noe preg av alder/slitasje.
 TG 2	Overflater himling/undertak Fuktmerker/svelleskader observert ved skorstein. Skader i konstruksjonen er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes dersom behov.
	Konstruksjonsoppbygging Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.
 TGIU	Annet Deler av loftsetasje er ikke tilstrekkelig inspisert grunnet lagring av gods/løse på befaringstidspunktet.

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


Elementpipe fra byggeår. Ildsted plassert i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen
---	---

 TGIU	Annet Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
---	---


Innvendige trapper

Trapper og rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper Trappenes bruksflater bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Trappene har stedvis åpninger på mer enn 0,10 meter.
---	--

Etasjeskiller - Loftsetasje, 1.etasje, underetasje 2, underetasje 1



Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i rom benyttet som soverom i loftsetasje. Stue/soverom og gang i 1. etasje. Stue og spisestue/kjøkken i underetasje 2. Soverom 2 og entré i underetasje 1.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 32 mm i stue/soverom og 14 mm i gang. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forøvrig ingen merknader i de andre rommene som er målt.
---	-----------------	---

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

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i gang. Varmtvannsbereder på ca 194 liter fra 2021 plassert i underetasje 1. Hovedstoppekran og vannmåler lokalisert i underetasje 1. Stakeluke lokalisert på bad i underetasje 1. Mekanisk avtrekksvifte plassert på yttervegg. Varmepumpe plassert i spisestue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Stakeluke - Ventilasjon
---	--

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Til informasjon: Sikkerhetsventil har kontrollert avrenning til bad.
	Hovedstoppekran	Vannrør i boligen som er fra husets opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Hovedstoppekran er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	Avløpsrør i boligen som er fra husets opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
		Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmpumpe.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Loftsetasje er målt til 1,31 - 2,48 meter. 1. etasje er målt til 1,23 - 3,74 meter. Underetasje 2 er målt til 2,36 - 3,74 meter. Underetasje 1 er målt til 2,06 - 2,37 meter.

Deler av boligen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon



TGIU

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Andre forhold - Tilliggende bod



TGIU

Annet

Tilliggende bod er ikke tilstrekkelig inspisert grunnet lagring av gods/løsøre på befaringsstidspunktet.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Deler av anlegget er fra nyere årstall. Se sjekklister dokumentasjon. Deler av anlegget er fra eldre ukjent årstall.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget


Det er observert løs stikkontakt i stue. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson.


Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget er TG2 satt i henhold til NS3600.


Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Brann

Boligen har brannvarslere og brannslukkingsapparat.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller

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

 **TG 3** Rømningsveier | Rom benyttet som soverom oppfyller ikke kravene til dagens byggeforskrifter som gjelder for rømning. Godkjent rømningsvei må etableres.
Sjablommessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon


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

 **TG 2** Fasader inkl. kledning | Panel bærer stedvis preg av alder.
Vindskier og dekkbord bærer stedvis preg av høy slitasjegrad.
Utskiftninger/utbedringer bør påregnes.
Det er stedvis ikke montert musesperre bak trekledning. Musesperre bør etableres.

 **TGIU** Konstruksjon | Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.

Dører og vinduer

Entrédør med felter av glass samt kodelås. Balkongdør, takvinduer og vinduer med karmen av tre i 2- og 3-lags glass fra byggeår og 1990.

 **TG 2** Vinduer | Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utsiftning anbefales.

Takvinduer | Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Dører | Balkongdør bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak

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

Yttertaktekking vurdert til å være fra byggeår.

Yttertak av saltaksform/valmtaksform utvendig tekket med takstein. Renner, nedløp, beslag og takstige av metall. Deler av yttertak er belagt med solcellepaneler.

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

Takvinkel/Takform

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det er registrert symptomer på elde og slitasje. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Takvinduer/Overlys

Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inn driv av vann/kondens med påfølgende skader.

Takgjennomføringer

Takvinduer bærer preg av elde/slitasje. Lekkasje eller skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere

TG2 er satt grunnet observasjoner på innvendig side. Fuktmerker/svelleskader observert ved skorstein. Skader i konstruksjonen er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes dersom behov.

Det er registrert deformasjoner/slitasje på enkelte renner, nedløp og beslag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes.

TGIU

Skorsteiner over tak

Inspisert fra bakkeplan.

Konstruksjon

Inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonsmulighet

Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.

Gesimsløsninger

Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner

Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.

Annet

Solcellepaneler er ikke tilstandsvurdert/kontrollert. Dette bør gjøres av kompetent personell.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Terrasse ved inngangsparti på 10 m². Terrassen er belagt med terrassebord.

Utgang fra gang til delvis takoverbygget terrasse på 28 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk samt levegg av tre. Rekkverkhøyden er målt til 0,79 meter.

TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser har noe skjevheter. Uviss årsak. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

TG2 gjelder terrasse med utgang fra gang. Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Levegg har stedvis moderate råteskader. Råteskader bør utbedres.

Rekkverk bærer preg av alder/slitasje. Overflater bør fornyes.

Terrasser / platting på terreng

Frittliggende markterrasse på 12 m². Markterrassen er belagt med terrassebord.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)	Manglende rekkverk ved høyder over 0,50 meter fra bakkeplan. Rekkverk bør etableres.
---	--	--


Utvendige trapper

Trapper og rekkverk av tre samt betong.

 TG 2	Helhetsvurdering	Skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er observert stedvise råteskader. Råteskader bør utbedres.
---	------------------	---

Grunnmur, fundamenter


Grunnmur i betong.

 TGIU	Grunnmur	Grunnmur er ikke tilstrekkelig inspisert grunnet terrasser.
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann fra yttertak og bortledning

 TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnslag/-skader.
	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Det registreres stedvis manglende klemlist på grunnmursplast. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjonen under bakkenivå. Det er foretatt fuktmåling i eksisterende hull i underetasje 1 med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 85,3 %, temperatur 12,2 grader C og duggpunkt 9,9 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fuktilførsel må stoppes. I forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk. Det registreres plast/dampspærre i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark	Se punkt "Fuktmåling i lukkede konstruksjoner".
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjene. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreningssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Forstøtningskonstruksjon i tre.


 **TG 2** Forstøtningsmurer

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

Det mangler rekkverk. Tiltak bør påregnes.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TG 2** Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk - Felles garasjeanlegg

Garasjeanlegg i tre- og betongkonstruksjoner.



Helhetsvurdering

Synlige vesentlige feil og skader ikke påvist. TG2 settes for å belyse risiko.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggegodkjente tegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura for diverse elektrisk arbeid. Utført av Elektriker-Leif AS. Datert 10.08.2022.

Fremlagt faktura for diverse arbeider utført av Dariusz Komorek Services. Datert 17.09.2020.

Fremlagt faktura for montering av avtrekksvifte. Utført av Bærum Blikk og Ventilasjon AS. Datert 07.01.2021.

Fremlagt faktura for diverse rørleggerarbeid vedrørende varmtvannsbereder. Utført av Triborør AS. Datert 07.06.2021.

Fremlagt faktura for diverse elektrisk arbeid. Utført av TT Elektro AS. Datert 03.03.2021.

Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

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

Fremlagt samsvarserklæringer for diverse endringer/utvidelser av det elektriske anlegget. Utført av Sandvika Elektro AS, Jakobsen Installasjon AS, El-Con AS og TT Elektro AS. Datert 30.04.2024, 31.08.2023, 03.05.2018, 21.09.2020, 02.05.2018 og 09.02.2021.

Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

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

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt og signert. Datert 25.06.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



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



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



Overflater himling/undertak - [Fuktmerker/svelleskader]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Artikkel	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Totalt
1	1-fase sikring	10	100	1000
2	2-fase sikring	5	200	1000
3	3-fase sikring	2	500	1000
4	1-fase sikring	10	100	1000
5	2-fase sikring	5	200	1000
6	3-fase sikring	2	500	1000
7	1-fase sikring	10	100	1000
8	2-fase sikring	5	200	1000
9	3-fase sikring	2	500	1000
10	1-fase sikring	10	100	1000
11	2-fase sikring	5	200	1000
12	3-fase sikring	2	500	1000
13	1-fase sikring	10	100	1000
14	2-fase sikring	5	200	1000
15	3-fase sikring	2	500	1000
16	1-fase sikring	10	100	1000
17	2-fase sikring	5	200	1000
18	3-fase sikring	2	500	1000
19	1-fase sikring	10	100	1000
20	2-fase sikring	5	200	1000
21	3-fase sikring	2	500	1000
22	1-fase sikring	10	100	1000
23	2-fase sikring	5	200	1000
24	3-fase sikring	2	500	1000
25	1-fase sikring	10	100	1000
26	2-fase sikring	5	200	1000
27	3-fase sikring	2	500	1000
28	1-fase sikring	10	100	1000
29	2-fase sikring	5	200	1000
30	3-fase sikring	2	500	1000

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Utvendige trapper - [Trapp]



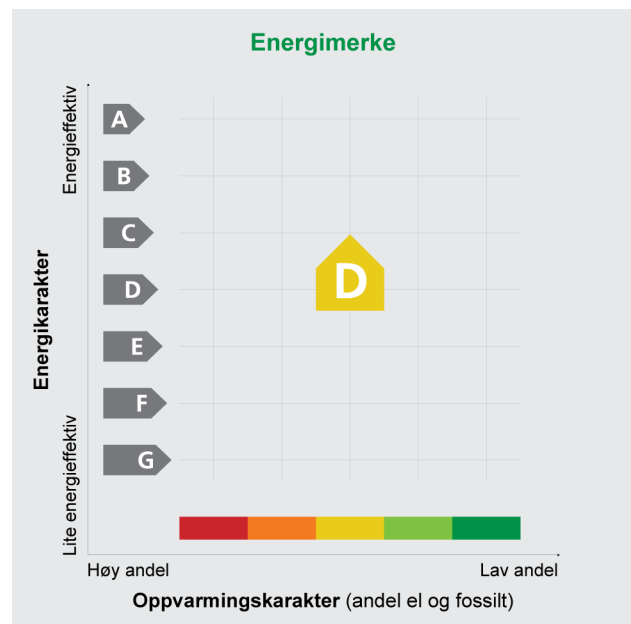
Utvendige trapper - [Trapp]



Forstøtningsmurer - [Forstøtningskonstruksjon]

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Berglia 21
Postnr	1353
Sted	BÆRUMS VERK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	116
Bnr.	320
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	18515784
Bolignr.	U0201
Merkenr.	A2022-1446425
Dato	10.10.2022



Innmeldt av	Hanne Oppegaard
-------------	-----------------

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Isolering av gulv mot grunn

- Utskifting av vindu

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt

Byggeår: 1987

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 166

Ant. etg. med oppv. BRA: 4

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Berglia 21

Postnr/Sted: 1353 BÆRUMS VERK

Leilighetsnummer:

Bolignr: U0201

Dato: 10.10.2022 12:39:48

Energimerkenummer: A2022-1446425

Ansvarlig for energiattesten: Hanne Oppegaard

Energimerking er utført av: Hanne Oppegaard

Gnr: 116

Bnr: 320

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 18515784

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 5: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt.urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Oslo og Akershus Bolig- og prosjektmegling AS	Oppdragsnr.	127250002
Adresse	Øvre Berglia 21		
Postnr.	1353	Sted	Bærums verk
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?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 10 md 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?	Gjensidige	Polise/avtalnr	94435367
Selger 1 Fornavn	Dorthe P Müller	Etternavn	Bergholdt
Selger 2 Fornavn	Claus Müller	Etternavn	Bergholdt

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

Ukendt

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Opppudsning under tidligere eiere i 2010

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Ukendt

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utført under tidligere eiere

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Ingen dokumentation fra tidligere eiere. Arbeid utført i kvalitetsmaterialer.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

11. 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:

Skiftet terrassebord på bagside af huset i 2023

12. 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 13.

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

Firmanavn

Solis Energi (solceller) 2023, Sandvika Electro (Lader til elbil) 2024

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Installation af solceller og sluttkontrol af anlæg og lader til elbil

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

Utført 31.08.2023 i forbindelse med installation af solceller på tak.

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

Nei Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

15. 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

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 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

17. 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

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

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Del af bod i stue etage er inndraget i spisesstue under tidligere eiere

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Tilladelse fra kommunen til at isette redningvindue i loftsrum for at oppnå mulighet for bruksendring til varigt opphold.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

27. 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

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligens andel af felleslån i garageanlæg er indfriet af eier. Medføre nedsat fellesutgift til boligforeningen.

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



Skatteetaten

Dato
24.07.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 116 Bnr 320 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Øvre Berglia 21, 1353 BÆRUMS VERK

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 2 331 288
Som sekundærbolig:	kr 8 858 893

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979031

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 08.11.1983 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELSET

§ 1

OMFANG

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området er regulert for følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

§ 2

BYGGEOMRÅDER FOR BLOKKBEBYGGELSE

Områdene HB-1 til HB-2 skal bebygges med boligblokker med tilhørende anlegg.

§ 3

BYGGEOMRÅDER FOR GRUPPEBEBYGGELSE

Områdene HR-1 til HR-7 skal bebygges med gruppebebyggelse, jfr. byggeforskriftenes kap. 26.11, med tilhørende anlegg. Maks u-grad endret til 0.40 for felt HR-6 i bygn.R.7-3-85.

§ 4

BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE

Områdene HE-1 til HE-5 skal bebygges med frittliggende, åpen villamessig bebyggelse med tilhørende anlegg. Den enkelte tomts bebyggede areal, inklusive garasje, skal ikke overstige 20 % av dens netto areal.

§ 5

BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING

Området HS-1 tillates bebygget med bensinstasjon. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det særskilt redegjøres for utvendig belysning, reklameskilt o.l. Bygningsrådet kan forby belysning som etter rådets skjønn vil virke skjemmende.

§ 6

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL

På områdene HO1, HO2, HO3 og HO4 skal oppføres bebyggelse for barneinstitusjon, idretts-, ungdoms- eller skoleformål eller annen offentlig service med tilhørende anlegg, herunder parkering.

§ 7

LANDBRUKSOMRÅDER

Områdene L-1 og L-2 er regulert til landbruk. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har tilknytning til tradisjonell landbruksdrift.

§ 8

TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdene kan det anlegges kjøreveier med eventuelt fortau, gang- og sykkelveier, bussholdeplass samt eventuelle fartsdempende tiltak.

§ 9

FRIOMRÅDER

Områdene F-1 til F-7 er regulert til friområder. I områdene F-5 tillates anlagt idrettsplass med tilhørende anlegg, herunder klubbhus og parkering.

§ 10

SPESIALOMRÅDER

Områdene S-1 til S-3 er regulert til spesialområder for bevaring og vern av Ankerveien med omgivelser. Bebyggelsen i områdene S-3, 4 og 5 er bevaringsverdig og kan istandsettes under forutsetningen av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Før det gis byggetillatelse og/eller igangsettes anlegg i spesialområdene skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Nye bygninger skal gis en utforming og med materialvalg som harmonerer med bebyggelsen forøvrig.

§ 11

VEIER, AVKJØRSELSFORHOLD M.V.

Største stigning skal som regel ikke være brattere enn 83 1/3 promille, unntaksvis kan aksepteres 100 promille for kjøreveier og 125 promille for gang- og sykkelveier. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Før veibygging igangsettes kan bygningsrådet kreve særskilt plan, hvor det legges vekt på terrengetilpassing og tiltalende behandling av veiskjæringer og fyllinger.

Atkomst til deler av feltene HE-1, 2 og 5 kan tillates fra off. gangvei.

Langs vei 2 og ny omlagt Lommedalsvei er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer.

På gang- og sykkelveier kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates etter bygningsrådets skjønn.

§ 12

BEBYGGELSENS UTFORMING

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen gis god form og godt materialbruk, og at bygning i samme byggefelt gis en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 13

BEBYGGELSENS HØYDE

I områder for blokkbebyggelse (felt HB-1 og HB-2) kan bebyggelsen føres opp i inntil 5 etasjer. Garasjekjeller kan tillates. I områder for gruppebebyggelse (felt HR-2 til HR-7) kan bebyggelsen føres opp i inntil 3 etasjer. Garasjekjeller kan tillates.

§ 14

BEBYGGELSENS PLASSERING

Bygningsrådet kan med samtykke fra vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere vei enn fastsatt i planen. Garasjer for blokkbebyggelsen skal fortrinnsvis anlegges i kjelleretasje.

§15

BEBYGGELSESPLAN, TOMTEINDELING

Før utbygging av et område kan igangsettes, kan bygningsrådet kreve at det for vedkommende eiendom foreligger en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan. Den skal vise:

- Bygningers plassering, etasjeantall, høyde, takform.
- Atkomst, parkeringsplasser og garasjer.
- Interne gangveier og lekeplasser.
- Tomteinndeling.

§ 16

STØYSKJERMING

Før opparbeidelse av boligområdene igangsettes skal bygningsrådet ha godkjent detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyvoller, støyskjerming m.v., samt utforming av disse.

§ 17

UBEBYGGET AREAL I BYGGEOMRÅDENE

Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) kan bygningsrådet kreve at det utarbeides detaljplan for den ubebyggede del av tomten. Denne skal vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng.
- Parkeringsplasser.
- Interne gangveier, stier og evt. trapper.
- Lekeplasser.
- Områder for eksisterende og fremtidig vegetasjon.
- Forstøtningsmurer og forhager.
- Transformatorer, søppelboder, telefonkiosker, m.m.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebyggede områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 18

PARKERING

I områder for blokk- og gruppebebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 1.5 biloppstillingsplass pr. boligenhet. For hybelleiligheter er kravet 1 biloppstillingsplass. I områder for åpen villamessig bebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. Snuplass på egen grunn i områder for åpen villamessig bebyggelse i felt HE 1+2 kreves ikke.

§ 19

BEVARING AV EKSISTERENDE VEGETASJON

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

§ 20

UNNTAK

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

oooOOOooo

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	421.6
Etablert dato	10.09.1986	Historisk oppgitt areal	422
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	116/320
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	116/320
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.03.2010 01.03.2010		Tinglyst 02.06.2010	116/5 (-982,1), 116/429 (982,1) 0219-116/4, 116/6, 116/316, 116/317, 116/318, 116/319, 116/320
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.09.1986	306-86		116/1 (-422), 116/320 (422)
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.09.1986 10.03.2023	23/3703		116/1, 116/5, 116/6, 116/7, 116/21, 116/22, 116/37, 116/70, 116/71, 116/72, 116/199, 116/200, 116/201, 116/202, 116/203, 116/204, 116/205, 116/206, 116/207, 116/208, 116/209, 116/210, 116/211, 116/212, 116/213, 116/214, 116/215, 116/216, 116/217, 116/218, 116/219, 116/220, 116/221, 116/222, 116/223, 116/224, 116/225, 116/226, 116/227, 116/228, 116/229, 116/230, 116/231, 116/232, 116/233, 116/234, 116/235, 116/236, 116/237, 116/238, 116/239, 116/240, 116/241, 116/242, 116/243, 116/291, 116/292, 116/293, 116/294, 116/295, 116/296, 116/297, 116/298, 116/299, 116/300, 116/301, 116/302, 116/303, 116/304, 116/305, 116/306, 116/307, 116/308, 116/309, 116/310, 116/311, 116/312, 116/313, 116/314, 116/315, 116/316, 116/317, 116/318, 116/319, 116/320, 116/321, 116/322, 116/323, 116/324, 116/325, 116/326, 116/327, 116/328, 116/329, 116/330, 116/331, 116/332, 116/333, 116/334, 116/335, 116/336, 116/337, 116/338, 116/339, 116/340, 116/341, 116/342, 116/343, 116/344, 116/345, 116/346, 116/347, 116/348, 116/349, 116/350, 116/351, 116/352, 116/353, 116/354, 116/355, 116/356, 116/357, 116/358, 116/359, 116/360, 116/361, 116/362, 116/363, 116/364, 116/365, 116/379, 116/385, 116/389, 116/392, 116/393, 116/396, 116/402, 116/429, 116/430, 116/431, 116/432, 116/435, 116/437, 116/438, 116/439, 116/440, 201/12

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645721.95	585069.23	0	Ja	421.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERGHOLDT CLAUD MÜLLER F070167*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Øvre Berglia 21 1353 1353 BÆRUMS VERK	Bosatt (B)
BERGHOLDT DORTHE P MÜLLER F090771*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Øvre Berglia 21 1353 1353 BÆRUMS VERK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øvre Berglia 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1353 BÆRUMS VERK	Kirkesogn	01060701 Lommedalen
Grunnkrets	2113 Bærum verk 13	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	17 Lesterud og Bærum Verk		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18515784		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1987

1: Bygning 18515784: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.11.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	166
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	166
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.05.1986	05.05.2011
Igangsettingstillatelse	08.08.1986	05.05.2011
Tatt i bruk	15.11.1987	15.11.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Berglia 21	U0201	116/320	166	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	20	0	20	0	0	0
H01	0	40	0	40	0	0	0
U01	0	58	0	58	0	0	0
U02	1	48	0	48	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3201 - 116/320//



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

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	-----	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
-----	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		-----	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●		●	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	421,60 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6645721,95	Øst	585069,23	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6645750,54	585075,43	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,88		
2	6645749,35	585081,31	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,05	13,89	
3	6645745,82	585086,21	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,09	14,63	
4	6645713,69	585076,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,51		
5	6645717,93	585069,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,95		
6	6645718,55	585064,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,74		



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 24.07.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	320	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Berglia 21, 1353 BÆRUMS VERK								

Avtale 90222687 (Avgiftsadresse: Øvre Berglia 21)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	08.10.2020	11.05.2023	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 24.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	320	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Berglia 21, 1353 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 339,46 kr
Feiing	262,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	5 130,44 kr
Sum	16 070,50 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	4 338,59 kr	2 169,30 kr
Vann etter areal	156 m2	39,38 kr	1/1	0 %	6 142,50 kr	3 071,25 kr
Avløp etter areal	156 m2	48,75 kr	1/1	0 %	7 605,00 kr	3 802,50 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	105,00 kr	1/1	0 %	105,00 kr	52,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	171,00 kr	1/1	0 %	171,00 kr	85,50 kr
				Sum	18 362,09 kr	9 181,05 kr

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



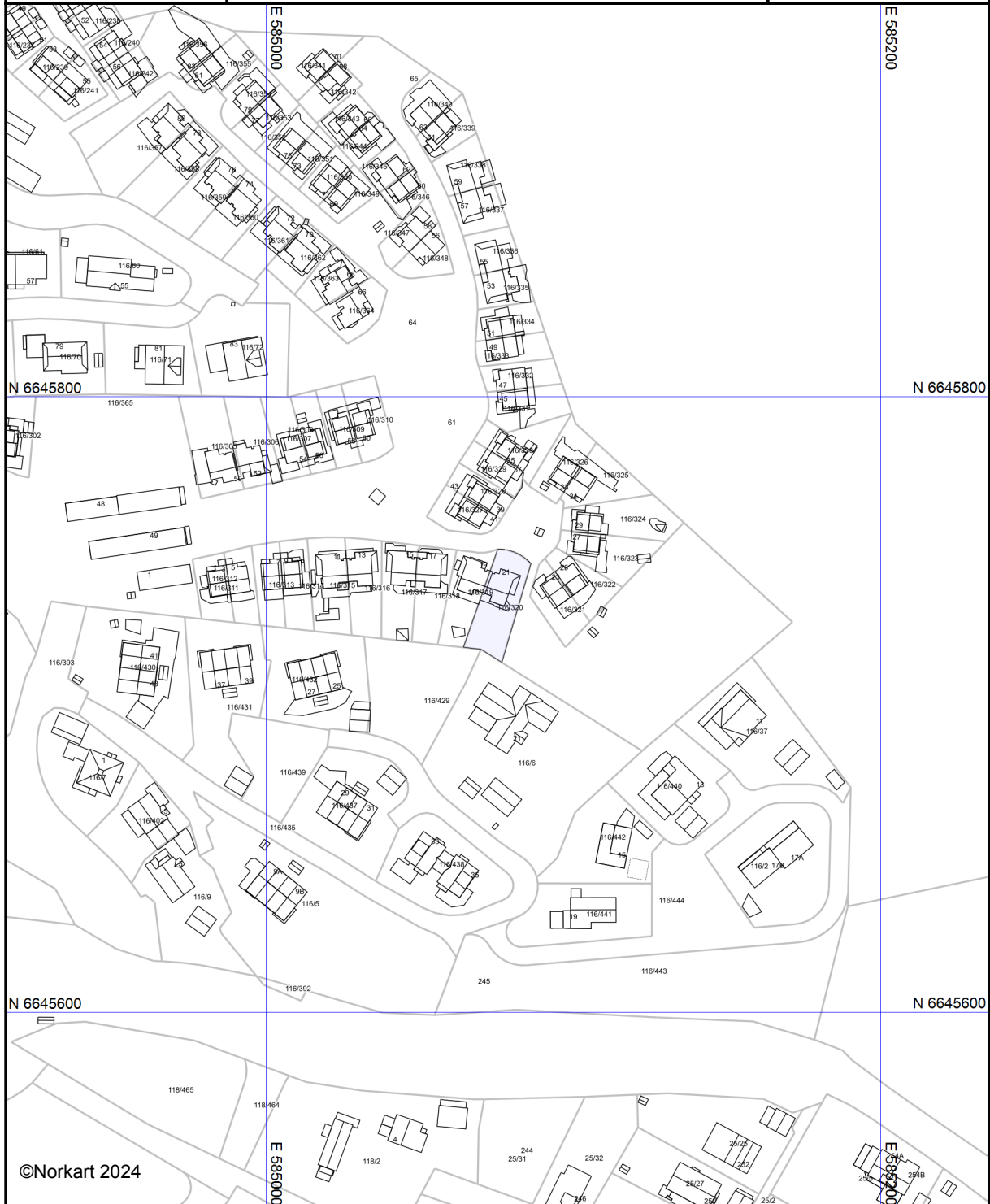
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 116/320
Adresse: Øvre Berglia 21
Utskriftsdato: 24.07.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

2012070008BK09116017

Øyvind Bolstad
Øvre Berglia 19

1353 BÆRUMS VERK

Stein Espelund
Øvre Berglia 21

1353 BÆRUMS VERK

J.Bermingrud,G.Block Watne A/S
Postboks 405

1301 SANDVIKA

A.Holsing,H.Eeg-Henriksen A/S
Hausmannsgt. 6

0186 OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 1561-85

Adresse Øvre Berglia 19 og 21

Gnr 116

Bnr 319 + 320

Tomt nr 19 og 20

Ferdigbesiktigelse avholdt 20.12.88

Arbeidets art: TOMANNSBOLIG

Byggherre: Løvenskiold Vækerø A/S

Anmelder: G. Block Watne A/S

Ansvarshavende: J. Bermingrud (over grunnmur)
A. Holsing (grunnmur)

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

Sandvika, 29.12.1988
For bygningssjefen

Per Bekkevold
Per Bekkevold

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



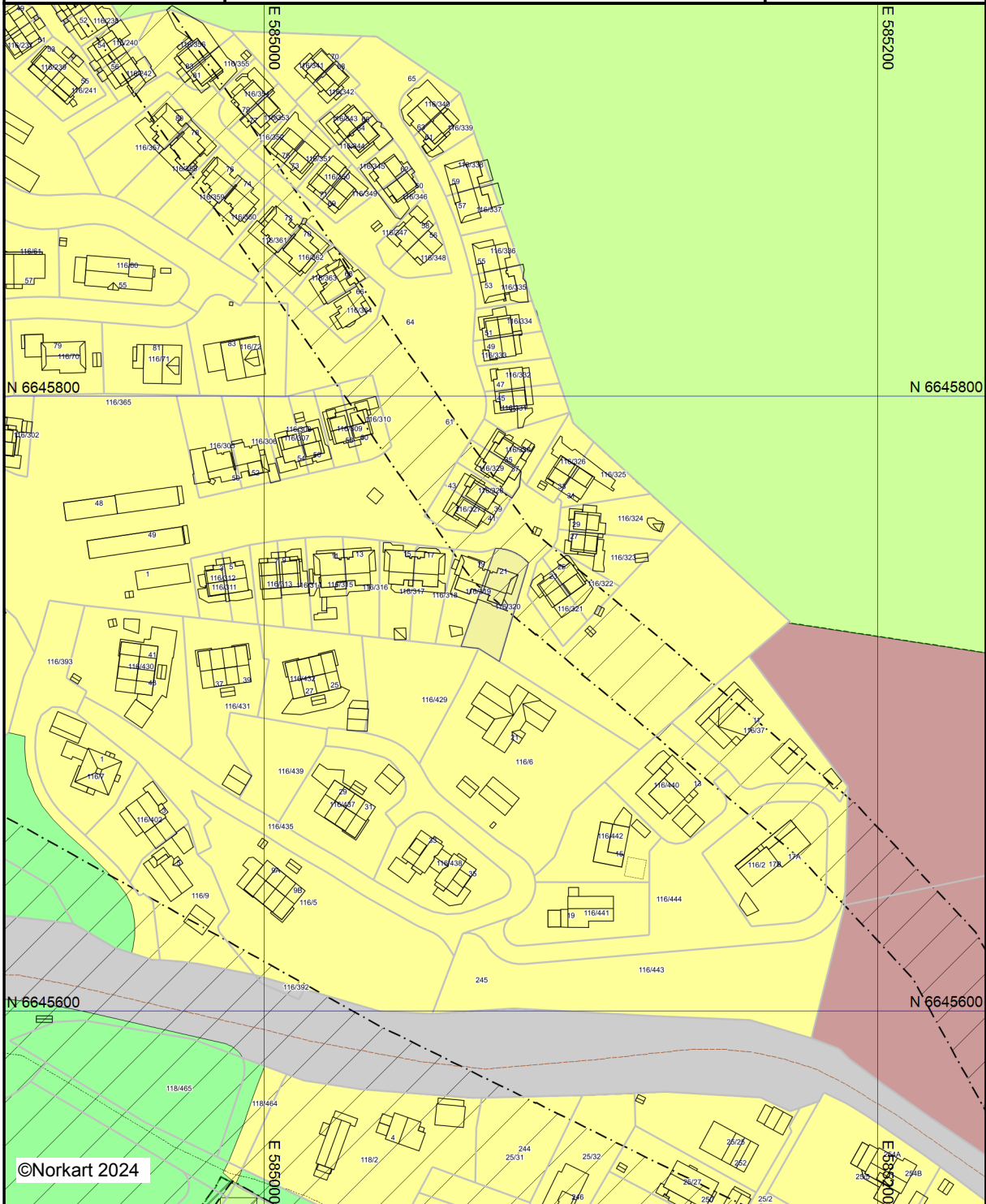
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 116/320
Adresse: Øvre Berglia 21
Utskriftsdato: 24.07.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

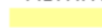



©Norkart 2024


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

Tegnforklaring


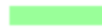
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Råstoffutvinning - nåværende

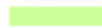
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende




Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende




Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11)

-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende



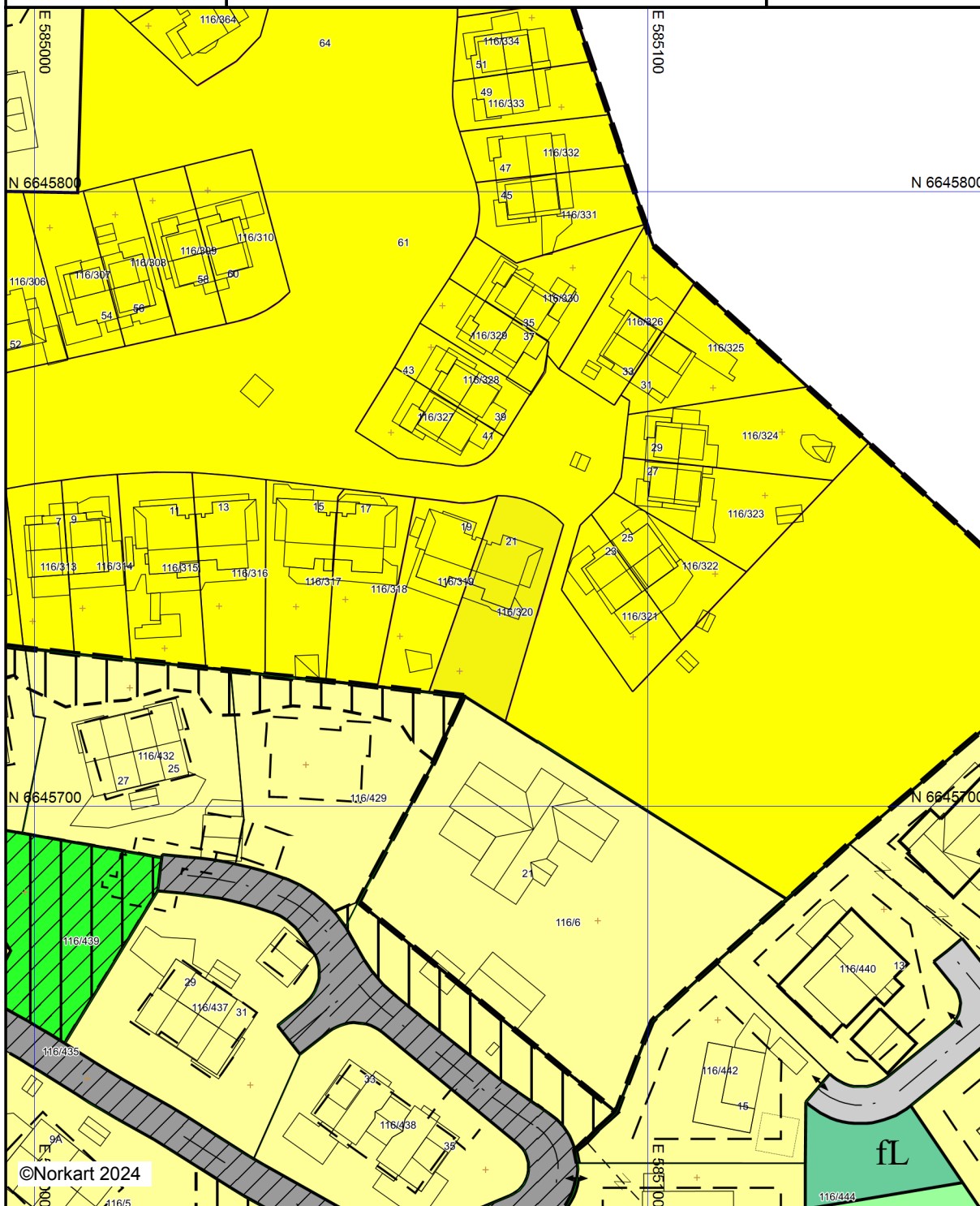
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 116/320
Adresse: Øvre Berglia 21
Dato: 24.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense < 200 cm
- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §**
 -  Frittliggende småhusbebyggelse
 -  Konsentrert småhusbebyggelse
- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (**
 -  Kjøreveg
- Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §**
 -  Bevaring av landskap og vegetasjon
- Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §**
 -  Felles avkjørsel
 -  Felles lekeareal for barn
- Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198**
 -  Grense for bevaringsområde
- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL**
 -  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
 -  Lekeplass
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn**
 -  Kjøreveg
- Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1**
 -  Naturområde
 -  Vegetasjonsskjerm
- Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL**
 -  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE**
 -  Bestemmelsegrense
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200**
 -  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
- Abc** Påskrift feltnavn



Bærum kommune

Utskriftsdato: 25.07.2024

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	320	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øvre Berglia 21, 1353 BÆRUMS VERK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	<input type="checkbox"/>
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr.	<input type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	<input type="checkbox"/>

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3283339/pzaqfkdieg>
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

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angres på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Robert Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 40 00

re@eie.no

EIE Bolig- og prosjektmegling

Premium rådgivning

EIE Bolig- og prosjektmegling er din ekspert når det gjelder salg av brukte boliger, prosjekterte boliger og næringseiendom. Vi vet at salgsforberedelser av eiendom krever en helt spesiell tilnærming, og derfor er vår erfaring og faglige kunnskap kombinert med Premium rådgivning avgjørende.

Med EIE får du en Premium rådgiver uansett om du er selger eller kjøper. Vårt mål er å skape et vellykket samarbeid i salgsprosessen, og sikre verdien for både kjøper og selger. Vi legger stor vekt på grundig og velplanlagt forarbeid.

Som en uavhengig aktør har EIE et bredt spekter av samarbeidspartnere, som gjør oss i stand til å tilpasse løsninger for hvert enkelt salg. Vi leverer ikke bare en standard salgsopplevelse, men tilpasser oss kundens behov og ønsker.

EIE bolig- og prosjektmegling består av et team med dedikerte meglere. Vi er sentralt plassert på Skøyen i Oslo og er samlokalisert med EIE administrasjon, oppgjørsavdelingen og EIE Advokat. Sammen utgjør vi en sterk faglig enhet innen salg av både brukte og prosjekterte boliger.

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. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



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