

Engerjordet 34



Velkommen til

Engerjordet 34



Salgsoppgaven produsert 24. april 2025

Blommenholm

Enderekkehus - Oppussingsobjekt - Luftig stue- 3 soverom - Solrik balkong - Barnevennlig - Garasjeplass

Prisantydning	7 000 000,-
Omkostninger	176 350,-
Totalpris	7 176 350,-
BRA-i	121 kvm
Totalt BRA	121 kvm
Soverom	3 soverom
Etasje	3 etasjer
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1958
Megler	Børre Gåsvær
Telefon	920 72 780
E-post	b.gasvar@nordvikbolig.no




36



Kort fortalt

Velkommen til Engerjordet 34, presentert av Børre Gåsvær! Enderekkehus med oppussingsbehov i rolige og naturskjønne omgivelser på Blommenholm. Nærområdet er svært attraktivt og barnevennlig med nærhet til Sandvika sentrum. Her har du mulighet til å skape din drømmebolig! Boligen har lys og luftig stue med utgang til solrik balkong. Det er parkett på gulv i store deler av boligen, vegger består hovedsakelig av trepanel eller tapet. Himling hovedsakelig av trepanel. Kjellerstuen kan bli til et hyggelig rom.

Fremstående kvaliteter:

- Oppussingsobjekt
- 3 soverom
- Garasje i garasjerekke
- Solrik balkong
- Luftig stue
- Barnevennlig omgivelser
- Fine fellesarealer

Arealer og innhold

BRA-i:	121 kvm
Totalt BRA:	121 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 38 kvm. Trapperom, kjellerstue, vaskerom/fyrrom og bod.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entrè, gang, 3 soverom og bad.
Total BRA: 41 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue, kjøkken og trapperom.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong






























MAEGHT ZÜRICH






34
36

Informasjon

Engerjordet 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0114/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr. 9. bnr. 593 (ideell andel 1/1) + ideel andell 1/24 av gnr. 9, bnr. 320 + gnr. 9 bnr. 684-688 + gnr. 9 bnr. 690-700 i Bærum kommune.

Selgere
Pia Camilla Jerner / Line Jerner / Cai Victor Jerner

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
175 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
1 090,- (Tinglyst skjøte og pantedokument - kr. 545,- pr. stk.)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 176 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 195 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
3 etasjer

Antall soverom
3 soverom

Arealer
BRA-i: 121 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 38 kvm. Trapperom, kjellerstue, vaskerom/fyrrom og bod.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entrè, gang, 3 soverom og bad.
Total BRA: 41 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue, kjøkken og trapperom.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong

Innhold

Boligen er oppført over 3 etasjer.
I 1.etasje er det en lys entré som leder inn til gang med adkomst til alle rom i etasjen. Her har du 3 soverom, bad, nisje til oppbevaring av yttertøy, samt trapp til 2. etasje og kjeller.

I boligens 2. etasje er det stue, spisestue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til en solrik sørøstvendt balkong. Etasjen har store vindusflater som slipper inn rikelig med sollys. Vedovn (her må overgangen mellom ovn og pipe utbedres før den kan brukes).

Videre er det kjeller med trapperom, vaskerom, kjellerstue og bod.

Boligens overflater i første og andre etasje består av 3-stavs parkettgulv, teppegulv på soverom samt flislagt bad. Vegger av trepanel, tapet og slette malte flater. Himling av trepanel, unntatt bad og kjøkken som har nedforet malt platetak.
Gulv i kjeller av støpt dekke med belegg, oppbygd tregulv på bod, og malt betonggulv på vaskerom. Vegger av pusset mur og uisolert trevegg, samt himling av trepanel og takplater

Boligen disponerer garasjeplass nr. 34 i garasjerekke, samt stor hage.

Standard

1. etasje:
Entré/gangrom:
Lys entré med malte vegger, gulv av 3-stavs parkett og inngangsdør med glassfelt. Her er det mulighet for å innrede med garderobeskap. Fra entré kommer man til gangrom med adkomst til rommene i etasjen, samt trappegang opp til 2. etasje og ned til kjeller. Innerst i gangrommet er en nisje for oppbevaring av yttertøy.

Bad:
Flislagt bad med gullfargede detaljer. Rommet er innredet med toalett, dusjsone og nedfelt servant med skap i underkant. Rommets belysning er av spotteskinne montert over speil. Badet har 20x20 cm fliser på vegger og gulv, malt himling. Det er varmekabler i gulv, samt to sluk. Et eldre hovedsluk og et hjelpesluk i dusjsonen.

Hovedsoverom:
Soverom beliggende ved entré i rekkehusets første etasje. Stort rom med god plass til to nattbord og dobbeltseng. Soverommet har rikelig med oppbevaringsplass i integrerte klesskap. Rommet har teppegulv, tapet på vegger og malt trepanel i himling.

Soverom 2:
Soverom med plass til seng, nattbord, kommode og klesskap. Vegger av malte slette flater, teppegulv og malt trepanel i himling. Rommet har store vindusflater. Her kan du innrede som gjesterom, kontor, soverom m.m.

Soverom 3:
Soverom med store vindusflater. Rommet kan innredes som barnerom, gjesterom m.m. Vegger av malte slette flater, malt trepanel i himling og teppegulv.

2. etasje:
Stue/spisestue:
Stor stue med gode møbleringsmuligheter og god takhøyde. Her har du god plass til blant annet sofagruppe, skap og spisebord. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. De store vindusflatene kombinert med den gode høyden på skråtaket, skaper en innbydende og luftig atmosfære. På stuen er det peis (det er fyringsforbud på peisen). Spisestue/stue har vegger av tapetstrie, gulv an 3-stavs eikeparkett og himling av trepanel. Fra stuen er det utgang til balkong av god størrelse, her har du sol til omtrent kl. 18. Døren ut til balkongen er en foldedør i tre med store glassfelt. Kjøkkenet er praktisk plassert og ha enkel adkomst til spisestue. Her har du store vindusflater og plass til diverse innredning som skap og spisebord.

Kjøkken:
Praktisk kjøkken av eldre standard. Rommet er innredet med oppvaskmaskin, blandebatteri og dobbel vask, ovn med platetopp, kjøleskap samt rikelig med både skap- og benkeplass. Benkeplatene er av heltre og metall. Kjøkkenet har glatte fronter, slette malte vegger med fliser mellom benkeplate og overskap, 3-stavs parkett på gulv samt slett malt himling. Belysning fra taklampe og lys under overskap. Det er installert kjøkkenventilator.

Underetasje/kjeller:
Kjellerstuen har stort potensial til å skape ditt drømmerom!

Kjellerrom/vaskerom:
Vaskerom av eldre standard beliggende i boligens kjeller. Rommet har opplegg til vaskemaskin og kan innredes med vaskemaskin, tørketrommel, fryser m.m. Her er det betonggulv og murvegger. I dette er rommet er boligens fyrkjele, som leverer varmt vann til tappevann og radiatorvarme.

Kjellerbod:
Oppbevaringsrom beliggende i kjeller. Her er det gode muligheter for oppbevaring av diverse. Rommet er innredet med trehyller som passer ypperlig til f.eks. oppbevaring av vin.

Parkering

Til eiendommen er det en garasje (nr. 34) i garasjerekke. Gjesteparkering på angitte plasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei,
Kommentar: Vet at mamma pusset opp badet for ca. 30 år siden.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Ny ytterkledning på sørveggen.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Kommentar: De andre naboene i rekkehuset drenerte men mamma avslo. Hun hadde ikke råd.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Kommentar: Tror det elektriske er originalt.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Ja det er bruksforbud pga. lekkasje mellom rør fra peis og pipe.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?(herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer).
Svar: Ja.
Beskriv: Det er nok fukt i kjelleren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskriv: Setning skader på hele rekkehuset. Flere opplysninger finner man i takstmannens undersøkelser.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Nei.
Kommentar: Det er gammelt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader el.?
Svar: Nei.
Kommentar: Se takstmannens rapport.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Nei.
Kommentar: Det foreligger en tilstandsrapport i forbindelse med salget.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Eiendommen antas fundamentert på kultseng. Grunnmuren er pusset utvendig og innvendig. Etasjeskillere i trebjelkelag. Utvendig kledd med malt panel. Eldre 2-lags vinduer. Taket er tekket med asfaltpapp. For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til vedlagte tilstandsrapport fra bygningssakkyndig - Thomas Espolin Kahrs.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Saltakskonstruksjon tekket med stål- eller aluminiumplater. Taket er befart fra takfot. Taknedløp og beslag er utført i plast. Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er lukket, med unntak av kjøkkenet hvor det er nedforet tak og inspeksjonsluke. Vinduene er malte trevinduer med koblet glass fra antatt byggeår. Hoveddøren er en malt tredør med glassfelt, også fra byggeår. Fra stuen i andre etasje er det adkomst til balkong via en tofløyet foldedør i tre med glassfelt, tilsvarende alder. Balkongen er sørøstvendt og solrik, med tretak/dekke og rekkverk i tre (90 cm). Det er elektrisk markise og veggmontert belysning. Det er fire trappetrinn opp til

hoveddøren. Boligen disponerer én garasjeplass i felles garasjerekk

I husets første etasje er det parkettgulv i entré og gang, teppegulv på alle soverom og fliser på badet. Veggene består av trepanel, tapet og slette, malte flater. Himlingene har trepanel i alle rom, med unntak av badet som har et nedforet, slett malt platetak. I andre etasje er det 3-stavs eikeparkett på alle gulv. Veggene har tapetstrie i stue og spisestue, malte flater på kjøkkenet, fliser over benkeplaten og en pusset murpipe. Himlingen består av trepanel, med unntak av kjøkkenet som har et nedforet, slett malt tak. I kjelleren er det støpt dekke. Flere av gulvene har belegg direkte på betong. I boder finnes både belegg og oppbygde tregulv. Vaskerommet har malt betonggulv, hvor det er registrert enkelte sprekker i betongen. Veggene består av pusset mur og uisolert trevegg. Himlingene har varierende takhøyde og er utført med trepanel og takplater (på vaskerommet). Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, fabrikkmalte karmer og foringer. I kjelleren er det lette tredører til boder, samt en branndør inn til fyrrom/vaskerom. Mellom kjellerstue og bod/vaskerom er det en teakdør. Etasjeskiller består av trebjelkelag i både 1. og 2. etasje. Boligen har mursteinspipe. Det er en åpen peis i andre etasje, samt en fyrkjele i kjelleren som er tilkoblet pipen. Feieluke er plassert i kjelleren. Det er en tretrapp med malte overtrinn fra 1. til 2. etasje, med håndløper i treverk på én side. Fra kjeller til 1. etasje er det tretrapp uten håndløper.

Boligen har vannrør i kobber fremført til alle rom. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren. Det er synlige avløpsrør i plast under servanter og benker på både bad og kjøkken. Disse er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via lufteventiler i veggene. I kjelleren står en fyrkjele som leverer varmt vann både til tappevann og radiatorvarme. Boligen varmes opp med radiatorer (ikke funksjonstestet) samt enkelte elektriske panelovner. Det er også peis i stuen i 2. etasje og varmekabler på bad. Ingen av varmekildene er funksjonstestet. Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer og antas å være fra byggeår. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er tilstede.

Boligen er oppført på støpt såle på faste masser. Det er ikke etablert synlig drenering rundt boligen. Grunnmuren er i betong, pusset på to av husets tre sider. På baksiden av huset er grunnmuren ubehandlet, uten puss eller maling. Tomten er relativt flatt planert.

Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten fare for ras og flom. Det er registrert middels fare for kvikkleire i området.

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig tilknytningspunkt ligger skjult i bakken og er derfor ikke vurdert nærmere. Type vann- og avløpssystem er basert på byggeteknisk metode for byggeåret, og det tas forbehold om mulige avvik fra antatt løsning. Det er to kummelokk i hagen, som antas å være tilknyttet en nedgravd oljetank koblet til fyrkjelen. Det antas at tanken inneholder biodrivstoff, i tråd med kommunale miljøkrav. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstand og innhold.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig>Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking og TG2 settes.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig>Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er et løst endestykke på takrennen. Vann fra taket (flere seksjoner) ledes til dette endestykket, som verken har nedløpsrør eller annet system for bortledning av vann.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig>Vinduer
Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. TG 2 settes grunnet alder, samt slitasje.
Konsekvens/tiltak: Vinduer har passert forventet levetid og rehabilitering eller utskifting av vinduer nærmer seg.

Utvendig>Dører
Ytterdører har normalt en forventet levetid på 20 til 40 år. Dørene er over 20 år gamle og har dermed brukt opp omtrent halvparten av forventet levetid. På bakgrunn av alder og slitasje er det vurdert TG 2.

Innvendig>overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. TG2 settes på bakgrunn av aldersslitasje på vegger og gulv.
Konsekvens/tiltak: Overflateoppussing må påregnes ved kjøp av en slik brukt bolig.

Innvendig>overflater - 2. etg.
TG2 settes på bakgrunn av aldersslitasje på vegger og gulv.
Konsekvens/tiltak: Overflateoppussing må påregnes ved kjøp av en slik brukt bolig.

Innvendig>Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig>Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. TG 2 settes ut i fra at mer enn halvparten av pipekonstruksjonens levetider oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendig>Rom under terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er avdekket områder med saltutslag på mur. Ved fuktmåling med protimeter ble det registrert forhøyede fuktverdier i grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Videre undersøkelser rundt dreneringsforholdene anbefales.

Innvendig>Innvendige dører
De innvendige dørene fungerer som de skal i dag. Dørene er imidlertid fra byggeår og dermed over 65 år gamle. TG 2 settes på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak.

Våtrom>Kjeller>Vaskerom/fyrrom>Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er registrert symptom på fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Våtrom>1.etasje>Bad>Overflater gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm. TG 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom>1.etasje>Bad>Sluk, membran og tettesjikt
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.
TG 2 settes på bakgrunn av alder på slukene samt en ikke tilfredsstillende membranløsning.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom>1.etasje>Bad>Sanitærutstyr og innredning
TG2 grunnet alder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak i dag.

Våtrom>1.etasje>Bad>Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. TG 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken>2.etasje>Kjøkken>Overflater, innredning og avtrekk
TG 2 settes på bakgrunn av alder samt at lyset i ventilatoren ikke fungerte på befaringstidspunktet.

Tekniske installasjoner>Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed over 25 år gamle. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Hovedstoppekranen er treg og vil kunne ha behov for smøring eller utskifting. TG 2 settes på dette grunnlaget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner>Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. TG 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner>Varmesentral
Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. TG 2 settes på bakgrunn av alder på fyrkjelen.

Tomteforhold>Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. TG 2 settes da forventet levetid på dreneringen er passert. Det er stedvis lite terrengfall vekk

fra grunnmuren ved nordvendt fasade. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør gjøres lokale tiltak.

Tomteforhold>Grunnmur og fundamenter
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Skjevheter i gulv i andre etasje, samt balkong med skjevheter tyder på skjulte skjevheter i konstruskjonen og TG2 settes.
Konsekvens/tiltak: Sameiet har setningskader på agenda for videre utbedring, men det er ikke bestemt hva som skal gjøres. Videre undersøkelser og dialog med sameiet anbefales.

Tomteforhold>Utvendig vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. 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.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig>Balkonger, terrasser og rom under balkong
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er avdekket løst rekkverk og lettvegg som har løsnet fra hovedvegg. Rekkverket har enkelte partier med råteskader. Balkongen heller fra hovedvegg og har store skjevheter. TG 3 settes på grunnlag av dette.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sameiet har satt oppussing av balkonger på agendaen. Videre undersøkelser om fremdrift og vedtak i prosjektet anbefales. Kostnader er foreløpig satt til kr 0,-, da dette er sameiets ansvar og det ikke foreligger et avklart kostnadsbilde.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Utvendig>Utvendig trapper
Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har skjevheter.
TG2 settes på bakgrunn av skjevheter og sprekker i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Mur må pusses, sprekker behandles og rekkverk settes opp.
Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.

Innvendig>Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendig>Innvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen fra 1. til 2. etasje er åpen på høyre side (sett nedenfra) opp til 117 cm over gulvnivå, og rekkverk er derfor påkrevd. TG 3 settes grunnet manglende rekkverk.

Trappen har kun én håndløper, og TG 2 settes på grunn av manglende håndløper på motsatt side.
Trappen fra kjeller til 1. etasje mangler håndløper, og får derfor TG 2.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.

Våtrom>Kjeller>Vaskerom/Fyrrom>Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: kr. 100 000,- - kr. 300 000,-

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

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig>Takkonstruksjon
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Ingen utleiedel i boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød

Oppvarming
Det er i all hovedsak elektrisk oppvarming i boligen - panelovner. Det er pipe i huset.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 183 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 091,-pr. 2024

Avløp: kr. 4 387,53
Feiing: kr. 255,-
Renovasjon: kr. 3 904,50
Vann: kr. 3 543,74
Sum: kr. 12 090,77

Velavgift

Kr 11 520,- pr. år (velavgiften er pt. kr. 960,- pr. mnd.)
Engerjordet Sameie og Vel
Velavgiften er pt. kr. 960,- pr. mnd.

Innkalling til årsmøte:
Sameiet praktiserer dugnad.
Det minnes om at alle beboere, spesielt ved oppussing og vedlikehold, har ansvar for trafikksikkerhet. Dette gjelder spesielt når tunge kjøretøy og maskiner benyttes.
Den kommunale reguleringsplanen tillater etablering av privat parkeringsplass på egen tomt, forutsatt adkomst via egen stikkvei foran husrekken.
Brøyting og strøing utføres av Asker og Bærum traktorservice AS. Strøing skjer ved behov.

Ordinært vedlikehold av fellesareal på sommerhalvåret urført av Asker og Bærum traktorservice AS. Styret skal ha møte med AB Traktor før sommer for videre vedlikehold for sommerdrift.
Det opplyses av sameiet at lekeplassen ble betydelig oppgradert før pandemien.
Det settes ut containere i forbindelse med vår- og høstrydding, samt innsamling av juletrær.
Sameiet har forsikring gjennom Gjensidige med egenandel på kr. 12 000,-.
Det er felles oppgave for beboerne i den aktuelle stikkveien å tømme kummer i stikkveiene.

Sameiet driftes med overskudd på kr. 195 400,- i 2024.
Det forventes økte utgifter knyttet til forsikring, strøm og drivstoff.
Forsikring: Premien har en årlig økning på ca. 15%
Sameieavgiften økes til kr. 13 000,-.

Innkomne saker:
Styret er i en prosess ved å innhente anbud fra flere entreprenører for graving og asfaltering. Håper på rehabilitering og asfaltering av områdene på Engerjordet i løpet av 2025 eller 2026.

Setningsskadefondet:
Engerjordet vel har opprettet et fond kalt setningsskadefondet. Hver enkelt sameier eier 1/124 av fondet. Fondet kan benyttes til å dekke utbedring av vesentlige skader på opprinnelig bolig (ikke tilbygg).

Fellesordninger
Parkering skal skje i eller foran egen garasje der denne ikke fungerer som snuplass, på parkeringsplassene ved lekeplass og besøkende biler i egen stikkvei eller på egen tomt.

Sameiet administrer en felles forsikringsordning som gjelder alle boliger på Engerjordet, tilbygg og garasjer.
Firmaet CH prosjekt gjør tilstands -og sikkerhetsvurderinger av lekeapparat.
Sameiet vedlikeholder grøntareal på fellesområdene. Dette omfatter gressklipping og eventuelle større oppgraderinger/vedlikehold særlig rundt lekeplassen.
Gatebelysning i stikkveiene og rundt lekeplassen er sameiets ansvar.

Alle eiere plikter å være medlem av sameiet.
Vedtektene er vedlagt.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 766 853,- pr. 2023 / Sekundærbolig: Kr 7 067 412,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige Forsikring / Polisenr: 86725890

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at rekkehuset ikke har bredbånd eller fiber, men det er fiber som kan tilkobles.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 341 kvm (Eiertomt)
Flat tomt som er oppareidet med plen, hekkbeplantning mm.
Mellom boligene er det hyggelige fellesarealer, som blant annet er opparbeidet med lekeplass, fotballmål og benker.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, attraktivt og veletablert boligområde på Blommenholm. I nærområde er det hovedsakelig frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus. Naturskjønne og rolige omgivelser omkranser eiendommen, samtidig som du finner alt en aktiv familie kan ønske seg i nærmiljøet. Området har umiddelbar nærhet til barneskole og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Skoler og barnehager:
Området er kjent for å ha trygge og gode oppvekstkår for barn, her bor det barn i alle aldre. Det er få minutters gangavstand til Blommenholm barneskole, som forøvrig er meget godt omtalt, og er en av Bærums minste barneskoler. Når barna skal videre til ungdomsskolen er det Ramstad ungdomsskole man sokner til.
Nærområdet byr også på en rekke barnehager, bl.a. Blommenholm barnehage, Ramstad barnehage, Trygg start familiebarnehage, Høvik barnehage m.fl.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finner man tennisanlegg, lekeplasser, fotballøkker og akebakker. I Bærumsmarka er det med milevis med tur- og skiløyper.
Rett utenfor boligen er det bl.a tursti som tar deg helt opp til Øverland gård. Kort vei til Kolsås- og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne alpinbakker. Ballerud, Grini og Haga golfbaner er kun en kort kjøretur unna. Det er også kort vei til flotte turområder ved sjøen, enten ved Høvikodden, Veritasparken eller Kalvøya/Kadettangen, som alle gir tilgang på badestrender og rekreasjonsmuligheter, samt en rekke båtforeninger. Henie Onstad kunstsenter byr på kunst og restaurant og ligger kun få minutters gange fra boligen.

I tillegg til nærheten til marka, er det kort vei til treningssentre i Sandvika og på Bekkestua, svømmehall, haller for flere ulike idretter, skøyte- og bandybaner, fotballbaner, friidrettsbane, rideskole m.m.

Servicetilbud:
Kun få minutter med bil til flere matbutikker, bl.a. Kiwi, Meny og Spar i Sandvika, Kiwi i Dragveien eller Meny på Høvik. Det er også gangavstand til Sandvika sentrum med fasiliteter som kino, restauranter, kulturhus, bibliotek, Sandvika Storsenter m.m. Bekkestua sentrum er også en kort kjøretur unna. Enkel adkomst fra eiendommen til E18.

Offentlig kommunikasjon:
Svært god offentlig kommunikasjon i området. Det er gangavstand til både Blommenholm og Sandvika togstasjon, samt til bussholdeplass "Blommenholm Skole" i Halvorsens vei. Her går buss 230 mellom Sandvika og Bekkestua. Det er for øvrig kort vei til Sandvika som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.02.1962.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer: Delareal 342 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 1947102
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1947102)
Navn: BLOMMENHOLM GÅRD
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.1949
Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8639/1947102.pdf
Delarealer: Delareal 342 kvm
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Konsesjon

Det er ingen odel, boplikt eller driveplikt knyttet til kjøp/salg av eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Gjelder gnr 9, bnr 593 i 3201 Bærum kommune:
BEST. OM ADKOMSTRETT - Gangrett for eiere av midthus m.v.
Plikt til medlemskap i Engerjordet Sameie og Vel med nye bestemmelser om garasjeplass m.v.

Likelydene er tinglyst på følgende parseller.
Gnr 9, bnr. 684-693 i Bærum kommune

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 min. 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 500,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 170 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2025

Megler

Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Engerjordet 34

Engerjordet 34

Nabolaget Engerjordet - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blommenholm skole (1-7 kl.)	311 elever, 14 klasser	9 min / 0.7 km
Løkeberg skole (1-7 kl.)	505 elever, 22 klasser	26 min / 1.8 km
Evje skole (1-7 kl.)	340 elever, 23 klasser	5 min / 2.5 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	328 elever, 22 klasser	29 min / 1.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 13 klasser	27 min / 1.9 km
Valler videregående skole	486 elever, 18 klasser	27 min / 1.8 km
Sandvika videregående skole	460 elever	4 min / 2.2 km

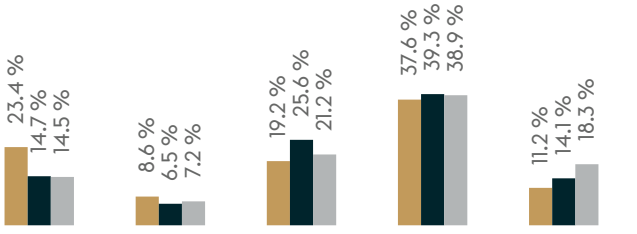
Offentlig transport

Engervannet	Linje 230	2 min / 0.2 km
Blommenholm stasjon	Linje L1	13 min / 1 km
Haslum	Linje 1, 2, 3, 5	5 min / 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min / 14.5 km
Oslo Gardermoen		50 min

Barnehager

Lillehagen barnehage (1-5 år)	92 barn	14 min / 0.9 km
Damstua barnehage (1-4 år)	15 barn	16 min / 1.2 km
Blommenholm barnehage (1-5 år)	21 barn	16 min / 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engerjordet	501	182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 96/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Naboskapet
Godt vennskap 87/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Blommenholm skole	6 min
Solberg ballplass	21 min
FitnessRoom Sandvika	26 min
Mudo Sandvika	26 min

«Polig, trivsel og gode naboer!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Gateparkering
Lett 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jerner, Pia Camilla	9578-5999-4-1177943	2025-04-07 16:08:04
Jerner, Line Cecilie	9578-5994-4-473423	2025-04-04 12:19:05
Jerner, Cai Victor	9578-5999-4-933106	2025-04-04 20:26:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0114/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Pia Camilla Jerner, Line Jerner, Cai Victor Jerner

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Ragnhild Victoria Jerner

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3772976
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet at mamma pusset opp badet for ca 30 år siden

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny ytterkledning på sørveggen

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: De andre naboene i rekkehuset drenerte men mamma avslo. Hun hadde ikke råd.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Tror det elektriske er originalt

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Ja det er bruksforbud pga lekkasje mellom rør fra peis og pipe.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Det er nok fukt i kjelleren

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Setning skader på hele rekkehuset. Flere opplysninger finner man i takstmannens undersøkelser

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Det er gammelt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Se takstmannens rapport

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger en tilstandsrapport i forbindelse med salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0114/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jerner, Cai Victor	**2025-04-04**	**Jerner, Line Cecilie**	**2025-04-04**

Identifikasjon

bankID Jerner, Cai Victor

Identifikasjon

bankID Jerner, Line Cecilie

Navn	Dato
Jerner, Pia Camilla	**2025-04-07**

Identifikasjon

bankID Jerner, Pia Camilla

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Rekkehus
Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
BÆRUM kommune
gnr. 9, bnr. 593

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 21.03.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1311 **Referansenummer:** AJ1475

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

EK TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

I familievennlige Engerjordet finner du dette enderekkehuset over tre plan, med opparbeidet hage på tre sider og solrik beliggenhet, samt garasjeplass i felles garasjerekke like ved. Boligen inneholder i kjeller oppholdsrom, vaskerom og flere boder, i første etasje tre soverom, bad og entré, og i andre etasje kjøkken med spiseplass og en romslig stue med god takhøyde og utgang til solrik balkong. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt, men har stort potensial.

Rekkehus - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Saltakskonstruksjon tekket med stål- eller aluminiumplater. Taket er befart fra takfot.
Taknedløp og beslag er utført i plast.
Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er lukket, med unntak av kjøkkenet hvor det er nedforet tak og inspeksjonsluke.
Vinduene er malte trevinduer med koblet glass fra antatt byggeår.
Hoveddøren er en malt tredør med glassfelt, også fra byggeår. Fra stuen i andre etasje er det adkomst til balkong via en tofløyet foldedør i tre med glassfelt, tilsvarende alder.
Balkongen er sørøstvendt og solrik, med tretak/dekke og rekkverk i tre (90 cm). Det er elektrisk markise og veggmontert belysning.
Det er fire trappetrinn opp til hoveddøren.
Boligen disponerer én garasjeplass i felles garasjerekk

INNVENDIG Gå til side

I husets første etasje er det parkettgulv i entré og gang, teppegulv på alle soverom og fliser på badet. Veggene består av trepanel, tapet og slette, malte flater. Himlingene har trepanel i alle rom, med unntak av badet som har et nedforet, slett malt platetak.
I andre etasje er det 3-stavs eikeparkett på alle gulv. Veggene har tapetstrie i stue og spisestue, malte flater på kjøkkenet, fliser over benkeplaten og en pusset murpipe. Himlingen består av trepanel, med unntak av kjøkkenet som har et nedforet, slett malt tak.
I kjelleren er det støpt dekke. Flere av gulvene har belegg direkte på betong. I boder finnes både belegg og oppbygde tregulv.
Vaskerommet har malt betonggulv, hvor det er registrert enkelte sprekker i betongen. Veggene består av pusset mur og uisolert trevegg. Himlingene har varierende takhøyde og er utført med trepanel og takplater (på vaskerommet).
Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, fabrikkmalte karmer og foringer. I kjelleren er det lette tredører til boder, samt en branndør inn til fyrrom/vaskerom. Mellom kjellerstue og bod/vaskerom er det en teakdør.
Etasjeskiller består av trebjelkelag i både 1. og 2. etasje.
Boligen har mursteinspipe. Det er en åpen peis i andre etasje, samt en fyrkjele i kjelleren som er tilkoblet pipen. Feieluke er plassert i kjelleren.
Det er en tretrapp med malte overtrinn fra 1. til 2. etasje, med håndløper i treverk på én side. Fra kjeller til 1. etasje er det tretrapp uten håndløper.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom / Fyrrom (Kjeller)
Vaskerommet er fra byggeår og plassert i kjelleren. Rommet er fra før 1997, og forventet levetid er passert. Gulvet har betongdekke med fall mot eldre soilsluk. Veggene er av mur på alle sider, og det er adkomst til to små vinduer. Himlingen består av plater, og romme har naturlig ventilasjon.
På vaskerommet er det installert både oljefyr og hovedstoppekran.
Veggene mot grunn viser tegn til saltutslag, som indikerer fuktgjennomgang.

Bad (1. etasje)
Badet er fra ukjent dato, men vurderingen er basert på byggteknisk forskrift av 1997–2010, grunnet antatt produksjonsår på hjelpesluk.
Veggene er flislagt med 20 x 20 cm fliser, og himlingen er malt.
Belysningen består av spottskinne montert på vegg.
På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 11 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren, noe som er under kravet på 25 mm iht. gjeldende forskrift.
Badet har to sluk, ett hovedsluk av eldre type (soilsluk) fra byggeår, hjelpesluk i dusjsonen, antatt fra ca. 1997–2000
Smøremembran er påvist i slukene.
Innredningen består av baderomsmøbel med nedfelt servant, vegghengt speil og spotteskinne som belysning. Det er gulvmontert toalett og dusjhjørne i ett av hjørnene av rommet. Badet har naturlig avtrekk og tilluft via spalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er av eldre dato, antatt fra byggeår, og har innredning med glatte fronter. Gulvet er belagt med 3-stavs parkett, og veggene er slette og malte, med fliser mellom overskap og benkeplate.
Himlingen er slett og malt, med taklampe og lys under overskap som lyskilder.
Benkeplaten er en kombinasjon av heltre og metall, og har dobbel vask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har et vindu som slipper inn godt med naturlig lys.
Det er installert en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.
Se tilstandsrapport for detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber fremført til alle rom.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren.
Det er synlige avløpsrør i plast under servanter og benker på både bad og kjøkken. Disse er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via lufteventiler i veggene.
I kjelleren står en fyrkjele som leverer varmt vann både til tappevann og radiatorvarme.
Boligen varmes opp med radiatorer (ikke funksjonstestet) samt enkelte elektriske panelovner. Det er også peis i stuen i 2. etasje og varmekabler på bad. Ingen av varmekildene er funksjonstestet.
Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer og antas å være fra byggeår.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er tilstede.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på støpt såle på faste masser. Det er ikke etablert synlig drenering rundt boligen.

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmuren er i betong, pusset på to av husets tre sider. På baksiden av huset er grunnmuren ubehandlet, uten puss eller maling.
Tomten er relativt flatt planert. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten fare for ras og flom. Det er registrert middels fare for kvikkleire i området.
Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig tilknytningspunkt ligger skjult i bakken og er derfor ikke vurdert nærmere. Type vann- og avløpssystem er basert på byggeteknisk metode for byggeåret, og det tas forbehold om mulige avvik fra antatt løsning.
Det er to kummelokk i hagen, som antas å være tilknyttet en nedgravd oljetank koblet til fyrkjelen. Det antas at tanken inneholder biodrivstoff, i tråd med kommunale miljøkrav. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstand og innhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

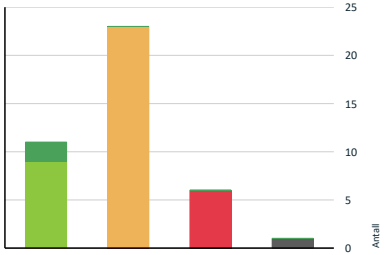
Rekkehus

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

Det foreligger ferdigattest på rekkehus datert 9.2.1957.
Det foreligger melding om igangsettelse av terasse 4.7.1986 .Ingen ferdig attest er registrert.

Sammendrag av boligens tilstand

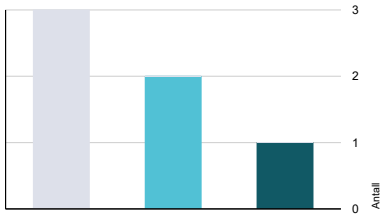
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ Fyrrom. > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2 etg.	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ Fyrrom. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1958

Standard
Bolig over tre plan. Boligen inneholder to soverom, kjøkken, spisestue/stue, ett bad, vaskerom i kjeller samt flere boder. Boligen har en stor og solrik veranda, og disponerer i tillegg en garasje i felles garasjerekke. Overflatene har ikke blitt oppgradert på flere år, og det er synlig slitasje, men innenfor det som kan forventes ut fra alder. Oppussing og renovering må påregnes ved kjøp av en bruktbolig av denne typen

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Oppsussing av boligen må påregnes. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon tekket med stål- eller aluminiumplater. Taket er befart fra takfot.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak o taktekking og TG2 settes.

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





TG 2 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i plast.

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

Det er et løst endestykke på takrennen. Vann fra taket (flere seksjoner) ledes til dette endestykket, som verken har nedløpsrør eller annet system for bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Tiltak:



TG 1 Veggkonstruksjon

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket. Ingen fuktighet ble oppdaget på tidspunktet for befaringen.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er en lukket takkonstruksjon, med unntak av kjøkkenet hvor taket er nedforet. Her finnes en inspeksjonsluke. Det er ikke observert tegn til fuktskader i takkonstruksjonen slik den er synlig fra 2. etasje. Videre undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Det er malte trevinduer med koblet glass fra antatt byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

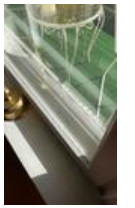
Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder, samt slittasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer har passert forventet levetid og rehabiltering eller utskifting av vinduer nærmer seg.







TG 2 Dører

Hoveddøren er en malt tredør med glassfelt fra byggeår.
Fra stue i andre etasje er det adkomst til balkong via en to foldet dør i tre med glassfelt, også denne fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har normalt en forventet levetid på 20 til 40 år. Dørene er over 20 år gamle og har dermed brukt opp omtrent halvparten av forventet levetid. På bakgrunn av alder og slitasje er det vurdert tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt og solrik trebalkong med rekkverk i tre (90 cm) og tretak/dekke. Det er elektrisk markise og veggmontert belysning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

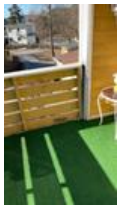
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er avdekket løst rekkverk og lettvegg som har løsnet fra hovedvegg. Rekkverket har enkelte partier med råteskader. Balkongen heller fra hovedvegg og har store skjevheter. TG 3 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sameiet har satt oppussing av balkonger på agendaen. Videre undersøkelser om fremdrift og vedtak i prosjektet anbefales. Kostnader er foreløpig satt til kr 0,-, da dette er sameiets ansvar og det ikke foreligger et avklart kostnadsbilde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Utvendige trapper

Det er fire trappetrinn opp til hoveddøren. Enkelte trinn har løsnet og sklidd ut fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av skjevheter og sprekker i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mur må pusses, sprekker behandles og rekkverk settes opp,

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Garasje

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjeportene er manuell. Garasjen har grusdekke og er uisolert.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

I husets første etasje er det parkettgulv i entré og gang, teppegulv på alle soverom og fliser på badet. Veggene består av trepanel, tapet og slette, malte flater. I himlingene er det trepanel i alle rom, med unntak av badet som har et nedforet, slett malt platetak.

Overflatene har ikke blitt oppgradert på flere år, og det er synlig slitasje, men innenfor det som kan forventes ut fra alder. Overflateoppussing må påregnes ved kjøp av en bruktbolig av denne typen.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av aldersslitasje på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflateoppussing må påregnes ved kjøp av en slik brukt bolig.

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2 etg.

I 2. etasje er det 3-stavs eikeparkett på alle gulv. Veggene har tapetstrie i stue og spisestue, malte flater på kjøkkenet, fliser over benkeplaten og en pusset murpipe. Himlingen består av trepanel, med unntak av kjøkkenet som har et nedforet, slett malt tak.

Overflatene har ikke blitt oppgradert på flere år, og det er synlig slitasje, men innenfor det som kan forventes ut fra alder. Overflateoppussing må påregnes ved kjøp av en bruktbolig av denne typen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av aldersslitasje på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflateoppussing må påregnes ved kjøp av en slik brukt bolig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag i 1. og 2. etasje.

To utvalgte rom i hver etasje er punktvis kontrollert med laser for å måle høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

2. etasje:
– Kjøkken: Målt 15 mm avvik på 2 meter, totalt 22 mm gjennom hele rommet.
– Stue: Målt 16 mm avvik på 2 meter, totalt 40 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:
– Soverom mot inngangsparti: Målt 11 mm avvik på 2 meter, totalt 16 mm gjennom hele rommet.
– Soverom ved bad: Målt 15 mm avvik på 2 meter, totalt 25 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:
Etasjeskiller består her av støpt dekke. Rommet ned fra trapp er kontrollert.
– Rom: Målt 12 mm avvik på 2 meter, totalt 14 mm gjennom hele rommet.

Kravet etter NS 3600 er maksimalt 10 mm på 2 meter og 15 mm totalt gjennom hele rommet. Flere av målingene viser avvik utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er en åpen peis i husets andre etasje, og en fyrkjele i kjelleren som er tilkoblet pipen. Feieluke er plassert i kjeller. Sist feiing er registrert 20.02.2019

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG 2 settes ut i fra at mer enn halvparten av pipekonstruksjonens levetid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det støpt dekke. Flere av gulvene har belegg direkte på betong, i boder er det både belegg og oppbygde tregulv. Vaskerommet har malt betongguly, hvor det er observert enkelte sprekker i betongen. Veggene består av pusset mur og uisolert trevegg. Himlingene har varierende takhøyde og er utført med trepanel og takplater (vaskerom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er avdekket områder med saltutslag på mur. Ved fuktmåling med protimeter ble det registrert forhøyede fuktverdier i grunnmur.

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

Videre undersøkelser rundt dreneringsforholdene anbefales.



TG 3 Innvendige trapper

Det er en tretrapp med malte overtrinn fra 1. til 2. etasje, med håndløper i treverk på én side. Fra kjeller til 1. etasje er det tretrapp uten håndløper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen fra 1. til 2. etasje er åpen på høyre side (sett nedenfra) opp til 117 cm over gulvnivå, og rekkverk er derfor påkrevd. Tilstandsgrad 3 (TG 3) settes grunnet manglende rekkverk. Trappen har kun én håndløper, og tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på grunn av manglende håndløper på motsatt side.

Trappen fra kjeller til 1. etasje mangler håndløper, og får derfor tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, fabrikkmalte karmer og foringer. I kjelleren er det lette tredører til boder, samt branndør inn til fyrrom/vaskerom. Mellom kjellerstue og bod/vaskerom er det teakdør. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og forventet brukslitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De innvendige dørene fungerer som de skal i dag. Dørene er imidlertid fra byggeår og dermed over 65 år gamle. Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM/ FYRROM.

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår og plassert i kjelleren. Rommet er fra før 1997, og forventet levetid er passert. Vaskerommet har betongguly med fall mot eldre soilsluk, samt murvegger på alle sider og adkomst til to små vinduer. Himlingen består av plater, og det er naturlig ventilasjon i rommet.

På vaskerommet er det også installert oljefyr og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM/ FYRROM.

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet har murvegger på alle sider. Vegger mot grunn viser tegn til saltutslag.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra ukjent dato, men byggteknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen, grunnet årstall på hjelpesluk. Det kan ikke utelukkes at badet er fra før 1997.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser i format 20 x 20 cm, og himlingen er malt. Belysningen består av spottskinne montert på vegg.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at det kan forekomme skjulte avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 11 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukrist. Målingen viser dermed avvik fra kravene.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at det kan forekomme skjulte avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har to sluk. Hovedsluket er fra byggeår og består av et eldre soilsluk. Hjelpesluket i dusjsonen er antatt å være fra ca. 1997–2000, basert på antydning til produksjonsår. Det er påvist smøremembran i hjelpesluk, men ikke i soilsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av alder på slukene samt en ikke tilfredsstillende membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Andre tiltak:





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med nedfelt servant. Over servanten er det vegghengt speil med spotteskinne som belysning. Det er gulvmontert toalett. Dusjhjørnet er plassert i et hjørne av badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak i dag.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vegg bak dusjsone. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er av eldre dato, antatt fra byggeår, og har innredning med glatte fronter. Gulvet er belagt med 3-stavs parkett, og veggene er slette og malte, med fliser mellom overskap og benkeplate. Himlingen er slett og malt, med taklampe og lys under overskap som lyskilder.

Følgende hvitevarer er installert:
– Stekeovn med koketopp fra Electrolux
– Oppvaskmaskin fra Siemens
– Kombiskap fra Philips
– Avtrekksvifte med avtrekk ut

Benkeplaten er en kombinasjon av heltre og metall, og har dobbel vask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har et vindu som slipper inn godt med naturlig lys.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke. Oppgradering for å komme opp til dagens standard må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er installert en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Avtrekket ble testet ved hjelp av papirtest, og funksjonen vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av alder samt at lyset i ventilatoren ikke fungerte på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fremført til alle rom. Det er stoppekraner under vasken på kjøkkenet, og hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed over 25 år gamle. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Hovedstoppekranen er treg og vil kunne ha behov for smøring eller utskifting. Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på dette grunnlaget.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under servanter og benker på både bad og kjøkken. Disse avløpsrørene er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene.

TG 2 Varmesentral

I kjelleren står en fyrkjele som leverer både varmt vann til tappevann og radiatorvarme. Det er vannbåren radiatoroppvarming i alle rom i husets to øverste etasjer, med unntak av badene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av alder på fyrkjelen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takstmann har ikke kompetanse på oljefyr, og oljetanken er kun beskrevet – ikke funksjonstestet. Videre undersøkelser anbefales.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann kommer fra fyrkjele i kjeller. Denne er beskrevet under Varmesentral.

TG 1 Oppvarming.

Boligen har oppvarming via radiatorvarme (ikke funksjonstestet) og enkelte elektriske panelovner. Det er peis i stuen i 2. etasje og varmekabler på bad. Ingen av varmekildene er funksjonstestet.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med skrusikringer fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1958
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er innlimt samsvarserklæring i sikringsskapet for bytte av strømmåler.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer og fremstår tydelig preget av alder. Forventet levetid er utløpt, og kontroll av skapet samt oppgradering må påregnes.

Generell kommentar

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Til informasjon: Bygningssakkyndig er ikke elektriker og har ikke elektrokompetanse som gir anledning til å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.

Undertegnede har ikke kompetanse til å kostnadsberegne eventuelle utbedringer av det elektriske anlegget, og videre fagkyndige undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er ikke oppført med synlig drenering. Basert på byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast, da dette først ble vanlig på 1970-tallet. Det antas at grunnmuren er tekket med guvron/slemming.

Det er registrert synlige symptomer på fuktgjennomgang i kjeller, i form av saltutslag på mur og forhøyede verdier ved fuktmåling.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes da forventet levetid på dreneringen er passert. Det er stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren ved nord-vendt fasade. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør gjøres lokale tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er i betong og pusset på to av husets tre sider. På baksiden av huset er grunnmuren ikke behandlet med puss eller maling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Skjevheter i gulv i andre etasje, samt balkong med skjevheter tyder på skjulte skjevheter i konstruskjonen og TG2 settes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sameiet har setningskader på agenda for videre utbedring, men det er ikke bestemt hva som skal gjøres. Videre undersøkelser og dialog med sameiet anbefales.

Tilstandsrapport





TG 0 Terrengforhold

Tomten er relativt flatt planert. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon og liten fare for ras, og flom. Middels fare for kvikkleire. Det er to kummelokk i hagen på baksiden av huset som ikke er videre vurdert.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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.

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

TG 1 Oljetank

Det er to kummelokk i hagen, som antas å være tilknyttet en nedgravd oljetank koblet til fyrkjelen. Det antas at tanken inneholder biodrivstoff, i tråd med kommunale miljøkrav. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstand og innhold.

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

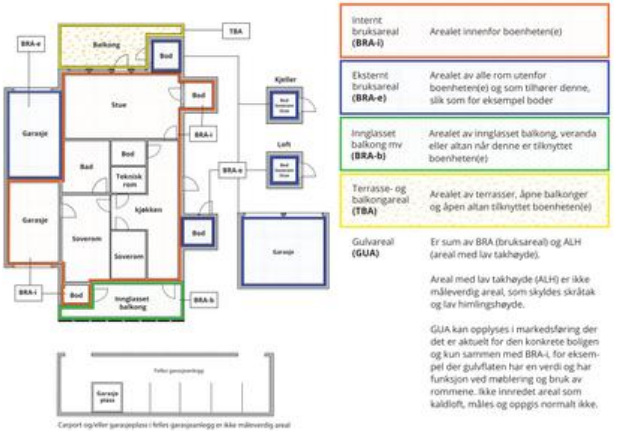
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	38			38	
1.Etasje	41			41	
2.Etasje	42			42	13
SUM	**121**				**13**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på rekkehus datert 9.2.1957.
Det foreligger melding om igangsettelse av terasse 4.7.1986 .Ingen ferdig attest er registrert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I kjelleren er det innredet en kjellerstue. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	115	6

Kommentar

Rekkehus P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	9	593		0	341.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Engerjordet 34

Hjemmelshaver

Jerner Ragnhild Viktoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Blommenholm. Du finner både lekeplass, fotballbane (skøytebane om vinteren) og akebakker i nærområdet, i tillegg grenser Engerjordet til et hyggelig skogsområde som er et flott lekeområde for barna og ellers et fint tur- og rekreasjonsområde for alle på to og fire ben. Det er kort gangavstand til Blommenholm og Solvik båtforening, samt en av Norges største tennisbaner ved Engervannet, med Nordens største hall vinterstid. Kalvøya byr sommerstid på flotte badeplasser som Store- og Lille badebukt. Fantastiske Kadettangen er ferdigstilt med stupebrygge, sandstrender, grøntområder, lekeplasser, Tuftepark og sandvolleyballbaner. Det er også anlagt p-plasser og ladepunkter for elsykler. I området finnes i tillegg flere båtforeninger, samt en fin kyststi som tar deg til store friområder og grønne parker. Ønsker du å spille golf har Ballerud Golfklubb på Høvik/Stabekk et intimt golfanlegg med høy kvalitet, der alle finner utfordringer på sitt nivå.
Legg gjerne turen til vakre Veritasparken eller Høvikodden med Henie Onstad Kunstsenter. Bærum kulturhus ligger i Sandvika sentrum og formidler et bredt og inspirerende kulturtilbud for alle. I området finner du også et godt benyttet bibliotek og kino med THX standard.
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker og Coop Extra. Videre byr Sandvika sentrum på shopping og byliv i varierte omgivelser gjennom mange spennende butikker og serveringssteder. Sandvika Storsenter er et av Norges største kjøpesentre med 197 butikker og spisesteder. Nye Bekkestua senter kan og friste med en rekke butikker, spisesteder og aktører innen helse og velvære. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Engervannet som ligger ca. 4 min gange fra boligen.
Fra eiendommen er det kort gangavstand til Blommenholm barneskole. Det finnes flere ungdomsskoler, videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 342 kvm. Eiendommen har en relativt flat tomt som er opparbeidet tomt med gressplen, busker, trær og annen beplantning. Det er flere fine uteareraler/soner med terrasser foran. Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved enheten:
Mnd fellesutgifter 960 kr pr mnd.
Inkluderer: Gatelys, måking, vedlikehold fellesareal, forsikring bygg.

Kommunale avgifter: 14 072 pr år (Prognose)

Diverse
Eiendommen ligger i et området med kvikkleire.
Det foreligger ny rapport for Kvikkleire problematikk
Engerjordet og Bekkeveien (tidligere Engerjordet I og Engerjordet II) har blitt oppdatert på bakgrunn av ytterligere grunnundersøkelser. Disse sonene har nå fått en middels fargegrad.
Https://www.baerum.kommune.no/globalassets/tjenester/plan-og-bygg/kvikkleire/20210327-03-r_rev2_-vurdering-av-kvikkleiresoner_engerjordet_barum.pdfi
Informasjon om kvikkleire - generelt:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/kvikkleire-i-baerum-kommune/

Rettighetshavere til eiendomsrett:
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør Jerner Cai Victor F.NR: 020660***** Jerner Line Cecilie F.NR: 190363***** Jerner Pia Camilla F.NR: 120564*****

ELEKTRONISK INNSENDT OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:320
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:684
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:685
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:686
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:687
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:688
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:690
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:691
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:692
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:693
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:694

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken Kommune: 3201 BÆRUM

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:695
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:696
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:697
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:698
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:699
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:3201 GNR:9 BNR:700
IDEELL: 1/124 IDEELL: 1/124 IDEELL: 1/124 IDEELL: 1/124 IDEELL: 1/124 IDEELL: 1/124
Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang
2025/329969-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
550 000	1987

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Vurdering av kvikkleiresoner Engerjordet.			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Kommunale tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 593
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AJ1475

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENGERJORDET SAMEIE OG VEL
ENGERJORDET 9 B, 1365 BLOMMENHOLM
www.engerjordet.no
styret@engerjordet.no

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

(i henhold til vedtekter av 29.1.1992 § 5.1)

Tid: Tirsdag 29. april 2025 kl. 19.00-21.00

Sted: Blommenholm skole, musikkrommet (2.etg)

Eventuelle saker til møtet bes meddelt styret innen 1.4.25
Mail: styret@engerjordet.no
Post: Engerjordet 9b (postkasse ved innkjøring til Engerjordet)

Saksliste:
1. Årsberetning.
2. Regnskap 2024, ansvarsfrihet og budsjett 2025.
3. Valg av styre og komiteer.
4. Innkomne saker

Årsberetning vil lagt ut på www.engerjordet.no/arsmoter.

Om dere ikke har direkte saker til årsmøte, men ønsker om fokusområder, oppgraderinger, endinger eller lignende benytt gjerne samme kontaktpunkt og tiden frem mot årsmøte for å komme med tilbakemelding.

Styret og Grendemiljøkomiteen har jevnlig behov for nye impulser og ønsker veldig gjerne tilbakemelding om noen ønsker å bidra i styrearbeidet eller annet frivillig arbeid for Engerjordet sitt beste.
Ta gjerne kontakt på telefon 99790082 eller styret@engerjordet.no om man har spørsmål.

Med vennlig hilsen

Styret Engerjordet sameie og vel

17. april 2025

ENGERJORDET SAMEIE OG VEL
ENGERJORDET 9 B, 1365 BLOMMENHOLM
www.engerjordet.no
styret@engerjordet.no

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

(i henhold til vedtekter av 29.1.1992 § 5.1)

Tid: Tirsdag 29. april 2025 kl. 19.00-21.00

Sted: Blommenholm skole, musikkrommet 2etg.

Eventuelle saker til møtet bes meddelt styret.
Mail: styret@engerjordet.no
Post: Engerjordet 9b (postkasse ved innkjøring til Engerjordet)

Saksliste:
1. Årsberetning.
2. Regnskap 2024, ansvarsfrihet og budsjett 2025.
3. Valg av styre og komiteer.
4. Innkomne saker

Om dere ikke har direkte saker til årsmøte, men ønsker om fokusområder, oppgraderinger, endinger eller lignende benytt gjerne samme kontaktpunkt og tiden frem mot årsmøte for å komme med tilbakemelding.

Styret og Grendemiljøkomiteen har jevnlig behov for nye impulser og ønsker veldig gjerne tilbakemelding om noen ønsker å bidra i styrearbeidet eller annet frivillig arbeid for Engerjordet sitt beste.
Ta gjerne kontakt på telefon 99790082 eller styret@engerjordet.no om man har spørsmål.

Med vennlig hilsen

Styret Engerjordet sameie og vel

14. april 2025

SAKER TIL ÅRSMØTET

SAK 1 ÅRSBERETNING 3
1.1 STYRE OG KOMITEER 3
1.2 BOMILJØ OG SIKKERHET 3
1.3 REGNSKAP OG SAMEIEAVGIFT 5
SAK 2 REGNSKAP 2024, ANSVARSFRIHET, BUDSJETT 2025 6
2.1 REGNSKAP OG BUDSJETT 6
2.2 MERKNADER TIL REGNSKAP 2024 OG BUDSJETT 2025 7
SAK 3 VALG AV STYRE OG KOMITEER 7
SAK 4 INNKOMNE SAKER 8

FULLMAKT 9

SAK 1 ÅRSBERETNING

1.1 Styre og komiteer

Det har vært en styreperiode siden forrige årsmøte. Styret har bestått av:

Espen Bjerke-Narud, formann
Fredrik Lystad Jacobsen, kasserer
Jan Brække, styremedlem
Toril Rotevatn, styremedlem
Bjørn Solum, styremedlem

Valgkomiteen har bestått av:

Grendemiljøkomiteen har bestått av:

Roy Gustavsen (nov 24)
Sigurd Kristoffersen (nov 24)
Henning Stokke / Christer Nodland (nov 24)

1.2 Bomiljø og sikkerhet

1.2.1 Grendemiljøkomiteen

Grendemiljøkomiteen har lagt ned en betydelig innsats for å ivareta trivselen på Engerjordet. Fjorårets dugnad var godt besøkt, med hovedfokus på vedlikehold av fellesarealer. For fremtidige dugnader håper vi på enda større oppslutning, slik at vi blant annet kan gjennomføre mer omfattende beskjæring av busker og trær, spesielt rundt lekeplassen.

Komiteens medlemmer valgte mot slutten av 2024 å fratre sine verv grunnet tidsmangel. Vi takker dem hjertelig for det arbeidet de har utført til beste for fellesskapet. Siden november 2024 har styret forsøkt å rekruttere nye medlemmer uten å lykkes så langt.

1.2.2 Trafikksikkerhet

Det kjøres fortsatt tidvis for fort, særlig på veien inn fra Halvorsens vei til Gryta. Vi vil minne om at alle beboere, og spesielt de som gjennomfører vedlikeholdsarbeid eller oppussing, har et ansvar for trafikksikkerheten – spesielt når tunge kjøretøy og maskiner benyttes.

Det oppleves som svært positivt når beboere informerer naboene på forhånd ved større prosjekter som medfører økt trafikk. Dette skaper bedre naboskap og reduserer irritasjon. Fartsdumpene etablert i Halvorsens vei har hatt en positiv effekt, særlig på tunge kjøretøy.

Det er også satt opp flere "Barn leker"-skilt de siste årene. Vi har fortsatt noen tilgjengelige dersom flere ønsker slike skilt i sitt nærområde.

1.2.3 Parkering

Vi minner om at den kommunale reguleringsplanen for Engerjordet tillater etablering av privat parkeringsplass på egen tomt, forutsatt at adkomst skjer via egen stikkvei foran husrekken. Dette for å ivareta fellesparkeringen i området.

Vi ber beboere som har etablert parkering i strid med reguleringsplanen om å gjenopprette forholdene i tråd med planen.

Videre minner vi om at ingen har rett til fast parkeringsplass langs veiene, med unntak av egen garasje eller foran denne. Parkering må skje slik at renovasjonsbiler og øvrige kjøretøy kommer uhindret frem. Vi oppfordrer også til å klippe busker og trær langs stikkveiene for å bedre fremkommeligheten.

Det er ikke tillatt å plassere tilhengere eller avskiltede biler på felles parkeringsplasser. Disse må plasseres på egen tomt eller i garasje. Vi oppfordrer også til ikke å oppbevare båter eller lignende i private hager, da dette kan være sjenerende for naboene.

1.2.4 Brøyting og strøing

Brøyting og strøing har blitt utført av Asker og Bærum Traktorservice AS, og styret opplever at arbeidet har blitt utført tilfredsstillende. Strøing skjer ved behov, og ved glatte veier oppfordres beboere til å kontakte styret, slik at tiltak raskt kan iverksettes.

Vi ber om at tilbakemeldinger eller klager på vintervedlikehold formidles skriftlig til styret – enten på e-post eller i postkassen – slik at vi kan følge opp på en ryddig måte.

1.2.5 Vedlikehold av fellesarealene

Også i 2024 ble det utført ordinært vedlikehold av fellesarealene, utført av Asker og Bærum Traktorservice AS. Vi har observert at hyppigheten på gressklippingen kan ha vært noe lavere, noe som har resultert i høyt gress og store mengder avklipt gress. Styret har derfor avtalt et møte med AB Traktor før sommersesongen for å gjennomgå avtaler og forbedre rutiner for sommerdrift.

1.2.6 Lekeplassen

Lekeplassen, som ble betydelig oppgradert før pandemien, fungerer fremdeles som et populært og samlende område for både små og store. For å sikre fortsatt god kvalitet oppfordres beboere til å melde fra til styret om skader eller forbedringsbehov

1.2.7 Containerordningen

Det har blitt satt ut containere i forbindelse med vår- og høstrydding, samt for innsamling av juletrær. Ordningen med egen container for elektrisk avfall har vært svært vellykket og vil bli videreført.

Vi ber om at ingen forsyner seg av avfallet i containerne, særlig når det gjelder elektronikk. Ønskes gjenbruk, bør dette organiseres før containeren ankommer.

Styret minner også om at bruk av mørke søppelsekker nå er forbudt for å unngå ekstrakostnader. Det er videre ikke tillatt å kaste hageavfall i Gryta, skogen eller ned mot bekken. Vi anbefaler å bruke ISI i tillegg til de årlige containerne.

1.2.8 Renovasjon

Den nye renovasjonsordningen som ble innført i 2017 fungerer etter forholdene bra. Vi oppfordrer alle beboere til å plassere avfallsbeholdere hensiktsmessig, slik at de ikke er til hinder for fremkommelighet eller er sjenerende for omgivelsene. Søppelboder bør ikke plasseres for nær vei eller sameiets tomtegrenser

1.2.9 Forsikringsordningen

Sameiet har hatt forsikring gjennom Gjensidige i 2024, og vi er svært fornøyd med ordningen. Likevel har det vært mange innmeldte skader, noe som er både ressurs- og kostnadskrevende.

Gjensidige utbetalte 79 900 kroner i kundeutbytte i 2023, men har samtidig økt egenandelen til 12 000 kroner grunnet skadeomfanget. De fleste skadene gjelder vannlekkasjer, ofte knyttet til hovedrør og våtrom i kjellere.

Vi minner om at vannrør fra det kommunale tilknytningspunktet og inn til hver husrekke er beboers ansvar. Mange av disse rørene, samt soilrør og stoppekraner, er fra byggeåret og ikke dekket av forsikring. Regelmessig vedlikehold anbefales.

1.2.10 Setningstiltak, overvann, vann og avløp

Vi anbefaler beboere å inspisere drenering og takkonstruksjoner for å forebygge vannskader. Det har vært få tilbakemeldinger om overvannsproblematikk på fellesområder.

Styret minner om at kummer i stikkveiene og foran garasjer må tømmes jevnlig. Dette er en felles oppgave for beboerne i de aktuelle stikkveiene, ikke hele sameiet. På høsten 2024 ble alle kummer slamsugd av Arnkvern AS.

1.3 Regnskap og sameieavgift

Regnskapet har vært ført internt av Styret med styremedlem Fredrik Lystad Jacobsen som kasserer.

SAK 2 REGNSKAP 2024, ANSVARSFRIHET, BUDSJETT 2025

2.1 Regnskap og budsjett

Oversikten viser regnskap for 2024 sammenholdt med budsjett. Her er også regnskapet for 2023 til sammenligning og forslag til budsjett for 2025.

Engerjordet Sameie og Vel 2024

Alle tall i hele tusen

	Mrk	2023 Regnskap	2024 Budsjett	2024 Regnskap	Avvik *)	2025 Budsjett
INNTEKTER						
Sameieavgifter		1 085,0	1 392,4	1 392,3	-0,1	1 612,0
Øvrige inntekter		6,5		79,9	79,9	80,0
Netto renter		52,2	50,0	76,2	26,2	83,0
SUM INNTEKTER		1 143,7	1 442,4	1 548,5	106,1	1 775,0
KOSTNADER						
Ordinære sameiekostnader						
Forsikringer		661,1	779,0	854,4	-75,4	1 017,8
Andre admin kostnader		21,5	20,0	7,1	12,9	20,0
Godtgjørelser styret / kasserer		76,0	76,0	76,0	0,0	93,0
Arbeidsgiveravgift		10,7	10,7	10,7	0,0	13,5
Sum ordinære sameiekostnader		769,3	885,7	948,2	-62,5	1 144,3
Vellets kostnader						
Brøyting og strøing		211,0	220,0	194,6	25,4	231,0
Containere		97,3	96,0	107,3	-11,3	110,0
Lekeplass/grendetiltak		33,0	20,0	26,8	-6,8	30,0
Vedlikehold grøntanlegg		33,8	30,0		30,0	30,0
Annet vedlikehold				22,4	-22,4	
Nærmiljøtiltak		18,5	25,0	21,5	3,5	25,0
Andre kostnader/refusjoner				32,2	-32,2	30,0
Sum vellets kostnader		393,6	391,0	404,9	-13,9	456,0
SUM KOSTNADER		1 162,9	1 276,7	1 353,1	-76,4	1 600,3
RESULTAT		-19,1	165,7	195,4	29,7	174,7
- til setningsskadefondet						
- lån fra setningsskadefondet						
- til/fra disposisjonsfond		-19,1	165,7	195,4	29,7	174,7
- til utbedringsfond						
- til/fra asfaltfond						
DISPONERT		-19,1	165,7	195,4	29,7	174,7
BALANSE						
EIENDELER						
Kortsiktige fordringer		0,0		1 021,8		
Restanser sameieavgift		135,8		16,7		
Bankbeholdninger		3080,9		3 391,2		
SUM EIENDELER		3216,7		4 429,8		
EGENKAPITAL						
Setningsskadefond		3363,2		3 363,2		
Disposisjonsfond		-187,3		1,9		
SUM EGENKAPITAL		3175,9		3 365,1		
GJELD						
Kreditorer		0,0		1 064,3		
Påløpte kostnader		40,8		0,4		
Forskudsbetalt sameieavgift		0,0		0,0		
SUM KORTSIKTIG GJELD		40,8		1 064,7		
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		3216,7		4 429,8		

2.2 Merknader til regnskap 2024 og budsjett 2024

Sameiets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 195 400 før disponeringer.

Merknader:

1. **Sameieavgift:** Økes til kr 13 000 per år og faktureres månedlig den 20., med 14 dagers betalingsfrist.
2. **Forsikring:** Premien har en årlig økning på ca. 15 %, noe som reflekteres i budsjettet.
3. **Disposisjonsfond:** Det arbeides for å styrke fondet og sikre tilstrekkelige midler til fremtidig vedlikehold.
4. **Generelle kostnadsøkninger:** Det forventes økte utgifter fremover, særlig knyttet til forsikring, strøm og drivstoff.
5. **Styrehonorar:** Foreslås økt til kr 93 000 grunnet økt arbeidsbelastning og krevende enkeltsaker.
6. **Fortsatt drift:** Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK

1. Styret meddeles ansvarsfrihet.
2. Budsjettet for 2025 fastsettes i samsvar med styrets forslag.

SAK 3 VALG AV STYRE OG KOMITEER

Styret har hatt god dialog gjennom året og noen ønsker nå å stille sine plasser til disposisjon.

I henhold til vedtektene skal sekretær/kasserer velges av årsmøtet. Vi ber om at Årsmøtet gir styret fullmakt til å utpeke kasserer internt.

Styret:
Espen Bjerke-Narud, formann (på valg)
Jan Brække, styremedlem (på valg)
Torill Rotevatn, styremedlem (ikke på valg)
Bjørn Solum, styremedlem (på valg)
Fredrik Lystad Jacobsen, kasserer/styremedlem (ikke på valg)

Valgkomiteen:
Jobbes med å finne noen som kunne tenke seg dette vervet.

Grendemiljøkomiteen:
Jobber med å finne noen som kunne tenke seg dette vervet.

SAK 4 INNKOMNE SAKER

4.1 Parkering i stikkveiene

Ber styret orientere om regelverk:
Bakgrunn: Parkering i stikkveien er til hinder for andre beboere, levering, utrykking med mer

Forslag til tiltak: Unngå parkering i stikkvei

Styrets kommentar:
Da innkommen sak er sendt inn anonymt velger ikke styre å behandle denne saken, men henviser generelt til parkeringsbestemmelsene

4.2 Parkering på fellesområde

Ber styret undersøke biler som har stått lenge på lekeplassen (fellesparkering)

Forsalg til tiltak: Kan hensatte biler fjernes for eiers regning?

Styrets kommentar:
Da innkommen sak er sendt inn anonymt velger ikke styre å behandle denne saken, men viser til at bilene nå er fjernet.

4.3 Sprekker i stikkveien

Har sett at det har kommet store sprekker i veien rundt omkring i nabolaget.

Disse burde tettes igjen med reparasjonsasfalt eller evt andre produkter for å unngå skadeuhell på sykler / sparkesykler.

Stian Pedersen, Engerjordet 66

Styrets kommentar:
Styret er i en fase hvor vi henter inn anbud fra flere store entreprenører for graving og asfaltering. Dette arbeidet vil trolig pågå en stund, men vi håper at vi i løpet av 2025 eller 2026 skal få rehabilitert og asfaltert de områdene på Engerjordet som har et stort behov for rehabilitering.

4.4 Avvikle setningsskadefond og overføre midler til disp.fond

Boligforsikring allerede dekker «plutselig og uforutsett skade». Setninger som ikke dekkes av forsikring har oppstått allerede, og har sluttet for mange tiår siden. Det er dermed ingen behov for et «setningskadefond». Det har heller aldri blitt utbetalt en eneste krone fra fondet i over 30 år, noen som støtter at fondet ikke er nødvendig.

Rehabilitering av veiene vil bli såpass kostbart (flere millioner), at det er umulig å unngå en stor engangsinnbetaling (flere titusener per medlem) uten å bruke setning skadefond.

Setningsskade Fond ble opprettet i 1992 med 2,500,000 kroner (ca. 4x gjennomsnittlig boligpris på Engerjordet i 1992). Over tid har dette økt til 3.4 MNOK, som nå bare tilsvarer 45% av gjennomsnittlig boligpris i 2024. Fondet skulle ha vært 10 x så stort for å ha samme effekt som i 1992. Det er dermed heller ikke tilstrekkelig til formålet lenger.

Setningskadefond er en slags «privat husforsikring». Velforening skal hovedsakelig drifte og vedlikeholde fellesområder. Vedtektene til setningskadefond er omfattende, og utgjør et ubegrenset krav mot beboere, som er forpliktet til å være medlem i velforening. Jeg mener at setningskadefond går utover mandat og myndighet av velforening som beskrevet i sameieloven.

Setningskadefond kan avvikles med 2/3 flertall ved å endre vedtektene.

Nick, Engerjordet 134

Styrets kommentar:
Avvikling av setningsskadefondet har vært oppe flere ganger de siste årene. Dette ble senest drøftet på årsmøte i 2024, der det ble uttrykt svært stor misnøye for eventuell nedleggelse av setningsskadefondet.
Dette er ikke en sak dagens styre kommer til å stille seg bak

4.5 Redusere unødvendige kostnader

Redusere container ordning til 1x i året (besparelse 50,000 kroner / året). En må være obs på at kontainere til usortert restavfall inkl. levering og henting er vesentlig dyrere enn å levere avfall til gjenvinningsstasjon.

Utenom forsikring, utgjør godtgjørelser til styret 20% av totalbudsjettet. Det finnes flere eksempler hvor slike velforeninger blir administrert som dugnad, uten betaling. Dette har kostet velforening over 1.5 MNOK siste 20 årene, som kunne ha blitt satt av til vedlikehold. Jeg setter pris på at godtgjørelser ikke har blitt økt siden 2008, men likevel foreslår å redusere godtgjørelser til styret med 50% (besparelse 45,000 kr)

Nick, Engerjordet 134

Styrets kommentar:
Det er flere grunnet til at man velger å ha en containerordning på Engerjordet annet enn det økonomiske aspektet. Dette har også blitt drøftet tidligere på årsmåter og i styret med stort flertall for å beholde dagens ordning.
Styret kommer derfor til å stemme for videreføring av dagens ordring.

4.6 Øke sameieravgiften og engangsinnbetaling

Det er nesten umulig å dekke alt av utestående vedlikehold uten å øke sameieavgift, og helst en engangsinnbetaling til vedlikeholdt. For eksempel 10,000 kr per medlem

Nick, Engerjordet 134

Styrets kommentar: Da vi er et selveier og ikke et borettslag vil det være utenkelig for dagens styre og be om en engangsinnbetaling for vedlikehold. Styret anser dagens drift som forsvarlig, framtidsrettet og har god kontroll på eventuelt store vedlikeholdskostnader. Styret kommer ikke til å støtte et forslag om engangsinnbetaling.

4.7 Sette pengene på høyrentekonto fram til de blir brukt

Gjennomsnitt realisert rente på setningsskadefond siste 20 år er 1.74%. Inflasjon har dermed spist opp en stor

Nick, Engerjordet 134

Styrets kommentar: Det står i dag i overkant av 2mnok på høyrentekonto med 4.75 rente.

Engerjordet Sameie og Vel
ENGERJORDET 9 B, 1365 BLOMMENHOLM
www.engerjordet.com
sameiet@engerjordet.com

FULLMAKT TIL ÅRSMØTE 2025
(i henhold til vedtekter av 29.1.1992 § 5.1)

Jeg/vi gir hermed. . . . . ,

i Engerjordet nr. . . .

fullmakt til å stemme på Årsmøte 29. april 2025

. . . . . .
signatur

Engerjordet nr. . . . .

Engerjordet Sameie og Vel
ENGERJORDET 9 B, 1365 BLOMMENHOLM
www.engerjordet.com
sameiet@engerjordet.com

FULLMAKT TIL ÅRSMØTE 2025
(i henhold til vedtekter av 29.1.1992 § 5.1)

Jeg/vi gir hermed. . . . . ,

i Engerjordet nr. . . .

fullmakt til å stemme på Årsmøte 29. april 2025

. . . . . .
signatur

Engerjordet nr. . . . .

Velkommen som nabo på Engerjordet!

Vi ønsker lykke til med bolig på Engerjordet, og som deleier i det fellesareal som grenser til tomten deres: lekeplass, veier, parkerings- og garasjeplasser. Engerjordet Sameie og Vel forvalter disse fellesarealene, ivaretar våre felles interesser, og medvirker til utvikling av et godt bomiljø.

Vi vil i det følgende gi dere en orientering om det å være medlem i sameiet – og om godt naboskap. Dette er ikke husordensregler eller lignende – det har vi verken mandat eller lyst til å formulere og overvåke!

Litt historikk: Engerjordet Borettslag som ble dannet i 1956, bygget husene med tilhørende veier, vann/kloakk osv. 124 borettshavere hadde borett i sine tildelte leiligheter, mens laget eide alt – både tomt, hus og infrastrukturen. Rundt husene var det bare leire og hauger av matjord som alle forvandlet til haveparseller ved egen innsats. Det utvendige vedlikehold ble utført på dugnad i hver husrekke, mens innvendig vedlikehold var den enkeltes ansvar.
Borettslagformen ble etter hvert uhensiktsmessig for de enkelte – særlig ved lån og salg.

I 1978 ble det mulig å danne et sameie ved at hver enkelt kjøpte 1/124-andel av borettslaget med eksklusiv bruksrett til "sitt" hus med opparbeidet tomt. Målet var å bli selveiere, og ved kjøpet forpliktet vi oss til å medvirke til dette ved å tilpasse tomtene til offentlige krav.

I 1982 var reguleringsplanens krav innfridd, og det ble utstedt skjøter av målebrev som gjorde oss til selveiere av hus med tomt, mens sameiet nå besto bare av gjenstående fellesarealer. I 1992 ble sameiets funksjoner skåret ned til et minimum med tilhørende vedtekter som er tinglyst på deres skjøte.

Innhold

1. Dokumenter som dere bør oppbevare/ha lest
2. Grenser og gangrett
3. Vedlikehold, ombygging etc.
4. Avfallsordninger
5. Forsikringer og skadetilfelle
6. Setninger og setningsskadefond
7. Naboforhold/-hensyn
8. Grendemiljø, trafikkforhold, snøbrøyting etc.
9. Sameiets Årsmøte og Styre

Etter hvert Årsmøte kommer et ark med aktuelle kontaktpersoner og referanser som bør legges sammen med denne informasjonen.

Se også Engerjordets egen hjemmeside på internett: www.engerjordet.com

1. Dokumenter som dere bør oppbevare:

a) **Skjøte m/heftelser** – blant annet om vedtekter og gangrett
b) **Målebrev** – som viser tomtegrensene
c) **Garasjebevis** som viser hvilken garasjeplass som hører til deres hus og betingelsene for den.
d) **Setningsdata** som viser eventuelt Setningsutvikling for den husrekken dere bor i.

Dokumenter som dere bør ha lest:

e) **Vedtekter** for sameiet og setningsskadefondet.
f) **Årsmøtedokumenter** – med beretning, regnskap, budsjett og protokoll fra siste årsmøter.
g) **Forsikringspolisen** - fellespolise for Engerjordets bygningsmasse.

Kopi av skjøtet får dere hos Herredsskriveren og kopi av målebrevet hos oppmålingsvesenet. De andre dokumentene kan dere få fra sameiets styre – mot vederlag for medgått tid og utgifter. Dokumentene som bør leses, er alle å finne på internettsidene www.engerjordet.com. Hvis noe er uklart – kontakt en nabo eller et styremedlem.

2. Grenser og gangrett

Ifølge målebrevets avstand fra huset til veiene, inngår den ytterste del av plenen i fellesarealene. Hensikten er å få plass til snøen som brøytes vekk fra veien. Sameierne vedlikeholder denne stripen som en del av sin plen, men vi planter ikke noe dyrt her, for skader på planter blir ikke erstattet.

Langs Øverlandselva går et gjerde som står et par meter inn på kommunens eiendom. De tilgrensende sameiere har opparbeidet plen og etablert en bruks praksis med adgang for naboene til tørkeplass, søppelstativ etc.

Gangrett. Bor dere på enden i en husrekke, skal nærmeste nabo ha adgang til sin parsell bak huset. Denne gangretten er tinglyst, og den skal praktiseres hensynsfullt. Enkelte ganger har naboer vært uenige om hva som er hensynsfull praksis. På "Sameiets time" etter Årsmøtet i 1995 ble dette diskutert, og følgende punkter ble notert og distribuert den gang:

- Utgangspunktet er vanlig folkeskikk fra begge parter – og ikke å forstyrre unødig.
- Gangretten er ingen generell ferdselsrett – den er ment å dekke nødvendige ærender til egen tomt bak huset.
- Naboene bør gjøre seg kjent med hverandres behov, snakke sammen og enes om en ordning.
- Fysisk stengsel av gangretten anses ikke hensynsfullt. Det er greit med beplantning etc., men den må ikke bli så omfattende at den hindrer ferdsel, for eksempel med trillebår.
- Blir man ikke enige, kan saken tas opp med voldgiftsmann, lensmannsskjønn, namsrett eller lignende. Styret skal ikke involveres i slike nabotvister.

3. Vedlikehold, ombygging etc

Ifølge vedtektenes §6, har Sameiet ansvaret for utvendige ledninger (el, tele, vann og avløp) frem til koblingsboks, stoppekran og stakekum for en husrekke, mens de enkelte sameiere i husrekken sammen har ansvaret for resten: vedlikehold, skader i/ved eget hus og for eventuelt Forsikringsoppgjør – se punkt 5 om forsikringer.

Det er også tilrådelig å samarbeide med naboene i husrekken om maling, takstiger osv. Det oppfattes positivt om vedlikehold av hus, garasje, tomt, postkasser (med nr.!) og søppelstativer etc. gjøres slik at helheten blir bra – det er negativt om en nabo skjemmer ut for de andre.

Når dere skal utføre vedlikeholdsarbeide ute eller inne, vil det være bra å underrette naboen i god tid slik at hun kan være forberedt på støy og andre ulemper mens det pågår. Da kan det også unngås å ødelegge natte- og helgefreden eller at ulempene kolliderer med jubileum, konfirmasjon etc.

Ved på-/ombygging må dere forsikre dere om at husets konstruksjon og bæreevne ikke svekkes, for det kan føre til erstatningsansvar overfor naboene. Dette gjelder også for graving og masseforflytning som kan påvirke setningene. De nødvendige tillatelser må innhentes fra kommunen og eventuelt nabovarsel skal også sendes styret.

Ved vedlikehold av garasje bør dere samarbeide med de andre i garasjerekken. Ved slike arbeider må det vises hensyn til plen og beplantning hos tilgrensende sameier. Om noe blir skadet, forventes det at vi straks gjør i stand etter oss.

4. Avfallsordninger

Hver husrekke har to søppelstativer som tømmes to ganger i uken. Det er gjerne avtalt innen husrekken hvem som legger i nye sekker etter tømming – så spør naboene.

Vi har en spesiell sekk for papiravfall som hentes ifølge datoer som kommunen bekjentgjør i sitt informasjonsblad. Sekkene settes nær postkassene slik at vinden ikke sprer papiret. Etter hentingen ligger tomsekkene igjen – det er hensynsfullt å ta disse inn så snart som mulig. Spør ellers naboene.

Hver vår og høst ordner sameiet med containere så vi kan kvitte oss med oppsamlet skrot og hageavfall. Og etter jul kommer en container for juletrærne. Det blir anvist hva slags avfall som skal i hvilke containere. Om det for eksempel kastes et bildekk blant hageavfallet, må sameiet betale en stor ekstraavgift. Det er godt naboskap å være lojal her.

5. Forsikringer og skadetilfelle

Sameiet har en felles fullverdi kaskoforsikring for både hus og garasjer. Påbygg er per februar 2005 også inkludert. Vi har i tillegg en ansvars/underslagsforsikring som omfatter ansvar for skade sameiet kan pådra seg som eier av fellesarealer med tilhørende lekeplasser. Selskap og polisenummer fremgår av styrets informasjonsark som distribueres etter hvert Årsmøte samt på Engerjordets internettsider.

Avløps- og vannledninger er gamle(1958), og vi må regne med brudd i årene som kommer. På grunn av husenes alder, erstattes bare en liten prosentandel av taksert skade(regnes ut av forsikringsselskapet i hvert enkelt tilfelle) – resten bæres av de berørte sameiere.

Vi minner om det ansvaret man økonomisk kan pådra seg hvis en brann oppstår på grunn av utvist uaktsomhet. Uforsiktig bruk av grill, for eksempel på verandaen, kan medføre en slik risiko!

Ved inntruffet skade, skal dere (og eventuelt naboene i husrekken) ta kontakt med selskapet som bistår med råd om strakstiltak hvis skaden kan utvikle seg ytterligere. Dere får tilsendt et skadeskjema som skal utfylles og returneres. Skaden vil så bli besiktiget og skadeomfanget vil bli klarlagt. Reparasjonsarbeidet bør ikke settes i gang før takstrapport og erstatningsbekreftelse foreligger fra selskapet.

6. Setninger og setningsskadefond

Mange av husene har utviklet til dels betydelige skjevsetninger. Det er foretatt mange setningsmålinger, og de vil fortsette enkelte år ifølge vedtak på Årsmøte. For hver husrekke foreligger setningsdata – et dokument dere bør ha fått ved kjøpet. Ved overgang fra borettslag til sameie og senere til selveiere, skulle alle være sikret økonomisk mot vesentlige setningsskader. Til dette formål er det bygget opp et setningsskadefond som dere skal ha fått vedtekter for. Her defineres hvem som er setningsutsatt og hvordan man går frem for å søke erstatning for vesentlige skader forårsaket av nye setninger etter 1991.

Hittil har det ikke vært utbetalinger fra fondet og det har vært forslått å slette det. I 1991 ble det gjort en grundig vurdering av forholdene med byggeteknisk ekspertise. Ekstraordinært Årsmøte vedtok å beholde fondet. Se §6 i bestemmelser om setningsskadefondet i Vedtektene.

7. Naboforhold/-hensyn

Vi er selveiere på samme måte som villaeiere, men vi bor jo tett – og har en vegg felles. Dette innebærer at vi tar litt ekstra hensyn til hverandre. Blant annet kan man ha felles tørkeplass osv. Det kan være greit å snakke med naboen om etablert praksis i slike tilfeller. Vi synes også godt om at det holdes rimelig ryddig rundt husene, og at det ikke henger tepper og vask ute i helgene. Dette er ekstra viktig når naboen har gjester på store dager osv. – da henger vi heller ut flagget. Hvis naboen din venter seg litt støyende fest i anledningen, bør hun ha varslet deg på forhånd.
I det hele tatt: omtanke er positivt!

8. Grendemiljø og trafikkforhold

"Bomiljøet og sikkerheten for barna skal opprettholdes og videreutvikles slik at vi har det godt mens vi bor her."

Dette er vår overordnede føring, og for å få til dette velger Årsmøtet en Grendemiljøkomité. Denne står for arrangementer som samler unger og voksne, flagging på høytidsdager (inkl. din families), og den holder dugnader som dere er svært velkommen til å delta i.

Biltrafikken hører jo med i et område som vårt, men den kan skape sikkerhetsproblemer for barna. Vi legger derfor stor vekt på forsiktig kjøring med lav fart – og informerer våre gjester om det. Vi bedrer forholdene ytterligere om vi parkerer med omtanke for andres kjøring og for snøbrøyting om vinteren. Omtanke ved beplantning er også bra – slik at oversikt og fremkommelighet blir god nok.

Det er viktig å merke seg at parkering kombinert med beplantning helt ut i veikanten kan innebære en sikkerhetsrisiko ved at fremkommelighet for brannbil og syketransport blir vanskelig.
Det er også verd å merke seg at søppelet ikke blir hentet om ikke søppelbilen kommer helt frem av samme årsak. Spesielt utsatt for disse problemstillingene er de som bor innerst i stikkveiene.

9. Årsmøte og styre

Sameiets virkeområde fremgår av §3 i vedtektene og §5 viser hvordan Sameiet er organisert og styres. Årsmøtet er Sameiets bestemmende organ – styret skal iverksette Årsmøtets vedtak og er bare ansvarlig overfor Årsmøtet (det er altså bare her dere kan rise styret slik det er angitt i vedtektenes §5.1).

I forhold som angår bare deres egen eiendom eller bare dere og de nærmeste naboer, er dere naturligvis suverene til å behandle saken som dere vil – også i forhold til myndigheter. Dette kan for eksempel være grensespørsmål, gangretten og dens praktisering, nabokonflikt osv. Slike saker kan dere eventuelt bringe inn for Årsmøtet som har vedtatt at styret ikke skal involveres.

Har dere behov for avklaring vedrørende fellesarealer, forsikringsvilkår, brøyting/strøing etc., er det styret som skal ivareta kontakten med kommune, selskap og entreprenør.

Vi ønsker igjen velkommen og håper at denne informasjonen har vært til nytte. Om det er noe som er uklart, eller noe som dere vil vite mer om, ta kontakt med naboen, med et styremedlem eller ta en titt på våre internettsider.

Vedtekter for

Engerjordet Sameie og Vel

(Pr. 27. april 2006)

§1. Definisjon

Engerjordet Sameie omfatter fellesarealene på Engerjordet (lekeplass, veigrunn og grunn for garasjer som ikke står på huseiers egen tomt). Arealene har G.nr. 9, b.nr. 320 og 684 - 700 i Bærum. Engerjordet Sameie utgjør også Engerjordet Vel. Sameier er enhver av de 124 huseiere på Engerjordet (G.nr. 9, b.nr. 560 - 683). Hver sameier eier en ideell 1/124 av sameiet. Eierandelen er uløselig knyttet til eierforholdet av huset på Engerjordet og kan ikke avhendes eller pantsettes særskilt. Sameiet kan ikke oppløses.

§2. Medlemskap

Alle nåværende og senere eiere av overnevnte G.nr. / b.nr. plikter å være medlem av sameiet.

§3. Sameiets og vellets formål

Sameiets og vellets formål er å forvalte fellesarealene, sørge for brøyting og strøing av stikkveier, ivareta felles interesser for medlemmene og medvirke til utvikling av et godt bomiljø på Engerjordet.

Sameiet skal administrere den felles forsikringsordningen, med betingelser som angitt i polisen.

§4. Fordeling av utgifter

Sameierne har plikt til, ved betaling av sameieavgift, å delta med sin forholdsmessige andel (1/124) for å dekke nødvendige / vedtatte utgifter som medgår til tiltak innenfor formålets rammer.

Ved mislighold av den enkelte sameiers økonomiske forpliktelser til sameiet, kan sameiet inndrive kravet og om nødvendig begjære tvangsauksjon etter lovens bestemmelser.

§5. Organisasjon

5.1 Årsmøtet

Sameiets og vellets øverste myndighet er Årsmøtet, som avholdes hvert år i løpet av april måned. En sameier som ønsker en sak tatt opp på årsmøtet må varsle styret innen utløpet av mars måned. Innkalling til Årsmøtet skal skje skriftlig til samtlige sameiere med minst 14 dagers varsel. Det ordinære Årsmøte skal behandle:

1. Regnskap og styrets årsberetning for siste driftsår, samt ansvarsfrihet for styret.
2. Styrets forslag til budsjett for inneværende og anslag for neste driftsår, inkludert fastsettelse av sameieavgiften for perioden juli inneværende år til juni neste år.
3. Valg av formann, styremedlemmer, varamenn og utvalg.
4. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
5. Andre saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

Sammen med innkalling til ordinært årsmøte skal alle sameiere motta regnskap, styrets årsberetning samt forslag til budsjett for inneværende år og anslag for neste år.

Dokumentasjon for øvrige saker som er nevnt i innkallingen skal være sameierne i hende senest 1 uke før årsmøtet.

5.1.1 Stemmerett

Hver sameier har en stemme. Stemme kan avgis ved fullmektig. Skriftlig fullmakt må i så fall være levert møteleder før møtets begynnelse. En sameier kan være fullmektig for inntil 2 andre sameiere.

5.1.2 Vedtak

Vanlige saker avgjøres med alminnelig stemmeflertall blant de representerte sameiere. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende (dobbeltstemme).

For vedtektsendring kreves at minst 2/3 av de representerte sameiere stemmer for endringen. For endring av §§1 og §§6 kreves overnevnte flertall på to påfølgende ordinære årsmøter.

5.2 Ekstraordinært årsmøte

Når styret beslutter det eller det kreves skriftlig av minst 12 sameiere, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte. Innkallingen til dette gis med minst 14 dagers skriftlig varsel til sameierne. Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles på dette årsmøtet. Dokumentasjonen for saker som er nevnt i innkallingen, skal være sameierne i hende senest 1 uke før det ekstraordinære årsmøtet.

5.3 Styret

Sameiets og vellets styre består av 5 medlemmer (formann, 3 medlemmer og sekretær/kasserer). Styret velges av Årsmøtet for 2 år av gangen, slik at 2 av styret er på valg hvert år. Formannen velges ved egen avstemning. Det må tilstrebes å få kontinuitet i funksjonen sekretær/kasserer, slik at dette styremedlem kun er på valg når medlemmet eller Årsmøtet krever det. I tillegg velges to varamenn til styret for to år av gangen.

Styret skal forvalte sameiet og vellets saker iflg. disse vedtekter, budsjettet og Årsmøtevedtak. Ved forventet vesentlige avvik i økonomi og driftsforutsetninger skal styret foreslå endringer på ekstraordinært Årsmøte.

Styret er beslutningsdyktige når 4 medlemmer eller varamenn er til stede. Det skal føres protokoll fra styrets møter.

Sameiets forpliktende underskrift innehas av 2 styremedlemmer i fellesskap. Kasserer gis anvisningsrett for vanlige driftsutgifter.

§6. Andre forhold

Garasjer som er oppført på sameiets fellesareal eies av den enkelte sameier. Ingen kan eie mer enn en garasje på fellesarealet. Garasjer kan ikke avhendes separat, men må følge den enkeltes eiers eiendom. Ved bytte av garasje plikter eierne å underrette styret om dette for å få nye garasjebevis. For øvrige forhold vedr. garasjer vises til garasje-bevis og -plan godkjent av Årsmøtet i april 1991.

I tilfelle brann er den enkelte huseier forpliktet til uten ugrunnet opphold å restaurere eller gjenoppføre boligen til full verdi. Det samme gjelder for garasje på fellesareal.

Sameiet ivaretar i fellesskap alt vedlikeholdet av fellesareal, veier og felles bygninger etter beslutning av Årsmøtet. Ved salg eller utleie forplikter selger å gjøre kjøper oppmerksom på disse vedtekter.

§7. Om setningskadefondet

Engerjordet Sameie og Vel har opprettet et fond kalt Setningsskadefondet. Hver sameier (som definert i §1) eier 1/124 av fondet. Fondets midler er bundet, og kan bare disponeres av Årsmøtet iflg. Bestemmelser om setningsskadefondet.

§8.

Disse vedtekter erstatter alle tidligere vedtekter, vedtak, reglementer og rundskriv.

Felles ordninger

Flagging

Flagging med Sameiets flaggstang besørges av Jacob Landsvik i hus nr.46 som kan kontakes per. telefon 47902415.

Ellers følger vi offentlige flaggdager og flaggregler

Hageavfall

Hver vår og høst settes det ut containere for hageavfall. Disse står normalt i en uke og blir tømt løpende ved behov.
Vi oppfordrer alle til å benytte disse, det gis informasjon i god tid når containere kommer.
NB! Husk å ikke legge annet avfall i disse containerne, dette er meget kostbart for sameiet.

Containerordning

For å gjøre vår- og høstopprydningen enklere for oss alle har vi tradisjon for å bestille avfallscontainere to ganger i året. Dette er vanligvis før 17. mai og i oktober/november, og gjerne i forbindelse med felles dugnad. Alle sameierne blir varslet i postkassen og på nettsiden.
Dette er en kostbar ordning for sameiet, og det er viktig at alle sorterer avfallet før det går i containeren. Det skilles på hageavfall, blandet avfall og spesialavfall. Hageavfall og blandet avfall går i hver sin container, mens spesialavfall (f.eks. bildekk og elektriske apparater) skal ikke legges i containerne, men må leveres selv.
I tillegg bestilles det vanligvis en container til juletrær.

Snøbrøyting og strøing

Sameiet sørger for snøbrøyting og strøing på alle fellesarealer, inkludert stikkveier og foran garasjer. Det er viktig at alle forsøker å parkere slik at det er mulig med en effektiv og

grundig måking.
Vi vil særlig oppfordre til at biler står i garasjen om vinteren, slik at unødvendig parkering foran garasjene og i stikkveien minimeres, da dette vanskeliggjør måking. Dette arbeidet utføres Asker og Bærum Traktortjenester AS

Parkering

Den kommunale reguleringsplanen for Engerjordet omfatter bestemmelser om parkering. Bestemmelsene innebærer at beboernes biler skal parkeres i eller foran egen garasje der denne ikke fungerer som snuplass, på parkeringsplassene ved lekeplassen eller på østsiden i øvre del av hovedveien.
Gjesteparkering er regulert ved at hver leilighet har en halv gjesteparkeringsplass og ved at besøkende biler skal parkeres i egen stikkvei eller på egen tomt.

Forsikringsordningen

Vedtektene bestemmer at Sameiet skal administrere en felles forsikringsordning som gjelder all boliger på Engerjordet, med tilbygg og garasjer. Den enkelte sameier oppnår store besparelser ved at Sameiet forhandler frem en felles bygningsforsikring.
Innboforsikring inngår ikke i denne ordningen, dette må den enkelt sameier selv sørge for.

Lekeplassen

Firmaet CH Prosjekt bidrar med regelmessige tilstands- og sikkerhetsvurderinger og dokumentert informasjon om det enkelte lekeapparat.
I tillegg gjør vi generelt vedlikehold av lekeplassen på de årlige dugnadene.

Grøntarealer

Sameiet vedlikeholder grøntarealene på fellesområdene. Dette omfatter gressklipping og eventuelle større oppgraderinger/vedlikehold, særlig rundt lekeplassen.
Dette arbeidet utføres av Bærum Hageservice AS

Gatebelysning

Gatebelysningen i stikkveiene og rundt lekeplassen er Sameiets ansvar. Feil på lys kan meldes inn på: http://sl.veilysfeil.no/webmap_ab/webmap.htm

Har du spesielle spørsmål angående veibelysningen i Bærum kommune kan du melde fra på e-post veilys@baerum.kommune.no eller på telefon 67 50 40 50.

Øvrige spørsmål ang veibelysning kan rettes til Styret.

Fargekoder

GUL: 2245-Y18R (0153) – SOLGUL
BLÅ: 7010-B03G (0347) – MALMBLÅ
GRØNN: 5131-G87Y (0345) – MOSE
BEIGE: 1910-Y26R (0206) – NEVADA
GRÅ: S5502-Y (1462) – GRÅ SKIFER
RØD: 5038-Y83R (0025) – RØROSRØD

Det finnes flere varianter av fargen RØD på Engerjordet, men de er forholdsvis like. Det er blitt brukt både Ætterød (4745-Y85R), Rørosrød og Rødbrun (4740-Y86R). I følge de som kan dette er Rørosrød litt mørkere og renere i fargen enn de to andre som vil framstå mer «møkkete» i fargen. Men her er det viktigere at hele rekker velger samme fargetone.

Søk …

- Siste innlegg -

Velkommen til Engerjordet

- Siste kommentarer -

- Arkiv -

september 2017

- Kategorier -

Forside

- Meta -

Logg inn

Innleggsstrøm

Kommentarstrøm

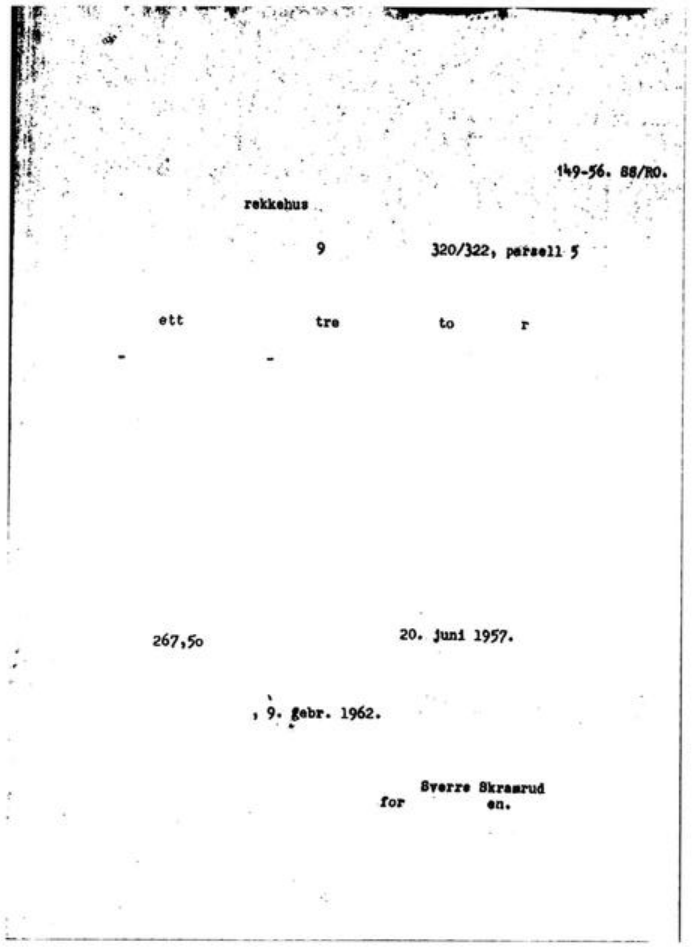
WordPress.org

PROUDLY POWERED BY WORDPRESS | THEME: DARA BY AUTOMATTIC.



FERDIGATTEST

Bærum kommune



149-56. 88/RO.

rekkehus

9 320/322, parsell 5

ett tre to r

267,50 20. juni 1957.

, 9. febr. 1962.

for Sverre Skramrud en.

Engerjordet Sameie og Vel

BESTEMMELSER OM SETNINGSSKADEFONDET.

(Pr. 29. januar 1992)

1. OM SETNINGSSKADEFONDET OG HVA DET DEKKER.

Egerjordet Sarneie og Vel har opprettet et fond kalt Setningsskadefondet (jfr. Vedtektenes §7). Hver sameier (som definert i vedtektenes § I) eier 1/124 av fondet, og alle sarneiere er forpliktet til å delta i fondets oppbygging og vedlikehold iflg. Årsmøte-vedtak. Fondets midler er bundet, og kan bare disponeres av Årsmøtet iflg. disse bestemmelser .
Fondet kan kun benyttes til å dekke utbedring av vesentlige skader på opprinnelig bolig (ikke tilbygg/påbygg) tilhørende sameier i Engerjordet Sarneie og Vel. Oppstått skade må være større enn det som er normalt for sammenlignbare hus i Oslo-området som ikke står på fjellgrunn. Følgeskader påført amen bolig i sarnme husrekke ved utbedring av setningsskade, dekkes også av fondet.

2. SKADER SOM IKKE DEKKES AV FONDET.

Fondet dekker ikke utbedring av setningsskader som:

a) Kan kreves dekket av forsikring, naturskade-fond, annet offentlig organ eller evt. utbygger .

b) Skyldes vanlig slitasje, dårlig eller mangelfu1lt vedlikehold.

c) Oppstår på grunn av tilbygg / påbygg eller foretatte masseforflytninger .

3. OM ERSTATNINGSSØKNAD.

Erstatningssaker kan bare avgjøres av sarneiets Årsmøte. Styret fungerer i slike saker som saksbehandler. Søknad om erstattning fra Setningsskadefondet sendes til Årsmøtet via sameiets styre. Søknaden må inneholde nødvendig dokumentasjon av netto økonomisk tap ved utbedring av setningsskade etter at alle andre erstatningsinstanser (jfr. pkt. 2) har vært benyttet. For å komme inn under Setningsskade-fondets bestemmelser, må netto tap (underdekning) være betydelig. Dersom sameier som søker om erstatning fra settningsskadefondet bor i bolig med tilbygg/påbygg, er sameieren forpliktet til å sannsynliggjøre at påståtte setningsskader ikke kan settes i forbindelse med utbyggingen. Hvis styret finner at ovenstående er tilfredsstilt, skal det innhente evt. ytterligere nødvendig dokumentasjon, og søke å verifisere de mottatte opplysninger.
Evt. forslag til erstattnings størrelse skal ta utgangspunkt i takst foretatt av eksperter (f.eks. Nerdrums Opmaaling A/S v/Einar Hunstad og/eller Einar Ege A/S v/Einar Ege).
Den som søker erstattning må forskuttere eller stille ti1fredsstillende garanti for kostnader til saks-behandlingen for styrets forarbeide inkl. ekspert-uttalelser. Den som søker om erstatning kan likevel forlange saken fremmet for Årsmøtet uten kostbar saksforberedelse av styret. Hvis erstatning blir innvilget av Årsmøtet, skal Årsmøtet også avgjøre i hvilken grad påløpne behandlingsomkostninger skal refunderes.
Når styret anser saken for tilstrekkelig utredet og vurdert, fremlegges den, sammen med Styrets innstilling, for sameiets Årsmøte som tar endelig avgjørelse i saken. Besluttning fattes med vanlig flertall blant de representene sameiere.

4. OM FONDETS STØRRELSE OG REGULERING.

Fondet skal utgjøre Kr.2.500.000 målt i 1991-kroner (pr. januar mnd). Indeksregulering skal skje pr. januar mnd. hvert år (iflg. konsumprisindeksen). Sameiets renteinntekter skal i nødvendig utstrekning benyttes til indeksreguleringen.
Hvis fondet blir redusert p.g.a. erstatningsutbetaling skal Årsmøtet avgjøre hvor hurtig fondet skal fylles opp igjen. Ved hurtig oppfylling må evt. sarneie-avgiften økes. Avgjørelsen treffes av Årsmøtet ved vanlig flertall blant de representene sameiere.

5. HVEM SOM ER Å BETRAKTE SETNIGSUTSATT I FORHOLD TIL FONDETS AVSTEMMINGREGLER.

- Alle sarneiere i en husrekke hvor det fore-kommer minst 0,6% skjevsetning.

Situasjonen pr .1990 er dokumentert for sameierne i hver husrekke. Når Årsmøtet vedtar nye målinger, skal styret besørge denne dokumentasjonen oppdatert og distribuert.

6. OM ENDRING AV DISSE BESTEMMELSER.

Bestemmelsene om Setningsskadefondet kan bare forandres ved at :
2/3 flertall blant de representene sarneiere på et Årsmøte og 7/10 av de sameiere som er definert som setningsutsatte, har samtykket i endringen.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**9**	Bnr:	**593**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
56/149	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
86/941	Utvidelse av terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Utskriftsdato: 04.03.2025

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	593	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 342 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1947102 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1947102)
Navn	BLOMMENHOLM GÅRD
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.1949
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8639/1947102.pdf
Delarealer	**Delareal** 342 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

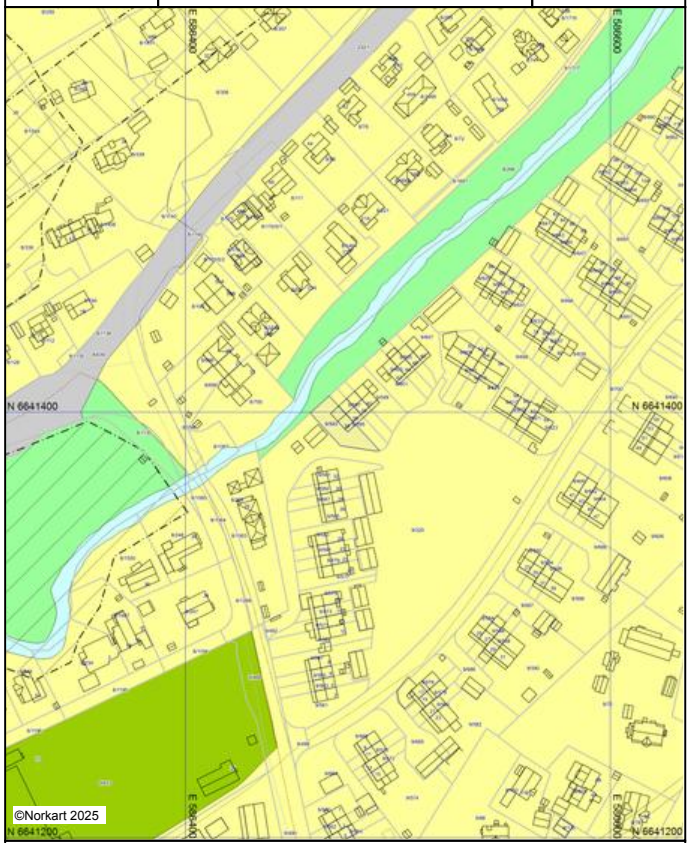
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/593
Adresse: Engerjordet 34
Utskriftsdato: 04.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Jernbane tunnel - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

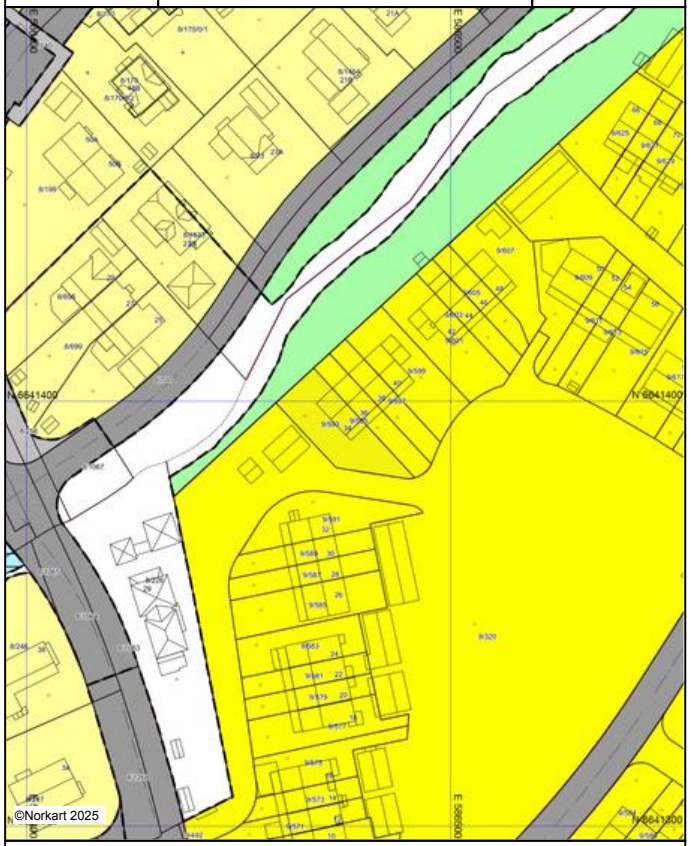
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 9/593
Adresse: Engerjordet 34
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1947102

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Forsyningsdepartementet 06.10.1949 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BLOMMENHOLM GÅRD

1.
Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus.

2.
Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som vist på reguleringsplanen.

3.
Hus i samme gruppe skal hva angår høyde, arkitektur og husform løses på en slik måte at gruppen virker som et harmonisk hele. Til samme gruppe regnes de parsellnummer som er satt i parentes: (3-7), (8-13, (14-16), (17-19), (20-23), (24-27), (26-31), (32-35), (36-39), (40-43), (44-47), (48-51, (52-54), (55-59), (60-64), (65-69), (70-73,77), (74-76), (78-88), (89-91), (92-97), (98-107), (108-112), (113-117), (118-126), (127-129), (131-134).

4.
Våningshusenes bebygde areal skal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal og må ikke være over 150 m^2.

5.
Hvor det er angitt på planen, skal det kunne oppføres uthus (garasje) med inntil 25 m^2 bebygd grunnflate. På de tomter som er reservert til fellesgarasjer, skal garasjene oppføres med ensartet høyde og på en slik måte at de framtrer som ett hus.

6.
På parsell 1 kan oppføres forretningsgård med inntil 2 fulle etasjer, og med bebygd grunnflate som vist på planen.

7.
Gjerde mot vei skal være 1,00 m høyt og utføres av netting med vinkeljern i overkant.

8.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer. Mulig tvist avgjøres med bindende virkning av kommunegartneren i Bærum.

9.
Unntak fra disse vedtekter kan innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

10.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller vedtekter.

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/593
Adresse: Engerjordet 34
Utskriftsdato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 593	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Engerjordet 34, gatenr 1645 1365 Blommenholm	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1107 11	Løkeberg-Blommenholm 07 Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.03.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	341,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	26.11.2024 26.11.2024	Avgiver	3201/9/593	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/9/593	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/9/593	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	22.03.1982 18.09.2024	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3201/8/226	0,0
			Berørt	3201/8/1030	0,0
			Berørt	3201/8/1063	0,0
			Berørt	3201/9/215	0,0
			Berørt	3201/9/320	0,0
			Berørt	3201/9/492	0,0
			Berørt	3201/9/498	0,0
			Berørt	3201/9/561	0,0
			Berørt	3201/9/563	0,0
			Berørt	3201/9/565	0,0
			Berørt	3201/9/567	0,0
			Berørt	3201/9/569	0,0
			Berørt	3201/9/571	0,0
			Berørt	3201/9/573	0,0
			Berørt	3201/9/575	0,0
			Berørt	3201/9/577	0,0
			Berørt	3201/9/579	0,0
			Berørt	3201/9/581	0,0
			Berørt	3201/9/583	0,0
			Berørt	3201/9/585	0,0
			Berørt	3201/9/587	0,0
			Berørt	3201/9/589	0,0
			Berørt	3201/9/591	0,0
			Berørt	3201/9/593	0,0
			Berørt	3201/9/595	0,0
			Berørt	3201/9/597	0,0
			Berørt	3201/9/599	0,0
			Berørt	3201/9/601	0,0
			Berørt	3201/9/603	0,0
			Berørt	3201/9/605	0,0
			Berørt	3201/9/607	0,0
			Berørt	3201/9/609	0,0
			Berørt	3201/9/611	0,0
			Berørt	3201/9/613	0,0
			Berørt	3201/9/615	0,0
			Berørt	3201/9/617	0,0
			Berørt	3201/9/619	0,0
			Berørt	3201/9/621	0,0
			Berørt	3201/9/623	0,0
			Berørt	3201/9/625	0,0
			Berørt	3201/9/627	0,0
			Berørt	3201/9/629	0,0
			Berørt	3201/9/631	0,0
			Berørt	3201/9/633	0,0
			Berørt	3201/9/635	0,0
			Berørt	3201/9/637	0,0
			Berørt	3201/9/639	0,0
			Berørt	3201/9/641	0,0
			Berørt	3201/9/643	0,0
			Berørt	3201/9/645	0,0
			Berørt	3201/9/647	0,0
			Berørt	3201/9/648	0,0
			Berørt	3201/9/649	0,0
			Berørt	3201/9/650	0,0
			Berørt	3201/9/651	0,0

			Berørt	3201/9/652	0,0
			Berørt	3201/9/653	0,0
			Berørt	3201/9/654	0,0
			Berørt	3201/9/655	0,0
			Berørt	3201/9/656	0,0
			Berørt	3201/9/657	0,0
			Berørt	3201/9/658	0,0
			Berørt	3201/9/659	0,0
			Berørt	3201/9/660	0,0
			Berørt	3201/9/661	0,0
			Berørt	3201/9/662	0,0
			Berørt	3201/9/663	0,0
			Berørt	3201/9/664	0,0
			Berørt	3201/9/665	0,0
			Berørt	3201/9/666	0,0
			Berørt	3201/9/667	0,0
			Berørt	3201/9/668	0,0
			Berørt	3201/9/669	0,0
			Berørt	3201/9/670	0,0
			Berørt	3201/9/671	0,0
			Berørt	3201/9/672	0,0
			Berørt	3201/9/673	0,0
			Berørt	3201/9/674	0,0
			Berørt	3201/9/675	0,0
			Berørt	3201/9/676	0,0
			Berørt	3201/9/677	0,0
			Berørt	3201/9/678	0,0
			Berørt	3201/9/679	0,0
			Berørt	3201/9/680	0,0
			Berørt	3201/9/681	0,0
			Berørt	3201/9/682	0,0
			Berørt	3201/9/683	0,0
			Berørt	3201/9/694	0,0
			Berørt	3201/9/695	0,0
			Berørt	3201/9/696	0,0
			Berørt	3201/9/697	0,0
			Berørt	3201/9/698	0,0
			Berørt	3201/9/699	0,0
			Berørt	3201/9/700	0,0
			Berørt	3201/9/802	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.03.1982	Avgiver	3201/9/320	-342,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/9/593	342,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Engerjordet 34	Bolig	122,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	122,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	122,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1958
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16155667			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		38,0		38,0			
H01	1	42,0		42,0			
H02		42,0		42,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



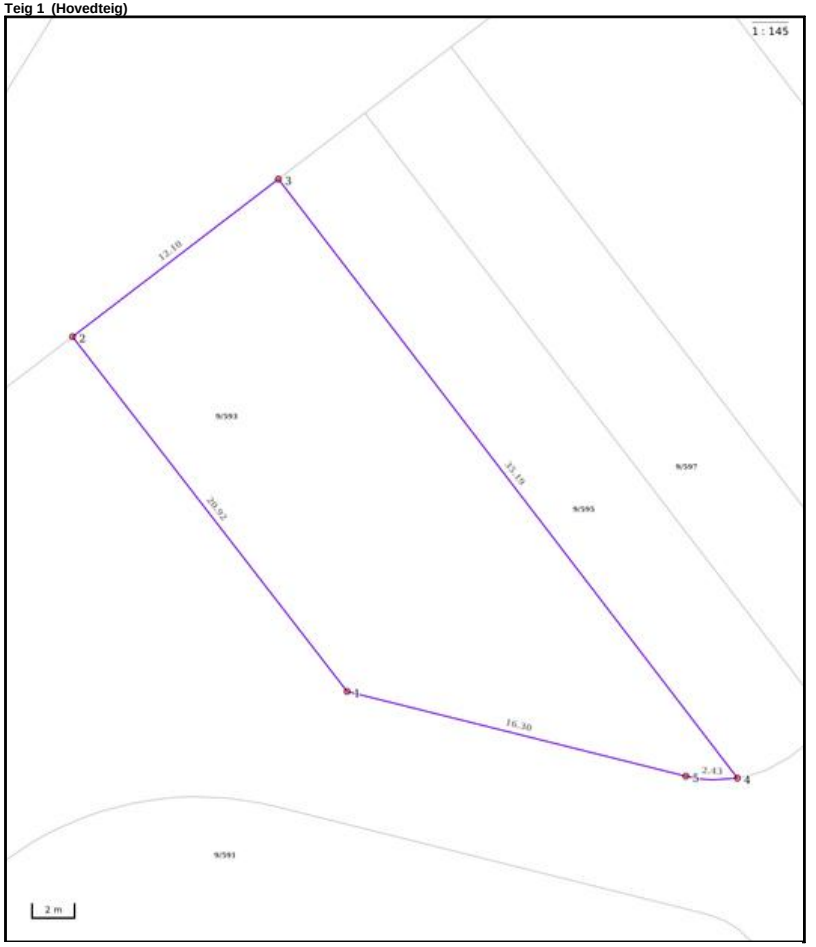
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

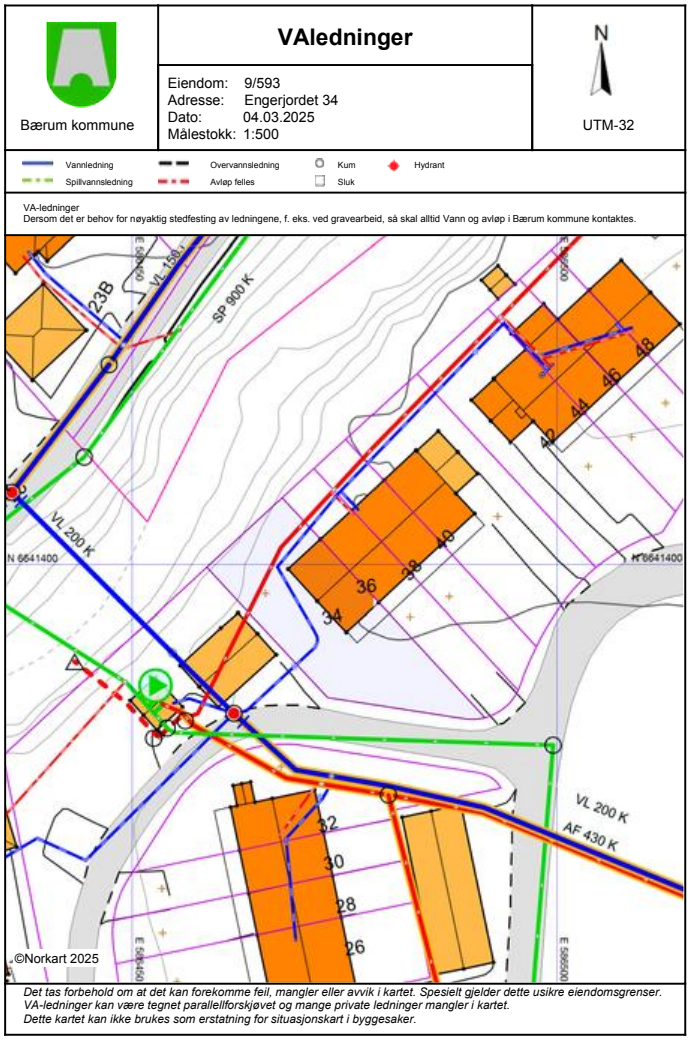
Areal og koordinater

Areal: 341,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 384,36	586 472,97	20,92m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 399,67	586 458,71	12,10m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 407,85	586 467,62	35,19m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 381,99	586 491,49	2,43m	Terrengmålt	36	6,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 381,87	586 489,08	16,30m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Utskriftsdato: 04.03.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	593	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM								

Avtale 90239376 (Avgiftsadresse: Engerjordet 34)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Fyrrom	A1	20.02.2019	17.03.2022	Utført	Utført
2 etasje stue	A1	20.02.2019	17.03.2022	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 04.03.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	593	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 04.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	593	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engerjordet 34, 1365 BLOMMENHOLM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	4 387,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	3 904,50 kr
Vann	3 543,74 kr
Sum	**12 090,77 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	8 stk	4 845,44 kr	1/8	0 %	4 845,44 kr	807,57 kr
Vann etter areal	90 m2	45,26 kr	1/1	0 %	4 073,63 kr	678,95 kr
Avløp etter areal	90 m2	52,90 kr	1/1	0 %	4 761,00 kr	793,50 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	21,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	43,84 kr
				Sum	**14 072,07 kr**	**2 345,36 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

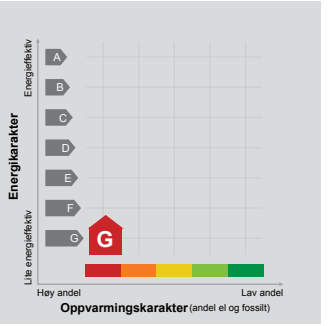
Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Engerjordet 34
Postnummer	1365
Sted	BLOMMENHOLM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	593
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16155667
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106653
Dato	13.04.2025



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.enova.no/energimerking.

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 innetemperaturen
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)

- Slå el.apparater helt av
- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 inneklima 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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. Montér 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.

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer gløde lamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (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 salgsoppgaven, 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.

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

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

Gjennomføring av budgivning:

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.

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.

Oppdragsnummer: 56-0114/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Engerjordet 34 1365 BLOMMENHOLM

Betegnelse: Gnr 9, bnr 593 (ideell andel 1/1) / Gnr 9, bnr 320 (ideell andel 1/124) / Gnr 9, bnr 684 (ideell andel 1/124) / Gnr 9, bnr 685 (ideell andel 1/124) / Gnr 9, bnr 686 (ideell andel 1/124) / Gnr 9, bnr 687 (ide

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no