

Vallerveien 154B



Velkommen til

Vallerveien 154B



Salgsoppgaven produsert 5. oktober 2024

GJETTUM

Lyst og flott rekkehus - Nydelig utsikt - Meget barnevennlig - Skjermet og solrik hage - 3 sov/2 stuer - Parkering

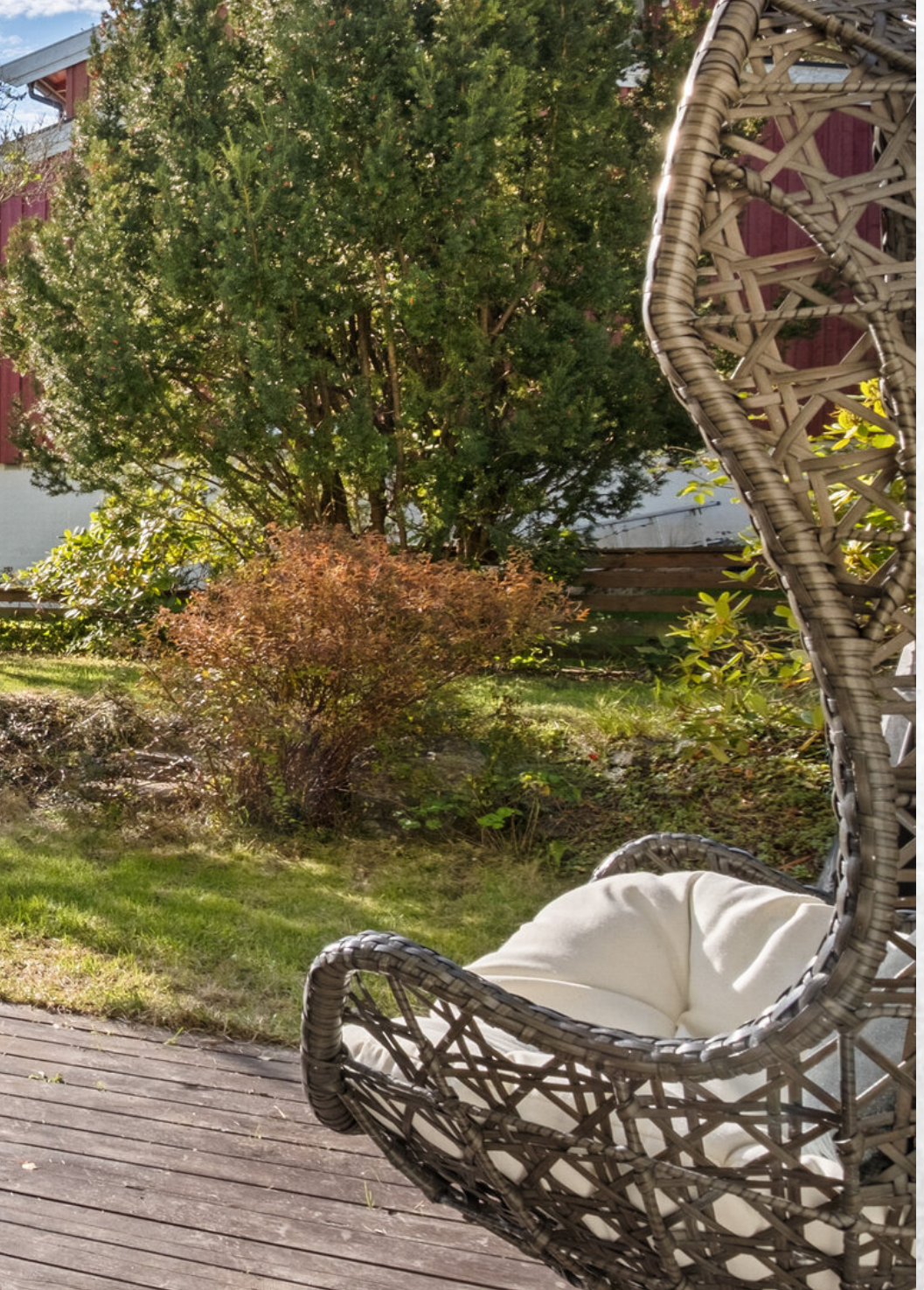
Prisantydning	7 200 000,-
Omkostninger	200 740,-
Totalpris	7 400 740,-
BRA-i	119 kvm
Totalt BRA	122 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1956

Megler	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no
Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Vallerveien 154B - En meget attraktiv bolig, beliggende i barnevennlige og trygge omgivelser. Boligen har en innholdsrik og barnevennlig planløsning. Skjermet tomt med fine uteplasser og hage. Nærhet til T-bane, barnehage/skoler og butikker.

Fremstående kvaliteter:

- Perfekt for barnefamilier
- Beliggende i et etterspurt, rolig og skjermet område
- Store vindusflater og rikelig med lys
- God og familievennlig planløsning
- Flott utsikt
- 3 soverom
- 2 stuer
- 2 bad
- Skjermet tomt med terrasser på begge sider
- Gode solforhold
- Parkeringsplass
- Lagringsplass i innvendig bod, gang i u.etg, loft + utvendige boder
- Gangavstand til barnehager, skole, T-bane, buss og matbutikk
- Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

Arealer og innhold

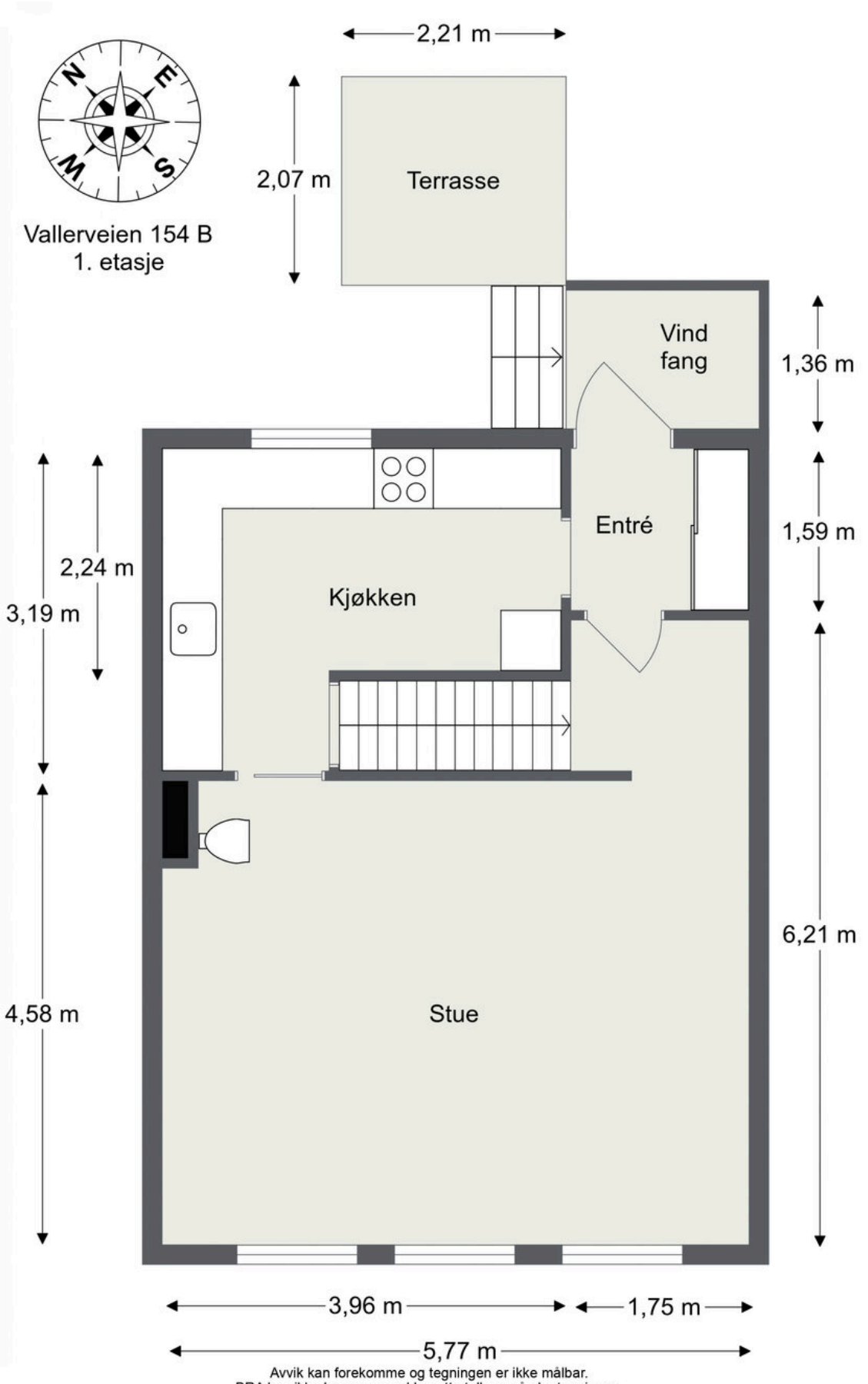
BRA-i:	119 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	122 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

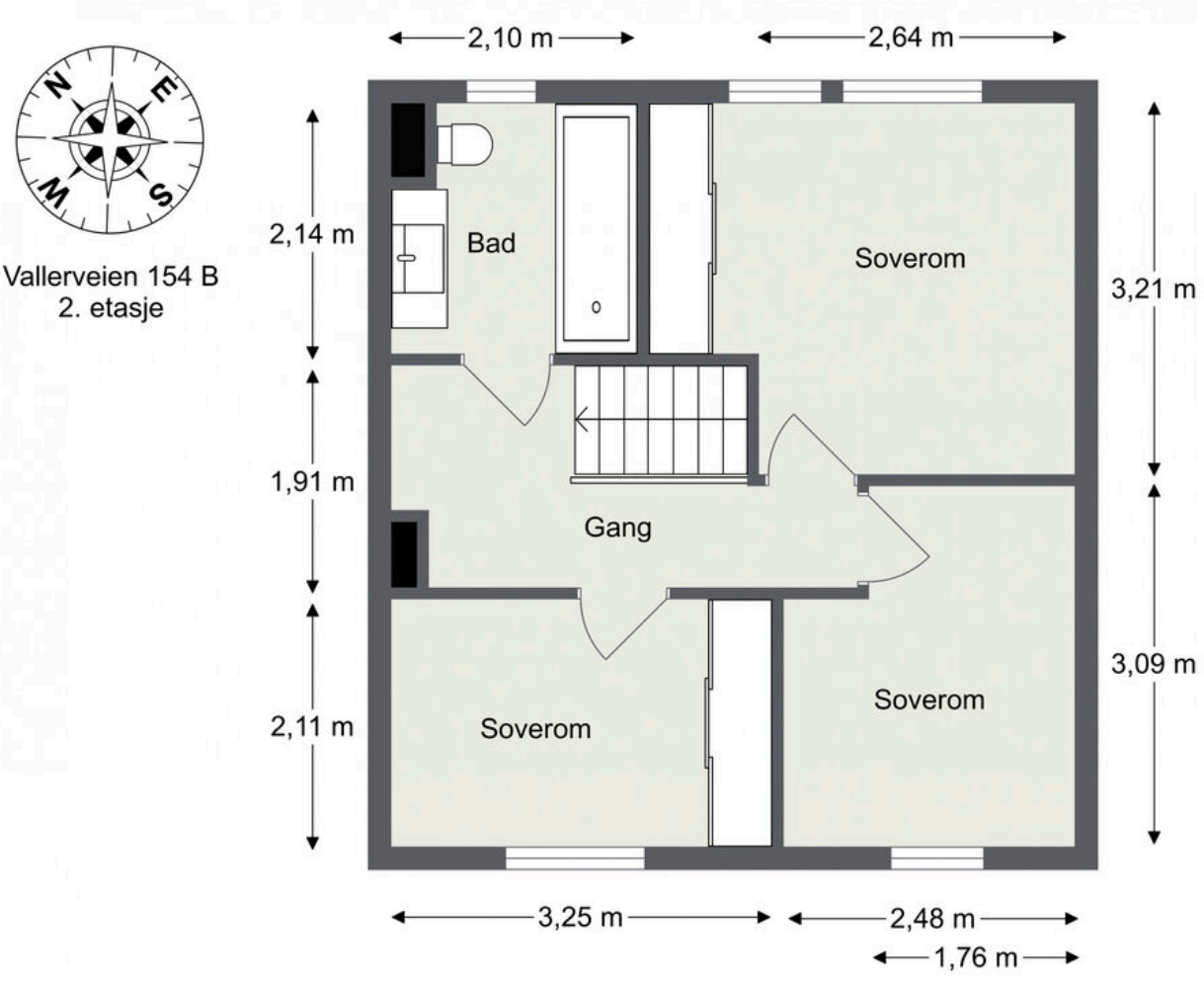
Underetasje:
BRA-i: 35 kvm. Kjellerstue, bad, gang og bod
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue, kjøkken og entré
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Bad, gang og tre soverom.
Total BRA: 38 kvm.

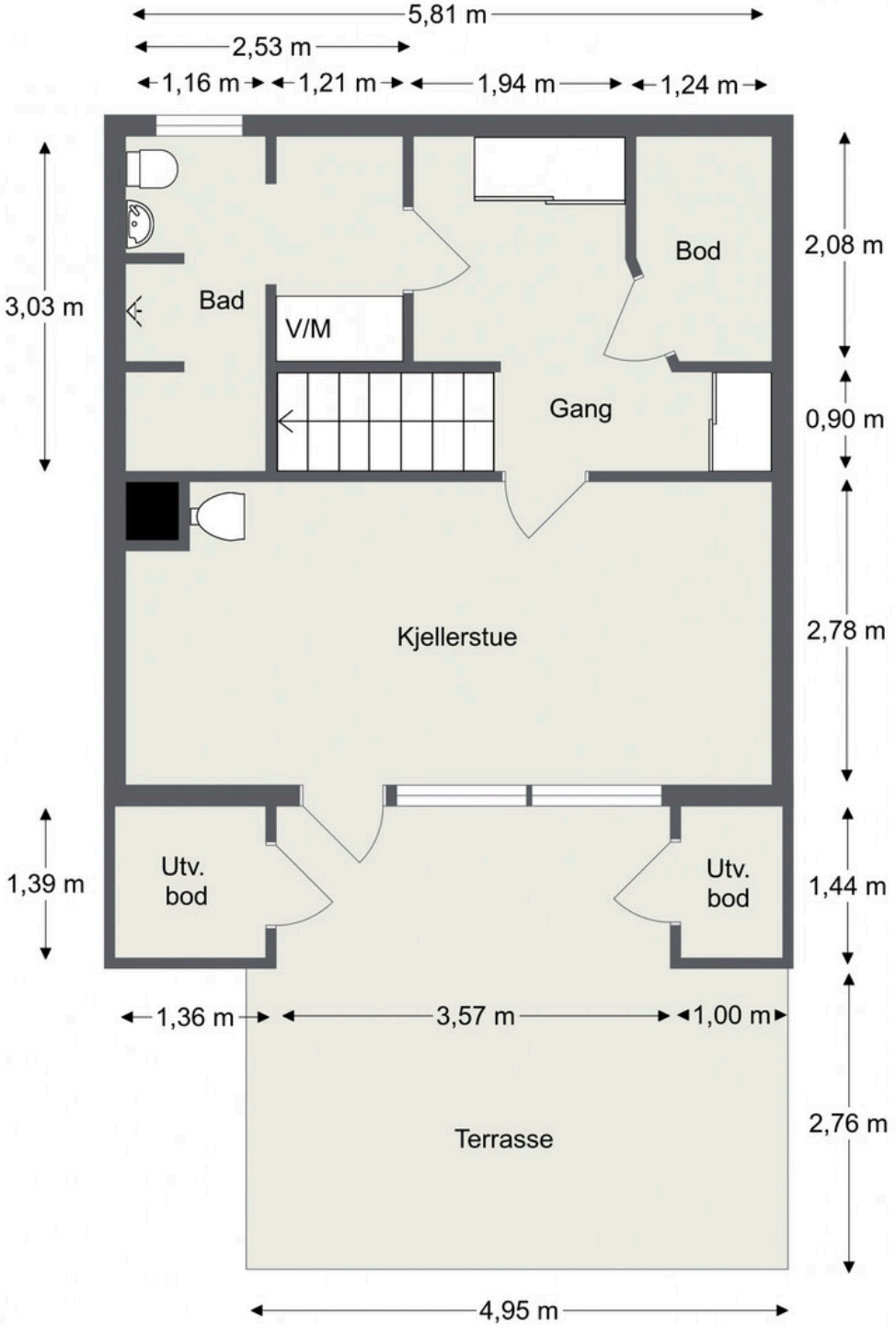


Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Vallerveien 154 B
Underetasje



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Velkommen til Vallerveien 154B

Boligen strekker seg over 3 plan, og inneholder:

- 1.etasje -
- Entré/gang
- Stue/spisestue
- Kjøkken

- 2.etasje -
- 3 soverom
- Bad
- Loft og lagringsplass i taket på soverommene

- Underetasje -
- Kjellerstue
- Bad/vaskerom
- Gang m/lagringsplass
- Bod

- Utvendig -
- 2 uteboder
- Biloppstillingsplass

Dette er en flott mulighet til å sikre seg et meget attraktivt og innbydende rekkehus. Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde. Her bor man i rolige, naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Det er fantastiske turmuligheter rett utenfor døren, kort vei til idrettsanlegg, samt kort gangavstand til flere barnehager, barneskole, matbutikker og T-bane. I en travel hverdag er det en trygghet å vite at barna selv kan gå til både skole, venner og fritidsaktiviteter.

Boligen har rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og skaper en hyggelig atmosfære, samt luftige oppholdsrom. Nydelig utsikt mot nærområdet og sjøen kan nytes fra stue/spisestue, samt fra soverom i 2. etasje. Boligen ligger omkranset av grønne og frodige omgivelser, og har en hyggelig hage bestående av en sydvestvendt, terrasseplatting på ca. 19 kvm., samt gressplen. Her er det god plass til utemøbler, grill, beplantning m.m. Hyggelig uteplass med morgensol, ved inngangspartiet.

Eiendommen er gjennomgående velholdt, og fremstår lys og tiltalende. I senere år er det gjort div. overflateoppussing, oppussing av bad (2002 og 2006), nytt kjøkken (2015), ny vedovn i stuen, nytt sikringsskap, ny varmtvannsbereder samt malt fasaden mot syd.

Boligen har en innholdsrik og familievennlig planløsning. Flott hovedetasje med stue og spisestue, separat kjøkken med plass til et lite spisebord, samt entré/gang med god garderobeplass. I 2. etasje er det 3 gode soverom og et romslig bad. Loft med luke ved inngangen til bad, samt oppbevaring i taket på soverommene. Underetasjen består av en hyggelig kjellerstue med utgang til terrasse/hage, stort bad/vaskerom, gang med lagringsplass og bod. Boligen disponerer biloppstillingsplass for én bil på fellesareal/gårdsplass rett utenfor inngangsparti.

Ditt nye hjem!

Boligen har normalt god standard, og det er gjort en rekke oppgraderinger i senere tid:

Vesentlig endringer etter byggeår:
1986: Taktekking.
2000: Bad 2.etg.
2006: Bad u.etg.
2015: Kjøkken
2016: Terrassen i u.etg.
2016: Vedovn i stuen
2019: Nytt sikringsskap.
2020: Utbedring av varmekabelen på bad 2.etg.
2022: Ny varmtvannsbereder
2024: Fasaden mot hagen ble malt

1.etasje:
- Entré/gang -
Adkomst til lys og hyggelig gang via overbygget inngangsparti med terrasse. Gangen gir et godt førsteinntrykk av boligen. Romslig garderobeplass i skyvedørsgarderobe med speilfronter, samt plass til å sette fra seg sko m.m. i skohyller. Lyse malte overflater, varmekabler i gulv.

- Stue/spisestue -
Meget lyst og sosialt oppholdsrom, med store vindusflater som sikrer godt lys, samt at den flotte utsikten mot sjøen og nærområdet kan nytes. I stuen er det gode møbleringsmuligheter, med god plass til et stort spisebord og en romslig sofagruppe med TV-møblement m.m. Nyere peisovn gir god varme og skaper en hyggelig atmosfære. Lyse malte flater, heltre gulv.

- Kjøkken -
Boligen har et lyst og pent kjøkken, oppgradert med ny kjøkkeninnredning, gulv og overflater i 2015. Flott innredning med lyse, slette fronter, heltre benkeplater og fliser på vegg over benkeplate. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Ventilator med utkast til friluft. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har rikelig med både skap, skuffer- og benkeplass. Store vindusflater sikrer godt lysinnslipp. Lyse malte malter, pent og praktisk linoleumsbelegg på gulv.

2.etasje:
- Soverom -
Boligen har en romslig og fin 2. etasje, bestående av 3 gode soverom. Hovedsoverom har plass til dobbeltseng og nattbord, samt er innredet med en

stor skyvedørsgarderobe. Skyvedørsgarderoben er installert av Garderobemannen i 2016. Plassbygde hyller for ekstra oppbevaring i nisje over trappeløp. Soverom 2 og 3 er fine barnerom, med plass til seng, skap, kommode, skrivebord e.l. Soverom 3 er innredet med garderobeskap. Lyse malte flater i alle rom, heltre gulv.

- Bad -
Pent og romslig bad med lyse fliser på vegger og gulv. Badet er innredet med servant i innredning med skuffer og skap, plassbygget hylle, speil, vegghengt toalett samt badekar med glassvegg og dusjløsning. Varmekabler i gulv. Badet ble modernisert i 2000, samt at varmekablene ble reparert av M-tek i 2020.

- Loft -
Loft med luke i gangen i 2. etasje, samt oppbevaring i taket på soverommene.

Underetasje:
- Kjellerstue -
Herlig peisestue/kjellerstue med utgang til terrasse/hage. Hyggelig peis gir god varme på kalde dager. Dette er et flott rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, TV-stue e.l. Alternativt kan stuen benyttes som kontor, hobbyrom m.m. Lyse malter flater, nytt laminatgulv. Varmekabler i gulv.

- Bad/vaskerom -
Stort og lyst bad, modernisert i 2006. Lyse fliser på vegger og gulv. Badet er delvis todelt, med servantinnredning, dusjhjørne og vegghengt toalett i den innerste delen. I den ytre delen er det etablert vaskerom, med opplegg og plass til vaskemaskin/tørketrommel, tørk av klær, samt at varmtvannsbereder er plassert her. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022. Varmekabler i gulv.

- Gang og bod -
Romslig trappegang med god lagringsplass i garderobeskap. Praktisk bod med lagringsplass.
















Sommer og sol
og
Ringnes öl






























Great Movies GREATEST HITS


Vaskepulver





















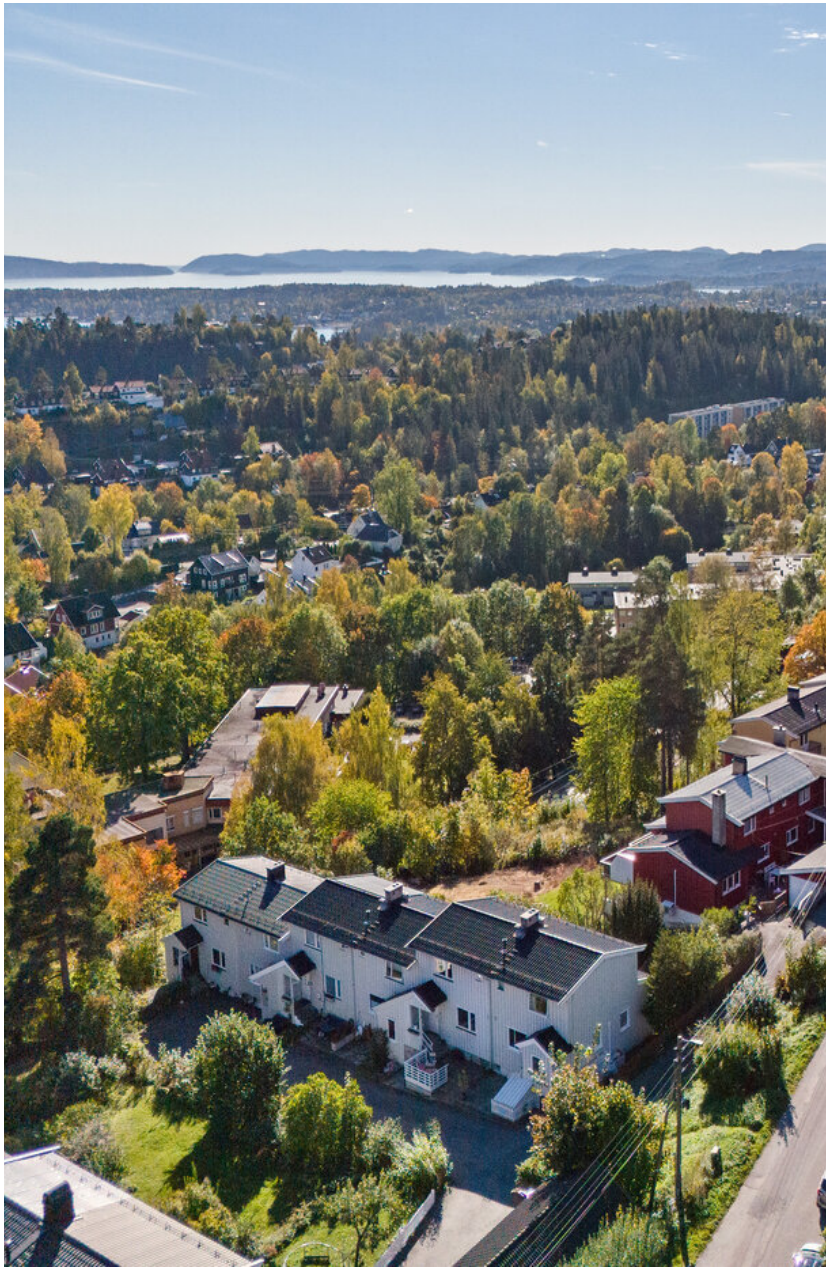












Ditt nye nabolag

Boligen ligger i rolige og barnevennlig omgivelser på Gjettum. Eiendommen ligger sentralt og er i umiddelbar nærhet til blant annet offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager samt en rekke service- og aktivitetstilbud.

Barnehager og skoler:
Det er et godt utvalg barnehager i nærområdet. Gjettumkollen barnehage ligger 3 min. gange unna boligen, Gjettum barnehage og Lillehagen barnehage ligger omtrent 15 min. gange unna boligen. Kvaliteten på skolene i området blir omtalt som veldig bra av lokalkjente. Boligen sokner til Evje barneskole og Gjettum ungdomsskole. Evje skole ligger 15 min. gange unna boligen, mens Gjettum skole ligger omtrent 6 min. gange unna boligen.

Offentlig kommunikasjon:
Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Gjettum T-banestasjon ligger ca. 8 min. gange fra boligen. Fra Gjettum går T-banen til Kolsås og i retning Oslo. Nærmeste busstopp er Gjettumtunet, som ligger kun 4 min. gange fra boligen. Herifra går det busser til Sandvika og Bekkestua, som begge er knutepunkter for offentlig kommunikasjon i Bærum. Fra boligen til Sandvika stasjon er det omtrent 5 min. med bil. Fra Sandvika går det en rekke busser til Oslo, Bærum og Asker, samt et bredt utvalg togavganger og flytog. Fra Bekkestua går det busser til hele Bærum, i tillegg til trikk, flybuss og t-bane.

Aktivitet og fritid:
Nærområdet har et nærmest komplett tilbud for de som liker å holde seg i aktivitet. Flotte turområder, idylliske naturreservater og et stort sportstilbud. med bl.a. områdene rundt Dalivænn og Kolsåstoppen. Det er også kort vei til Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren, og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Kort vei til både Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker ved vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. Gnist i Durudveien, samt flere steder i Sandvika. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. På Gjettum

skole er det sportsanlegg som er perfekt for fotball eller annen diverse aktivitet. Fra Sandvika er det flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker.

Servicetilbud:
Boligen har en sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Fra boligen er det kort gangavstand til Rema1000 Gjettum. Kun en kort kjøretur til Sandvika sentrum med alt av servicefunksjoner som butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. Bekkestua og Kolsås er også kun en kort kjøre- eller T-banetur unna.



Vallerveien 154B

Nabolaget Søndre Gjettum - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Evje skole (1-7 kl.)	15 min	
340 elever, 23 klasser	1.1 km	
Løkeberg skole (1-7 kl.)	16 min	
505 elever, 22 klasser	1.3 km	
Levre skole (1-7 kl.)	22 min	
559 elever, 24 klasser	1.6 km	
Gjettum skole (8-10 kl.)	8 min	
328 elever, 22 klasser	0.6 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	18 min	
192 elever, 13 klasser	1.3 km	
Valler videregående skole	13 min	
486 elever, 18 klasser	1 km	
Dønski videregående skole	22 min	
550 elever, 29 klasser	1.6 km	

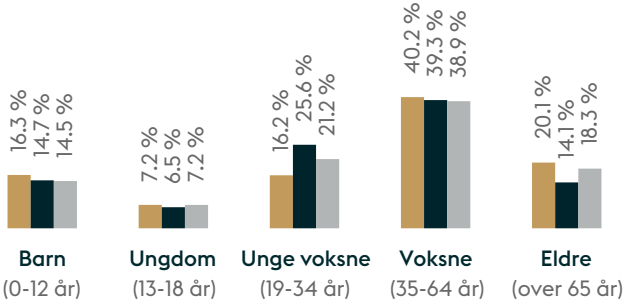
Offentlig transport

Gjettumtunet	4 min	
Linje 205	0.3 km	
Gjettum	14 min	
Linje 3	1 km	
Sandvika stasjon	5 min	
Totalt 9 ulike linjer	2.4 km	
Oslo S	21 min	
Totalt 24 ulike linjer	17 km	
Oslo Gardermoen	53 min	

Barnehager

Gjettumkollen barnehage (1-5 å...	3 min	
99 barn	0.2 km	
Gjettum barnehage (1-5 år)	14 min	
55 barn	1 km	
Lillehagen barnehage (1-5 år)	16 min	
92 barn	1.1 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Gjettum	1 114	469
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Gjettum skole	5 min
Solberg ballplass	10 min
Gnist Gjettum	13 min
Friskis & Svettis	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

Informasjon

Vallerveien 154B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0243/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Vallerveien 154B, 1346 GJETTUM
Gnr 6, bnr 358 (ideell andel 1/1) / Gnr 6, bnr 176 (ideell andel 1/6) i Bærum kommune

Selgere
Sondre Paulsen Årrestad
Grethe Marie Osa Jensen

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
180 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
181 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
200 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
7 381 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
7 400 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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
1956

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 119 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 35 kvm. Kjellerstue, bad, gang og bod
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod

Total BRA: 38 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue, kjøkken og entré
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Bad, gang og tre soverom.
Total BRA: 38 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er ikke sjekket mot byggetegningene. Hva rommene er definert som i rapporten kan avvike fra hva de er godkjent som.
S-rom u.etg: Bod.
Terrasse u.etg: 19,1 kvm.
Terrasse 1.etg: 4,6 kvm.
Utv.bod u.etg: 1,8 kvm.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskrivelse Sprekk i flis ved baderom oppe, ikke målt fukt Sprekk i flis ved gulv og sprekk i flis ved toalett bad nede.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse M-tek reparerte varmekabler bad oppe, og Bærum rørleggerbedrift installerte ny varmtvannsbereder. Arbeid utført av Bærum Rørleggerbedrift og M-tek

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Beskrivelse Har tidligere vært målt fukt i kjellerbod, men ikke noe vi har lagt merke til.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Beskrivelse Målt noe skjevhet i gulv fra tidligere takstrapport

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Beskrivelse Observert sølvkre i kjeller. Observert muselort ett år i åpen utebod, aldri inne.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse Byttet sikringsskap i august 2019. Arbeid utført av Elektris

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse Lagt flis på badegulv selv etter M-

tek ordnet varmekabler.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse Malt fasade mot hage og vinduer utvendig. Arbeid utført av Mzahem maleri og konstruksjon.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja. Beskrivelse Det opplyses i tidligere prospekt at det ikke foreligger ferdigattest, noe som visstnok ikke var uvanlig på den tiden. Boligen har vært i bruk siden 1956

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja. Beskrivelse Det er tinglyst en avtale om at eier har plikt til å delta forholdsmessig ved drift og vedlikehold av samtlige ledninger, veier og anlegg. Dette gjelder også etter vårt skjønn bidrag til utbedring av mur mellom enhet B og C.

Bygningssakkyndig

Byggmester og Takstmann Ole Herman Krefting

Byggemåte

Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av mur/betong og treverk, samt mulige forekomster av ståldragere i stuen. Etasjeskillere av trebjelker. Ytterveggene i 1.etasje og 2.etasje er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er bygget opp av tresperrer og har en bærende mønedrager. Taket er tekket med
stålpanner. Fasaden er kledd med stående kledning. Vinduer med varierende utførelse og alder.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:
Boligen fremstår i varierende grad med normal slitasje, men enkelte overflater har høy alder og tilhørende elde og slitasje må dermed forventes. Badet ble pusset opp i 2000 og 2006, begge bad har bemerkninger vedrørende blant annet fallforhold, mansjetter og høydedifferansen mellom slukrist og overkant membran ved dørterskel. I veggene bak flisen og gipsen på badet i 2.etg så er det montert en dampsperre og dette medfører at det er to tette sjikt og oppbygningen er ikke anbefalt da det kan forårsake fuktskader og svertesopp.Fuktverdier ble målt i grunnmuren i boden og dreneringen må antas å være fra byggeåret. Ettersyn av veggene mot terreng anbefales og utbedring av dreneringen bør påregnes.
Takpannene over stuen flasser emalje på enkelte steder og det er ikke montert snøfangere på denne flaten.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
Manglende radonmålinger og det anbefales at dette utføres for å avdekke om det er et behov for tiltak. Saltutslag og riss i grunnmuren i boden ble observert, samt at det ble målt fuktverdier i nedre del av grunnmuren. Bygningsdelen har høy alder og er oppført iht datidens krav. Manglende isolasjon og fuktsperre mot grunn må forventes.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
Sprekkdannelser i kledningen, særlig over vannbrettene til vinduene. Risiko for råte i disse områdene hvis kledninger står ubehandlet og med sprekkdannelser over lengre tid. Vedlikehold av fasaden på fremsiden av boligen anbefales. Baksiden ble malt i 2024, men har ikke blitt slipt ned. Dette medfører at tidligere

skrapt maling blir veldig fremtredende og overflaten fremstår med høyere slitasje enn hva som er reelt. Manglende lufting av kledningen, men merk at dette er iht datidens byggeskikk. Vannbrettet under kjøkkenvinduet og baderomsvinduet er flatt og kan dermed lede vann inn i konstruksjonen.

3.1 Vinduer og ytterdører
Vinduene og inngangsdøren fra 1986 har passert forventet levetid og en utskiftning bør påregnes. Enkelte av vinduene subber mot karm og er harde å åpne og lukke. Justering og vedlikehold anbefales. Remontering av beslaget under dørterskelen til inngangsdøren anbefales slik at risikoen for innsig av vann reduseres.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Svertesopp ble observert i gesimsen/takutstikk og på vindskier. Sprekkdannelser i vindskiene ble observert og påfølgende risiko for råtedannelse. Råte ble påvist i vindskien på taket over inngangsdøren. Vedlikehold av skadet treverk anbefales. Utskiftning av treverk med råte og større sprekkdannelser anbefales.

4.3 Renner, nedløp og beslag
Nedløpet på fremsiden av boligen trenger vedlikehold og regnvann må ledes vekk fra grunnmuren. Løvsamleren er løs og noe som ligner et drenshull i bakken under nedløpet er tett. Takrennen på baksiden av boligen har sklidd fra hverandre og slipper vann ukontrollert ned til bakkenivå. Det mangler et nedløp fra takrennen til taket over inngangspartiet.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Rekkverket er lavere enn 90 cm og møter ikke kravene som stilles i teknisk forskrift. Hvis rekkverket og terrassen ble oppført etter 2010 så skal rekkverket være minimum 100 cm høyt. De liggende spilene i rekkverket har stor avstand(større enn 2 cm) og tillater dermed klatring i rekkverket. Grønske på overflatene forekommer. Terrassen på baksiden av boligen har råteskader i enkelte bord og skjevheter i retning av naboens støttemur. Manglende rekkverk eller annen tilstrekkelig sikring mot naboens støttemur mangler og det anbefales at dette anlegges da avstanden ned til bakkenivå er på mer enn 50 cm. Utvendig trapp til inngangspartiet er montert uten en håndløper på vegg og rekkverk er lavt og med store åpninger

7.1 Piper og ildsteder
Vedovnen står tettere enn 10 cm mot bakveggen. Sotluken i kjellerstuen er full av sot og må tømmes. Rustflekker forekommer på sotluken. Teglsteinspipen har høy alder og det anbefales at det utføres en innvendig inspeksjon av pipeløpet.

8.1 Etasjeskillere
Etasjeskilleren i 2.etasje har avvik som er større enn toleransekravene som satt i NS3600. Skjevheter på 15 mm internt på to av soverommene og 10 mm i gangen. Trappene er kun montert en en håndløper i trappeløpene og ikke to stk som er kravet. Takhøyden i kjellertrappen ble målt til 1,84 m og er for lav iht krav.

9.1.1 U.etg Veggenes og himlingens overflater
Ventilen i boden vender ut mot arealet under trappen til inngangspartiet og kan dermed ha redusert tilluft/avtrekk. Riss og saltutslag ble påvist på den synlige veggflaten i boden.

9.1.2 U.etg Gulvets overflate
Betongsålen i kjellerstuen har et målt avvik på opptil 20 mm i planheten, da mellom stuedøren og terrassedøren. Avviket overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.

10.1.1Bad u.etg Overflate vegger og himling
Manglende tilluft i underkant av baderomsdøren. Det bør etableres en luftespalte på minimum 10 mm i underkant av dørbladet slik at tilluften er tilstrekkelig. Sprekt flis i bakkant av toalettskålen, dette kan tyde på konstruksjonen bak toalettet er for svak og at det dannes bevegelse ved bruk. Dette kan med tiden føre til sprekker i flis. Overflatene på badet er stedvis grovt utført mtp fuger og overganger mellom flis.

10.1.2Bad u.etg Overflate gulv
Sprekt flis på gulvet og trappinger mellom flis. Generelt høy slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Fallforholdet på gulvet er ikke tilstrekkelig og det forekommer flate områder i dusjen. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen anses som ikke tilstrekkelig da det ikke foreligger dokumentasjon som tilsier at membranen er ført høyere enn overkant flis.

10.1.3Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen i sluket var ikke synlig og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membranen. Membranen kan dermed ikke konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon. Ukjent utførelse. Det ble observert rørgjennomføringer som mangler tilstrekkelige mansjetter og dette medfører ta fuktig luft kan trekke inn i veggens konstruksjoner. Membranen har passert minimum forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, f eks som å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.

10.2.1Bad 2.etg Overflate vegger og himling
Forekomster av svertesopp i fugene i dusjen, særlig under bunnen av glassdøren. Inndelingen av flisene fremstår som ufaglært. Det mekaniske avtrekket hadde ikke et merkbart trekk og spjeldet/ristene ble en vendt når viften gikk. Utskiftning anbefales. Ventilen i ytterveggen bør holdes lukket for å unngå at det trekker kaldt luft inn på rommet, særlig på vinterstid.

10.2.2Bad 2.etg Overflate gulv
Fallet på baderomsgulvet er tilnærmet flatt på store deler av arealet. Lokalt fall rundt sluket forekommer, men fallet er ikke tilstrekkelig for å møte kravene i dagens eller datidens byggtekniske forskrift. Sprekt flis og bom i flis forekommer.

10.2.3Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Feil oppbygning av baderomsveggene. Det er benyttet en dampsperre bak gipsen og dette medfører at det er etablert to tette sjikt(membran+dampsperre). Fuktighet kan fanges mellom sjiktene og dermed danne grobunn for svertesopp og generelle fuktskader. Manglende mansjett rundt rørgjennomføringer i veggen. Membranen har passert minimum forventet levetid. Basert på at det er benyttet en dampsperre bak gipsen på badet, så anbefales det å påregne en rehabilitering av badet. Oppbygningen er forbundet med høy risiko for fuktskader og soppdannelse, samt at det tyder på ufaglært utførelse.

11.1 Kjøkken Kjøkken
Slitasje og sprekkdannelse i benkeplatene, særlig rundt kjøkkenvasken. Vedlikehold anbefales. Skade på bunnplaten under kjøkkenvasken. Knirk forekommer midt på kjøkkengulvet, det ble ikke målt fuktverdier på gulvet og det kan forventes at knirken heller kommer av bevegelser i bordgulvet under linoleumen.

12.1 Andre rom
Sprekkdannelser forekommer i overganger mellom himling/vegg. Sot forekommer i overgangen mellom himling/vegg og dette kan tyde på en utetthet i vindsperren

på ytterveggen som gjør at luft trekkes inn. Knirk i gulvet forekommer sporadisk rundt i boligen. Innvendige dører subber og kan trenge en justering av karm slik at dørbladet går fritt. Støvkondens forekommer på vegg, dette tyder på kuldebroer i konstruksjonen.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Drensspalter i underkant av toalettkålene er ikke etablert og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om sisternen har en tilstrekkelig lekkasjesikring. Rustdannelse i bunnen av fordelerskapet, i en tidligere salgsoppgave så opplyses det at rusten stammer fra en tidligere lekkasje som har blitt utbedret. En dråpe i underkant av en rørstamme ble observert og det anbefales at fordelerskapet etterses. Bunnledningene for vann og avløp ut til offentlig anlegg må forventes å være originale. Inspeksjon av rørene anbefales. Kobberrørene i boligen må forventes å være fra byggeåret og utskiftning anbefales ved anledning.

13.2 Varmtvannsbereder
Strømtilførselen går via en stikkontakt og ikke via en fast kobling som har vært et krav siden 2010. Utskiftning til fast tilkobling anbefales.

13.5 Ventilasjon
Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Enkelte vinduer er ikke utstyrt med en friskluftsventil. Viften på badet i 2.etasje har begrenset med avtrekk.

14.1 Garasje – uthus
Det ble observert fuktskjolder på innsiden av boden, på nedre del av kledningen. Kledningen ligger forøvrig tett mot terrenget og dette medfører en økt fuktbelastning. Boden som vender mot naboen i 154C står utsatt til da støttemuren har rast ut. Fundamenteringen til boden fremstår som provisorisk og bør utbedres.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
1.3 Drenering
Fuktverdier ble påvist i nedre del av grunnmuren i boden og dreneringen er original fra byggeåret. Ettersyn av grunnmuren anbefales og utbedring av dreneringen må påregnes. Ved oppgradering av dreneringen anbefales det å følge TEK-17 og gjeldene ytelser. Terrenget foran boligen bør utbedres slik at vannet ledes vekk ved nedbør.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

1.4 Støttemurer
Støttemuren hos naboen i 154C har rast ut og dette medfører en risiko for at massene i hagen, terrassen og utvendig bod kan skli ut eller få setninger. Hjemmelshaver opplyser at det pågår en prosess med naboen om kostnadsfordelingen vedrørende utbedring av muren. Hjemmelshaver opplyser også om at støttemuren kun står på naboens tomt. I følge hjemmelshaver så har det blitt innhentet et kostnadsestimat(80.000 - 10.000kr) for utbedring av støttemuren og prisestimatet gjenspeiler dette.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
TG 3 settes da det mangler snøfangere på stuetaket. Ved bruk av takpanner så skal det være montert snøfangere rundt hele boligen da det er en høy risiko for at nedfall fra taket kan gjøre skade på mennesker, dyr eller gjenstander. TG 2 settes da taktekkingen har passert forventet levetid og en utskiftning bør dermed påregnes. Prisestimatet er ikke inkludert ny taktekking, kun snøfangere på

stuetaket.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

9.1.3 U.etg Fuktmåling og ventilasjon
Fuktverdier ble påvist i nedre del av grunnmuren i boden. Resterende vegger mot terreng var ikke tilgjengelige eller er på et våtrom. Lagring av gjenstander tett mot grunnmuren anbefales ikke da dette kan skape kondens og påfølgende svertesopp på innvendige flater. Utbedring av dreneringen anbefales og prisestimatet må sees i sammenheng med punkt 1.3 - Drenering.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Revelampe på barnerom
- Lampe over spisebord.
- Kjøleskap og fryser i kjelleren

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie
Hele eiendommen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vedovn i stuen i 1. etasje, samt peis i stuen i underetasjen. Varmekabler på begge bad, i kjellerstuen og i entré.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 019,-pr. 2024

Årsprognose 2024

2B - To til seks naboer deler seperate beholdere kr. 3 687,40
Vann etter areal kr. 4 055,63
Avløp etter areal kr. 5 021,25
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) 1 stk kr. 84,00
Tilsyn pr boenhet med ildsted 1 stk kr. 171,00

Sum kr. 13 019,28

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7544,- pr år.
- Innboforsikring etter egen avtale
- Strøm etter forbruk
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1087,- pr mnd.
- Utgifter til felles container ved de to dugnadene, vår og høst, ca. 1200 kroner årlig

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

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

Fremtind
Polisenr: 21681539

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilkoblet Telenor. Selger betaler kr. 1087,- pr. mnd. for TV og bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 121 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i et område med tilsvarende småhusbebyggelse med varierende alder. Tomten er planert på baksiden og er opparbeidet med en gressplen og terrasse. Biloppstillingsplass foran boligen på fellesareal.

Eiendommen har 1/6 andel av realsameie (fellesareal) på forsiden av rekkehusene.

Parkering

Biloppstillingsplass for en bil på felles areal/gårdsplass rett utenfor inngangsparti. Dette er en ordning som blir praktisert i rekken, men det er ikke definert særskilte bruksretter til parkeringsplasser. Videre er det rikelig med gateparkering.

Adkomst

Adkomst inn Vallerveien fra Lindelia. Det vil bli skiltet med Nordvik skilter ved fellesvisninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Eiendommen har status "tatt i bruk" i matrikkelen, datert 15.03.1956.
Tilbygg inngangsparti har status "Igangsettingstillatelse", datert 25.07.1996.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er oversendt byggetegninger av boligen fra kommunen. Rommene på byggetegningene er ikke definert og kan dermed ikke kontrolleres mot dagens bruk. Soverommene er definert med tall 1, 2 og 3. I enderekkehuset er rommene i 2. etasje definert som soverom.

Hjemmelshaver opplyser at en tidligere døråpning inn til en felles vaskekjeller er blendet igjen og rommet har blitt omgjort i følge fremviste byggetegninger. Det felles vaskerommet har blitt delt i to(ca 50/50 med naboen) og har blitt omgjort til dagens bad. Bruksendring foreligger ikke. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk.

Bruken av boligen samsvarer for øvrig i stor grad med fremviste tegninger, med unntak av enkelte lettvegger som er fjernet.

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, og deretter privat stikkvei ned til Vallerveien 154.

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 122 m
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550
Delareal 122 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/6/358:
20.10.1970 - Dokumentnr: 8035 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Av servitutten følger: Man har plikt til å delta forholdsmessig ved drift og vedlikehold av samtlige felles ledninger, veier og anlegg. Det skal være fri passasje til samtlige leiligheter i Vallerveien 154. Naboeiendommen i øst, gnr. 6, bnr. 24 har adkomstrett over realsameie gnr. 6, bnr. 176. Bolig B og C har rett til leilighetsvis passasje over nabo A sin grunn innenfor en avstand av 1,1 meter fra gnr. 6, bnr. 166 (nabo i sydvest). Fellesarealet, realsameiet gnr. 6, bnr. 176, skal være til felles bruk for eierne.

11.09.1970 - Dokumentnr: 306860 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:6 Bnr:176

01.01.2020 - Dokumentnr: 44368 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:6 Bnr:358

01.01.2024 - Dokumentnr: 26785 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:6 Bnr:358

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.

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 minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 57 600,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 168,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 138 969,- 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. 3 500,-

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 5. oktober 2024

Megler

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler

Tlf. 94891455

Meglerforetaket

Nordvik Bærum

Løkketangen 12

1337 Sandvika

Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919 159 863

Vedlegg

Vallerveien 154B

Rekkehus
Vallerveien 154B
1346 Gjettum

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
22	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 05/10/2024

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:6, Bnr: 358
Hjemmelshaver:	Sondre Paulsen Årrestad / Grethe Marie Osa Jensen
Tomt:	121 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	Konsentrert småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1956
Fnr:	-

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.09.2024
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer, garderobeskap kan skjule feil og mangler som ikke var synlige på befaringsdatoen. Bodene ble benyttet til lagring og dette medfører at overflatene i liten grad var synlige i disse rommene. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkeplan og tilgjengelige avsatser da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr. Været på befaringsdatoen var overskyet og ca 10 grader.
Oppdragsgiver:	Sondre Paulsen Årrestad
Tilstede under befaringen:	Sondre Paulsen Årrestad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende småhusbebyggelse med varierende alder. Tomten er planert på baksiden og er opparbeidet med en gressplen og terrasse. Biloppstillingsplass foran boligen på fellesareal.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av mur/betong og treverk, samt mulige forekomster av ståldragere i stuen. Etasjeskillere av trebjelker. Yttervеggene i 1.etasje og 2.etasje er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er bygget opp av tresperrer og har en bærende mønedrager. Taket er tekket med stålpanner. Fasaden er kledd med stående kledning. Vinduer med varierende utførelse og alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i varierende grad med normal slitasje, men enkelte overflater har høy alder og tilhørende elde og slitasje må dermed forventes. Badet ble pusset opp i 2000 og 2006, begge bad har bemerkninger vedrørende blant annet fallforhold, mansjetter og høydedifferansen mellom slukrist og overkant membran ved dørterskel.
I veggene bak flisen og gipsen på badet i 2.etg så er det montert en dampsperre og dette medfører at det er to tette sjikt og oppbygningen er ikke anbefalt da det kan forårsake fuktskader og svertesopp.
Fuktverdier ble målt i grunnmuren i boden og dreneringen må antas å være fra byggeåret. Ettersyn av veggene mot terreng anbefales og utbedring av dreneringen bør påregnes.
Takpannene over stuen flasser emalje på enkelte steder og det er ikke montert snøfangere på denne flaten.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i u.etg: 2,28 m i kjellerstue. 2,14 m i gangen.
Takhøyde, målt i 1.etg: 2,38 m.
Takhøyde, målt i 2. etg: 2,13 - 2,90 m.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene, i kjellerstuen og i entreen. Varmekablene i kjellerstuen var avskrudd på befaringsdatoen og ble ikke testet.
Vedovn i stuen.
Automatiske sikringer.
Varmtvannsbereder på badet i u.etg.
Stoppekranen er montert på badet i u.etg.

DOKUMENTKONTROLL:
www.propcloud.no
www.baerum.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshavere, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Panel. Flislagte vegger på badene. Malte slette overflater.
Tak: Panel. Malte slette overflater. Tak-ess.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badene. Linoleum. Heltre gulvbord.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ifølge hjemmelshaver:
1986: Taktekking.
2000: Bad 2.etg.
2006: Bad u.etg.
2015: Kjøkken.
2016: Terrassen i u.etg.
2016: Vedovn i stuen.
2019: Nytt sikringsskap.
2020: Utbedring av varmekabelen på bad 2.etg.
2022: Ny varmtvannsbereder.
2024: Fasaden mot hagen ble malt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U. Etasje	35	3	0	19	32	3
1. Etasje	46	0	0	5	46	0
2. Etasje	38	0	0	0	38	0
SUM BYGNING	119	3	0	24	116	3
SUM BRA	122					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
U.etasje: Kjellerstue, bad, gang og bod.
1. etasje: Stue, kjøkken og entré.
2. etasje: Bad, gang og tre soverom.

BRA-e:
U.etg: Utv.bod x 2.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen. Hva rommene er definert som i tilstandsrapporten kan avvike fra hva de er godkjent som da rommene ikke er definert på fremviste byggetegninger.
S-rom u.etg: Bod.
Terrasse u.etg: 19,1 kvm.
Terrasse 1.etg: 4,6 kvm.
Utv.bod u.etg: 1,8 kvm.
Utv.bod u.etg: 1,5 kvm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

05/10/2024

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmuren består av betong og det ble observert mindre forekomster av riss og saltutslag på grunnmuren i boden. Resterende flater mot terreng er tildekket av skap, innredning og flis.
Fuktverdier ble målt på nedre del av grunnmuren i boden og ettersyn av dreneringen anbefales. Lagring av gjenstander tett mot grunnmuren kan forårsake at det dannes kondens og muggsopp.
Berggrunnen i området består av skifer og kalkstein i følge ngu.no. Det er ikke påvist en risiko for kvikkleire på tomten eller i umiddelbar nærhet. Boligen ligger marginalt innenfor støysonen fra hovedveien nedenfor boligen(Lindelia).

Det ble ikke fremvist radonmålinger av boligen og det anbefales at dette utføres for å avdekke om det er nødvendig med tiltak.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforholdet på fremsiden av boligen er ujevnt og det er en risiko for vannansamlinger. Nedløpet som leder vann ut i forkant av boligen og tilhørende terreng bør utbedres slik at vannet renner unna og ikke får anledning til å trekke mot grunnmuren. Terrenget på baksiden av boligen er tildekket av en terrasse og kan dermed ikke vurderes.
Det ble påvist fuktverdier og saltutslag i nedre del av grunnmuren i boden og dreneringen er original. Ettersyn av innvendige flater anbefales og en utbedring av dreneringen må påregnes.
Fuktmålinger ble utført på betongen og mengden fukt vurderes etter forskjeller fra tørt område(høyt på vegg, over terreng) og mot områder med høyere fuktighet(nedre del av vegg). Fuktmålingene gir dermed en indikasjon på det forekommer en høyere konsentrasjon av fuktighet i betongen og må ses i sammenheng med andre symptomer, som f eks saltutslag. Saltutslag tyder på at det er en transport av fuktighet i betongen da fuktigheten slipper mineraler når den fordamper på innsiden av veggen.
Det ble ikke påvist knotteplast eller en topplist på utvendig grunnmur.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen bør være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.
Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

TG 3 1.4 Støttemurer

Støttemuren hos naboen i 154C har rast ut og dette medfører en risiko for at massene i hagen, terrassen og utvendig bod kan skli ut eller få setninger.
Hjemmelshaver opplyser at det pågår en prosess med naboen om kostnadsfordelingen vedrørende utbedring av muren.
Hjemmelshaver opplyser også om at støttemuren kun står på naboens tomt.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det ble ikke påvist tegn til deformasjoner i ytterveggens siktelinjer, men generelle skjevheter/loddeavvik må forventes.
Fasaden er kledd med over-/underliggere fra byggeåret og fasaden mot hagen ble malt opp sist i 2024.
Fremsiden av boligen har sprekkdannelser i kledningen da særlig over vannbrettene og med flassende maling på øvrige flater. Risiko for råte i kledningen over vannbrettene hvor det forekommer sprekkdannelser. Vannbrettet under kjøkkenvinduet og baderomsvinduet er flatt og det er en risiko for av vann ledes inn i konstruksjonen.
Kledningen på baksiden av boligen ble malt i 2024, men overflaten ble ikke slipt ned og tidligere skrapt maling blir dermed fremtredende.
Det ble observert lusinger i bakkant av overliggerne på fasaden og disse vil hindre mus/gnagere i å komme inn i konstruksjonen, men vil også hindre luftingen av kledningen.

Merknader: Det bemerkes at kledningen er oppført etter datidens byggeskikk og da var det normalt med manglende lufting av kledningen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1985/86, 2000, 2006 og 2016. Vinduet på badet i u.etg er forblendet med glassbyggerstein.
Flere vinduer subber mot karm og er harde å åpne/lukke. Vedlikehold og justeringer anbefales. Vannbrettene bør etterses slik at vann ikke ledes mot konstruksjonen.
Terrassedører med 2-lags glass fra 2016. Inngangsdør fra 1986. Ytterdørene går fint mot karmen og er lette å åpne og lukke.
Beslaget under dørterskelen til inngangsdøren har sklidd ut av posisjon. Overfladiske skader på dørblad og karm forøvrig.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer og med en bærende mønedrager. Det ble ikke påvist tegn til deformasjoner på befaringsdatoen, men nedsig og generelle ujevnheter må forventes da treverket vil naturlig sige med årene.
Luftespalter ble observert i gesimsen/raftet på langsidene av boligen, samt fuglenetting foran disse spaltene.
Detaljtegninger fra 1986 vedrørende ny taktekking foreligger ikke og det er ukjent hvordan luftingen av taket er ivaretatt.

Svertesopp ble observert i gesimsen/takutstikk og på vindskier. Sprekkdannelser i vindskiene ble observert og påfølgende risiko for råtedannelse. Råte ble påvist i vindskien på taket over inngangsdøren.
Rørgjennomføringene i taket er skjult i rørkasser og gjennomføringene kan ikke etterses uten å måtte utføre destruktive inngrep.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taktekkingen består av emaljerte stålpanner fra 1986. Undertaket har ukjent historikk, men det forventes at denne også ble skiftet ut samtidig som resterende.
Det ble observert flassende emalje og rustdannelse på takpannene som er montert over stuetaket. Bulker ble observert på taket over inngangspartiet.
Det er montert snøfangere på begge sidene av taket, men ikke på taket over stuen. Når det benyttes emaljerte stålpanner(glatt overflate) så skal det monteres snøfangere uavhengig av helning på taket.

Merknader: Takpanner har en forventet levetid på mellom 30-50 år. Underliggende takpapp har en forventet levetid på ca 30 år.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Taknedløp, renne og beslag av emaljert stål.
Takrennen på baksiden av boligen har sklidd fra hverandre på et punkt og det slippes vann ukontrollert ned til bakkenivå.
Det mangler et nedløp fra takrennen til taket over inngangspartiet.
Nedløpet på fremsiden av boligen bør etterses. Løvsamleren har løsnet fra veggen og et drenshull i bakken er tilsynelatende tett. Regnvann ledes per nå mot grunnmuren og skaper en unødvendig høy fuktbelastning på grunnmuren(merk sviktende funksjon på drenering).

Merknader: Emaljerte nedløp, renne og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.
Det er etablert en hems for lagring i 2.etasje. Hemsen har ingen funksjon vedrørende lufting etc.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Terrasse på fremsiden av boligen med impregnerte terrassebord montert på et bjelkelag. Grønske på overflatene forekommer. Underliggende søylepunkter er ikke synlig. Avstanden ned til bakkenivå på deler av terrassen er større enn 50 cm og det kreves dermed et rekkverk. Dagens rekkverk ble målt til 78 cm høyt og har store avstander mellom de liggende spilene. Utformingen tillater klatring og tilhørende fallrisiko for f eks mindre barn.

Terrassen på baksiden av boligen ligger på terreng og har stedvise skjevheter mot naboens(154C) tomt. Impregnerte terrassebord montert på underliggende bjelkelag. Terrassebordene ble malt opp i 2024. Råteskade i terrassebord ble observert. Det er ikke montert et rekkverk mot naboen(154C) og tilhørende støttemur. Avstanden ned til terrenget ved naboens støttemur er på mer enn 50 cm og det anbefales at det anlegges et rekkverk mot naboens tomt da det er en risiko for fallskader da blomsterbedet ikke utgjør en tilstrekkelig hindring.

Utvendig trapp til inngangspartiet er montert uten en håndløper på vegg og rekkverk er lavt og med store åpninger.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm og det skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Pipeløpet i boligen består av teglstein og er originalt fra byggeåret. Sotluken er montert i kjellerstuen og det ble observert store mengder sot som må fjernes. Rustflekker forekommer på sotluken, dette kan tyde på en forekomst av fukt/vann og utvendig skorstein bør etterses i tilfelle noe slippes inn.
Åpen peis i kjellerstuen med tilstrekkelig avstand til brennbart. Spjel montert.
Vedovn i stuen med tilstrekkelig brannplate foran ildstedet. Vedovnen står for tett mot bakenforliggende vegg(minimum 10 cm).
Utvendig skorstein er ikke tilgjengelig for ettersyn.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskilleren i 1. etasje har et målt avvik i planheten på ca 10 mm internt i stuen.
Etasjeskilleren i 2.etasje har et målt avvik i planheten på opptil 15 mm internt på soverommene og 10 mm internt i gangen.

Kjellertrappen har en takhøyde på ca 1,84 m og er lavere enn dagens krav. Det er montert kun en håndløper langs trappeløpet, også i trappen opp til 2.etg. Rekkverkshøyden i 2.etg ble målt til ca 90 cm.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 U.etg

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er montert ventiler i kjellerstuen og i boden, men merk at boden vender ut under trappen til inngangspartiet i 1.etasje tilluften/avtrekket kan dermed være redusert.
Riss ble påvist i boden, samt saltutslag som tidligere nevnt. Flere av overflatene er skjult av garderobeskap, reoler og andre gjenstander.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Betongsålen i kjellerstuen har et målt avvik på opptil 20 mm i planheten, da mellom stuedøren og terrassedøren.
Det ble ikke bemerket tegn til knirk ved normal gange.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det ble målt fuktverdier i nedre del av grunnmuren i boden, se kommentar under punkt 1.3 - Drenering.
Det ble ikke utført hulltagning da tilgjengelige veggflater som vender mot terreng består av synlig betong.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad u.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2006 med flislagte vegger. Sprekt flis ble påvist i bakkant av toalettskålen, trappinger mellom flis og stedvis grov utførelse i overganger og fuger. Servantskapet har fuktskader i vangen og fronter.
Mekanisk avtrekk via egen vifte på badet. Det er ikke etablert en tilstrekkelig tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble påvist trappinger mellom flisene og enkelte fliser som har sprukket opp. Generelt høy slitasje på overflatene forekommer med hensyn til alderen.
Fallforholdet i dusjen er for slakt og det er stedvis flatt og det er en risiko for vannansamlinger. Fall i retning av sluket på resterende gulv.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen anses som ikke tilstrekkelig da det ikke foreligger dokumentasjon som tilsier at membranen er ført høyere enn overkant flis.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket i dusjen fremstår av nyere alder og kan forventes å ha blitt skiftet ut i 2006. Det ble ikke observert en membran i sluket og det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
Det ble observert rørgjennomføringer som mangler tilstrekkelige mansjetter og dette medfører ta fuktig luft kan trekke inn i veggens konstruksjoner.
Hulltagning ble ikke utført da det ikke er veggflater som tillater dette. Badet vender mot en murvegg, grunnmur, en nabo og trappeløpet. Overfladisk fuktsøk ble foretatt og det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved søk.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.2 Bad 2.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad fra 2000 med flislagte vegger. Det ble påvist mindre forekomster av svertesopp i fugene rundt badekaret og under foten til glassdøren. Inndelingen av flisene fremstår som ufaglært.
Mekanisk avtrekk via en egen vifte på badet. Viften går, men det er ingen merkbar trekk fra viften og ristene/spjeldet vendes ikke. Det er en ventil i ytterveggen og denne vil trekke inn kaldt luft på vinterstid og bør holdes lukket.
Tilstrekkelig luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren. Dørbladet subber mot karm/terskel og trenger en justering.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Det forekommer en sprekt flis rett ved servantskapet og det ble også påvist bom i denne flisen. Etter at varmekabelen ble lokalt reparert, så ble det lagt nye flis og disse har en annen utforming/nyanse enn resterende flis på gulvet.
Fallforholdet på gulvet er ikke tilstrekkelig og gulvet fremstår i stor grad som flatt. Det ble påvist et lokalt fall rundt sluket, men dette er ikke tilstrekkelig. Det er ikke etablert en drensspalte for lekkasjevann som kan forekomme under badekaret.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket fremstår som nyere og kan antas å være fra år 2000 når badet ble oppgradert.
Det ble ikke observert en membran i sluket, denne antas å være skjult av konstruksjonen.
Manglende mansjetter rundt rørgjennomføringer i veggen.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke, foruten generelle fakturaer.
Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet, ved siden av badekaret.
Det ble påvist en dampsperre bak gipsen og dette medfører at det er to damptette sjikt(membran+dampsperre) på hver siden av gipsplaten. Denne oppbygningen frarådes da det kan oppstå svertesopp og fuktskader i gipsplaten.
Det ble ikke påvist fuktverdier ved søk i svill og gipsplate, dette kan nok skyldes at det benyttes et badekar som vil i stor grad begrense belastningen på membranen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredning med benkeplater av heltre, slette skapfronter og flislagt backsplash. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Ventilator med utkast til friluft. Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.

Merknader: Slitasje og sprekkdannelse i benkeplatene, særlig rundt kjøkkenvasken. Vedlikehold anbefales. Skade på bunnplaten under kjøkkenvasken. Knirk forekommer midt på kjøkkengulvet, det ble ikke målt fuktverdier på gulvet og det kan forventes at knirken heller kommer av bevegelser i bordgulvet under linoleumen.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med generelt normal slitasje med hensyn til alderen, men stedvis høy alder på overflatene med tilhørende elde og slitasje må forventes.
Sprekkdannelser forekommer i overganger mellom himling/vegg.
Sot forekommer i overgangen mellom himling/vegg og dette kan tyde på en utetthet i vindsperren på ytterveggen som gjør at luft trekkes inn.
Knirk i gulvet forekommer sporadisk rundt i boligen. Innvendige dører subber og kan trenge en justering av karm slik at dørbladet går fritt. Støvkondens forekommer på vegg, dette tyder på kuldebroer i konstruksjonen.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør og kobberrør. Kobberrørene må forventes å ha høy alder og potensielt stamme fra byggeåret.
Det er montert et fordelerskap på badet i u.etg med tilhørende fordelerstammer. Det ble observert rustdannelse i bunnen av skapet og det opplyses i en tidligere salgsopgave at dette stammer fra en lekkasje som har blitt utbedret. Det ble observert en dråpe under en av fordelerstammene på befaringsdatoen og anlegget bør etterses. Overløp for lekkasjevann er montert.
Stoppekranen på badet hadde ikke en tilstrekkelig funksjon ved test og bør etterses, potensielt skiftes ut.
Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist tegn til treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.
Bunnledningene for vann og avløp må forventes å være originale da det ikke foreligger dokumentasjon på utskiftning.
Inspeksjon av rørene anbefales.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne på begge bad. Det er ikke montert drensspalter i underkant av toalettskålene og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om sisternen er lekkasjesikret. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Merknader:

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beredernes plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder fra 2022 med ca 200 liters kapasitet. Strømtilførselen går via en stikkontakt og ikke via en fast kobling som har vært et krav siden 2010. Utskiftning til fast tilkobling anbefales. Varmtvannsberederen er plassert på badet i u.etg og lekkasjevann skal ledes til sluket på rommet. Skjoldene på gulvet stammer fra en tidligere bereder i følge hjemmelshaver.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1956

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon. Det er ettermontert mekaniske vifter på begge bad, men avtrekket på badet i 2.etg fremsto som ikke merkbart ved papirtest. Friskluftsventiler er montert i de fleste vinduskarmene og i enkelte yttervegger, disse ventilene bør stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig(med unntak av på våtrom).

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansent ventilasjonsanlegg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Utvendige boder ved terrassen i u.etg. Begge bodene har en åpen konstruksjon og det ble observert fuktskjolder på innsiden av bondene på nedre del av kledningen. Kledningen ligger forøvrig tett mot terrenget og dette medfører en økt fuktbelastning.
Boden som vender mot naboen i 154C står utsatt til da støttemuren har rast ut. Fundamenteringen til boden fremstår som provisorisk og bør utbedres.

Boligen har ikke en garasje. En egen biloppstillingsplass foran boligen på fellesarealet(langs gjerdet).

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det elektriske anlegget er i stor grad udokumentert og det ble fremvist en samsvarserklæring for utskiftning av sikringsskapet i 2019, el-arbeider på kjøkkenet i 2015 og utbedringer av varmekabelen på badet i 2.etg. Resterende anlegg har ukjent historikk mtp oppgraderinger og kontroll/tilsyn.

Automatiske sikringer med jordfeilautomater og 40 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og fremstår som oppdatert.

Merknader: Det anbefales at det utføres en el-kontroll da store deler av anlegget er udokumentert og med tildels høy alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er har blitt utført et el-tilsyn eller en el-kontroll den senere tiden.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det ble oversendt byggetegninger av boligen fra ansvarlig megler. Rommene på byggetegningene er ikke definert og kan dermed ikke kontrolleres mot dagens bruk.
Det opplyses om at det ikke foreligger en ferdigattest eller en midlertidig brukstillatelse på boligen.
Hjemmelshaver opplyser at en tidligere døråpning inn til en felles vaskekjeller er blendet igjen og rommet har blitt omgjort i følge fremviste byggetegninger. Det felles vaskerommet har blitt delt i to(ca 50/50 med naboen) og har blitt omgjort til dagens bad. Bruksendring foreligger ikke.
Bruken av boligen samsvarer i stor grad med fremviste tegninger, med unntak av enkelte lettvegger som er fjernet og at felles vaskerom i kjelleren er omgjort.
Det ble fremvist diverse fakturaer på utført arbeid i eget regi og fra tidligere eiere av boligen. Samsvarserklæring for nytt sikringsskap og for kjøkkenet ble fremvist.
Fremviste fakturaer og dokumenter ligger i en perm og er tildels omfattende. Innholdet har ikke blitt kontrollert mot opplysninger som er gitt fra hjemmelshavere.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Bruksendring av kjelleren(felles vaskerommet til bad) må sendes inn, evt tidligere bruksendring må innhentes.
Fellesarealet(vaskerom) har blitt integrert inn i boligen og dette innebærer at et nytt brannskille mot naboen skal ha blitt etablert. Dette brannskillet kan ikke kontrolleres da det er en del av våtrommet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Manglende radonmålinger og det anbefales at dette utføres for å avdekke om det er et behov for tiltak. Saltutslag og riss i grunnmuren i boden ble observert, samt at det ble målt fuktverdier i nedre del av grunnmuren. Bygningsdelen har høy alder og er oppført iht datidens krav. Manglende isolasjon og fuktsperre mot grunn må forventes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Sprekkdannelser i kledningen, særlig over vannbrettene til vinduene. Risiko for råte i disse områdene hvis kledninger står ubehandlet og med sprekkdannelser over lengre tid. Vedlikehold av fasaden på fremsiden av boligen anbefales. Baksiden ble malt i 2024, men har ikke blitt slipt ned. Dette medfører at tidligere skrapt maling blir veldig fremtredende og overflaten fremstår med høyere slitasje enn hva som er reelt. Manglende lufting av kledningen, men merk at dette er iht datidens byggeskikk. Vannbrettet under kjøkkenvinduet og baderomsvinduet er flatt og kan dermed lede vann inn i konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og inngangsdøren fra 1986 har passert forventet levetid og en utskiftning bør påregnes. Enkelte av vinduene subber mot karm og er harde å åpne og lukke. Justering og vedlikehold anbefales. Remontering av beslaget under dørterskelen til inngangsdøren anbefales slik at risikoen for innsig av vann reduseres.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Svertesopp ble observert i gesimsen/takutstikk og på vindskier. Sprekkdannelser i vindskiene ble observert og påfølgende risiko for råtedannelse. Råte ble påvist i vindskien på taket over inngangsdøren. Vedlikehold av skadet treverk anbefales. Utskiftning av treverk med råte og større sprekkdannelser anbefales.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Nedløpet på fremsiden av boligen trenger vedlikehold og regnvann må ledes vekk fra grunnmuren. Løvsamleren er løs og noe som ligner et drenshull i bakken under nedløpet er tett. Takrennen på baksiden av boligen har sklidd fra hverandre og slipper vann ukontrollert ned til bakkenivå. Det mangler et nedløp fra takrennen til taket over inngangspartiet.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no

www.bmtf.no

	Rekkverket er lavere enn 90 cm og møter ikke kravene som stilles i teknisk forskrift. Hvis rekkverket og terrassen ble oppført etter 2010 så skal rekkverket være minimum 100 cm høyt. De liggende spilene i rekkverket har stor avstand(større enn 2 cm) og tillater dermed klatring i rekkverket. Grønske på overflatene forekommer. Terrassen på baksiden av boligen har råteskader i enkelte bord og skjevheter i retning av naboens støttemur. Manglende rekkverk eller annen tilstrekkelig sikring mot naboens støttemur mangler og det anbefales at dette anlegges da avstanden ned til bakkenivå er på mer enn 50 cm. Utvendig trapp til inngangspartiet er montert uten en håndløper på vegg og rekkverk er lavt og med store åpninger.
7.1	Piper og ildsteder
	Vedovnen står tettere enn 10 cm mot bakveggen. Sotluken i kjellerstuen er full av sot og må tømmes. Rustflekker forekommer på sotluken. Teglsteinspipen har høy alder og det anbefales at det utføres en innvendig inspeksjon av pipeløpet.
8.1	Etasjeskillere
	Etasjeskilleren i 2.etasje har avvik som er større enn toleransekravene som satt i NS3600. Skjevheter på 15 mm internt på to av soverommene og 10 mm i gangen. Trappene er kun montert en en håndløper i trappeløpene og ikke to stk som er kravet. Takhøyden i kjellertrappen ble målt til 1,84 m og er for lav iht krav.
9.1.1	U.etg Veggenes og himlingens overflater
	Ventilen i boden vender ut mot arealet under trappen til inngangspartiet og kan dermed ha redusert tilluft/avtrekk. Riss og saltutslag ble påvist på den synlige veggflaten i boden.
9.1.2	U.etg Gulvets overflate
	Betongsålen i kjellerstuen har et målt avvik på opptil 20 mm i planheten, da mellom stuedøren og terrassedøren. Avviket overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
10.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Manglende tilluft i underkant av baderomsdøren. Det bør etableres en luftespalte på minimum 10 mm i underkant av dørbladet slik at tilluften er tilstrekkelig. Sprekt flis i bakkant av toalettskålen, dette kan tyde på konstruksjonen bak toalettet er for svak og at det dannes bevegelse ved bruk. Dette kan med tiden føre til sprekker i flis. Overflatene på badet er stedvis grovt utført mtp fuger og overganger mellom flis.
10.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Sprekt flis på gulvet og trappinger mellom flis. Generelt høy slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Fallforholdet på gulvet er ikke tilstrekkelig og det forekommer flate områder i dusjen. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen anses som ikke tilstrekkelig da det ikke foreligger dokumentasjon som tilsier at membranen er ført høyere enn overkant flis.
10.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen i sluket var ikke synlig og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membranen. Membranen kan dermed ikke konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon. Ukjent utførelse. Det ble observert rørgjennomføringer som mangler tilstrekkelige mansjetter og dette medfører ta fuktig luft kan trekke inn i veggens konstruksjoner. Membranen har passert minimum forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, f eks som å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.
10.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Forekomster av svertesopp i fugene i dusjen, særlig under bunnen av glassdøren. Inndelingen av flisene fremstår som ufaglært. Det mekaniske avtrekket hadde ikke et merkbart trekk og spjeldet/ristene ble en vendt når viften gikk. Utskiftning anbefales. Ventilen i ytterveggen bør holdes lukket for å unngå at det trekker kaldt luft inn på rommet, særlig på vinterstid.
10.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Fallet på baderomsgulvet er tilnærmet flatt på store deler av arealet. Lokalt fall rundt sluket forekommer, men fallet er ikke tilstrekkelig for å møte kravene i dagens eller datidens byggtekniske forskrift. Sprekt flis og bom i flis forekommer.
10.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

	Feil oppbygning av baderomsveggene. Det er benyttet en dampsperre bak gipsen og dette medfører at det er etablert to tette sjikt(membran+dampsperre). Fuktighet kan fanges mellom sjiktene og dermed danne grobunn for svertesopp og generelle fuktskader. Manglende mansjett rundt rørgjennomføringer i veggen. Membranen har passert minimum forventet levetid. Basert på at det er benyttet en dampsperre bak gipsen på badet, så anbefales det å påregne en rehabilitering av badet. Oppbygningen er forbundet med høy risiko for fuktskader og soppdannelse, samt at det tyder på ufaglært utførelse.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Slitasje og sprekkdannelse i benkeplatene, særlig rundt kjøkkenvasken. Vedlikehold anbefales. Skade på bunnplaten under kjøkkenvasken. Knirk forekommer midt på kjøkkengulvet, det ble ikke målt fuktverdier på gulvet og det kan forventes at knirken heller kommer av bevegelser i bordgulvet under linoleumen.
12.1	Andre rom
	Sprekkdannelser forekommer i overganger mellom himling/vegg. Sot forekommer i overgangen mellom himling/vegg og dette kan tyde på en utetthet i vindsperren på ytterveggen som gjør at luft trekkes inn. Knirk i gulvet forekommer sporadisk rundt i boligen. Innvendige dører subber og kan trenge en justering av karm slik at dørbladet går fritt. Støvkondens forekommer på vegg, dette tyder på kuldebroer i konstruksjonen.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Drenssplalter i underkant av toalettkålene er ikke etablert og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om sisternen har en tilstrekkelig lekkasjesikring. Rustdannelse i bunnen av fordelerskapet, i en tidligere salgsoppgave så opplyses det at rusten stammer fra en tidligere lekkasje som har blitt utbedret. En dråpe i underkant av en rørstamme ble observert og det anbefales at fordelerskapet etterses. Bunnledningene for vann og avløp ut til offentlig anlegg må forventes å være originale. Inspeksjon av rørene anbefales. Kobberrørene i boligen må forventes å være fra byggeåret og utskiftning anbefales ved anledning.
13.2	Varmtvannsbereder
	Strømtilførselen går via en stikkontakt og ikke via en fast kobling som har vært et krav siden 2010. Utskiftning til fast tilkobling anbefales.
13.5	Ventilasjon
	Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Enkelte vinduer er ikke utstyrt med en friskluftsventil. Viften på badet i 2.etasje har begrenset med avtrekk.
14.1	Garasje – uthus
	Det ble observert fuktskjolder på innsiden av boden, på nedre del av kledningen. Kledningen ligger forøvrig tett mot terrenget og dette medfører en økt fuktbelastning. Boden som vender mot naboen i 154C står utsatt til da støttemuren har rast ut. Fundamenteringen til boden fremstår som provisorisk og bør utbedres.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Fuktverdier ble påvist i nedre del av grunnmuren i boden og dreneringen er original fra byggeåret. Ettersyn av grunnmuren anbefales og utbedring av dreneringen må påregnes. Ved oppgradering av dreneringen anbefales det å følge TEK-17 og gjeldene ytelser. Terrenget foran boligen bør utbedres slik at vannet ledes vekk ved nedbør.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
1.4	Støttemurer
	Støttemuren hos naboen i 154C har rast ut og dette medfører en risiko for at massene i hagen, terrassen og utvendig bod kan skli ut eller få setninger. Hjemmelshaver opplyser at det pågår en prosess med naboen om kostnadsfordelingen vedrørende utbedring av muren. Hjemmelshaver opplyser også om at støttemuren kun står på naboens tomt. I følge hjemmelshaver så har det blitt innhentet et kostnadsestimat(80.000 - 10.000kr) for utbedring av støttemuren og prisestimatet gjenspeiler dette.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG 3 settes da det mangler snøfangere på stuetaket. Ved bruk av takpanner så skal det være montert snøfangere rundt hele boligen da det er en høy risiko for at nedfall fra taket kan gjøre skade på mennesker, dyr eller gjenstander. TG 2 settes da taktekkingen har passert forventet levetid og en utskiftning bør dermed påregnes. Prisestimatet er ikke inkludert ny taktekking, kun snøfangere på stuetaket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	U.etg Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktverdier ble påvist i nedre del av grunnmuren i boden. Resterende vegger mot terreng var ikke tilgjengelige eller er på et våtrom. Lagring av gjenstander tett mot grunnmuren anbefales ikke da dette kan skape kondens og påfølgende svertesopp på innvendige flater. Utbedring av dreneringen anbefales og prisestimatet må sees i sammenheng med punkt 1.3 - Drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Oppdragsnr.
56-0243/24

Selger 1 navn
Grethe Marie Osa Jensen

Selger 2 navn
Sondre Paulsen Årrestad

Gateadresse
Vallerveien 154B

Poststed
GJETTUM

Postnr
1346

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 6
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind
Polise/avtalenr.: 21681539

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sprekk i flis ved baderom oppe, ikke målt fukt Sprekk i flis ved gulv og sprekk i flis ved toalett bad nede

Document reference: 56-0243/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagfolk
Beskrivelse: M-tek reparerte varmekabler bad oppe, og Bærum rørleggerbedrift installerte ny varmtvannsbereder
Arbeid utført av: Bærum Rørleggerbedrift og M-tek
Filer: Skaderapport 20-1866mtek.pdf, Rørlegger varmtvann.pdf, Bilderapportmtek.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har tidligere vært målt fukt i kjellerbod, men ikke noe vi har lagt merke til

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Målt noe skjevhet i gulv fra tidligere takstrapport

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Observert sølvkre i kjeller. Observert muselort ett år i åpen utebod, aldri inne.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagfolk
Beskrivelse: Byttet sikringsskap i august 2019
Arbeid utført av: Elektris
Filer: Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 56-0243/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Lagt flis på badegulv selv etter M-tek ordnet varmekabler

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Malt fasade mot hage og vinduer utvendig
Arbeid utført av: Mzahem maleri og konstruksjon

Filer
Maling fasade.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det opplyses i tidligere prospekt at det ikke foreligger ferdigattest, noe som visstnok ikke var uvanlig på den tiden. Boligen har vært i bruk siden 1956

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er tinglyst en avtale om at eier har plikt til å delta forholdsmessig ved drift og vedlikehold av samtlige ledninger, veier og anlegg. Dette gjelder også etter vårt skjønn bidrag til utbedring av mur mellom enhet B og C.

Document reference: 56-0243/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 56-0243/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
GretheMarie Osa Jensen	3e8c16b06e1bda3e7195425 a50f965203cb5be56	26.09.2024 19:56:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Paulsen Årrestad	aeb886e2acf00f63c8a9116 d10693377d164424f	26.09.2024 19:57:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

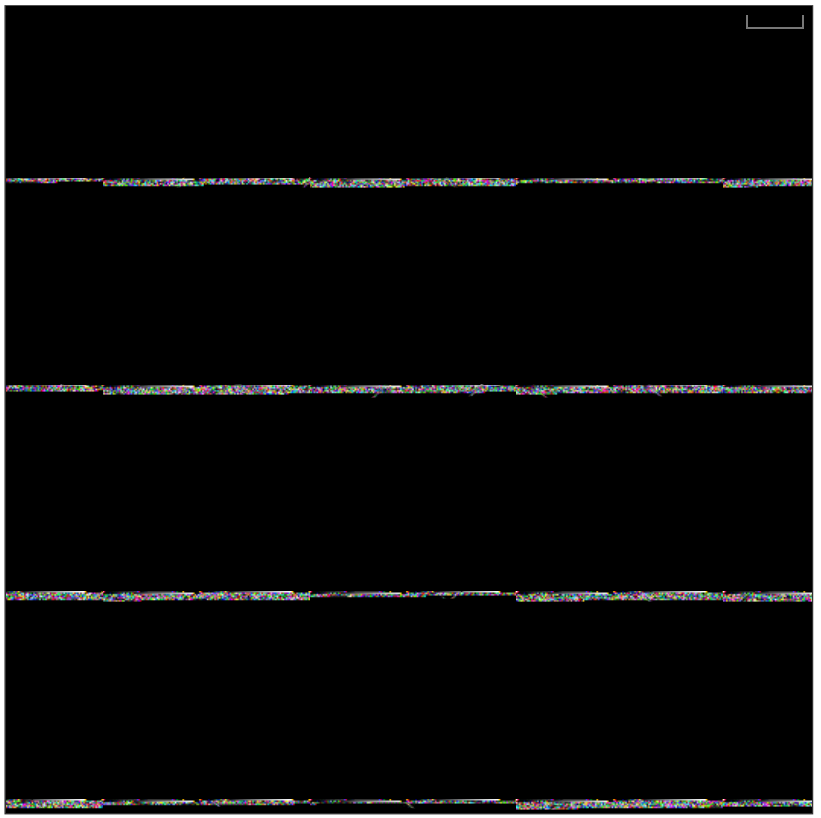
Document reference: 56-0243/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Utskriftsdato: 02.10.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 6/358//



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.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	121,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6641751,7	**Øst**	585588,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6641764,24	585597,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,86	
2	6641759,95	585602,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,14	
3	6641745,76	585588,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,86	
4	6641750,04	585583,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,12	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	121.7
Etablert dato	11.09.1970	Historisk oppgitt areal	122
Oppdatert dato	19.08.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	19.08.2024 19.08.2024	 Sentralpunkt flyttet		6/358
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	6/358
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/358
Skyldeling Skyldeling	11.09.1970	M7-2614		6/176 (-122), 6/358 (122)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.09.1970 03.04.2024	23/3703		Mnrmangler, 6/1, 6/24, 6/58, 6/82, 6/100, 6/154, 6/166, 6/167, 6/168, 6/176, 6/178, 6/199, 6/200, 6/201, 6/202, 6/204, 6/206, 6/219, 6/221, 6/228, 6/229, 6/230, 6/231, 6/353, 6/356, 6/357, 6/358, 6/359, 6/360, 6/361, 6/362, 6/393, 6/394, 6/395, 6/396, 6/397, 6/398, 6/399, 6/412, 6/552, 205/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6641751.7	585588.4	0	Ja	121.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ÅRRESTAD SONDRE PAULSEN F050587*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VALLERVEIEN 154B 1346 1346 GJETTUM	Bosatt (B)
JENSEN GRETHE MARIE OSA F220487*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VALLERVEIEN 154B 1346 1346 GJETTUM	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3201-6/176	Grunneiendom	1/6

Adresse

Vegadresse: Vallerveien 154 B **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1346 GJETTUM	Kirkesogn	01060501 Helgerud
Grunnkrets	1406 Sandvika-Valler 06	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	11 Sandvika		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16160032		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.03.1956
2	16160032	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	25.07.1996

1: Bygning 16160032: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.03.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	119
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	119
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.03.1956	15.03.1956

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vallerveien 154B	H0101	6/358	119	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	46	0	46	0	0	0
K01	0	36	0	36	0	0	0

2: Bygningsendring 16160032-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 25.07.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Grunneiendom 3201-6/358

Norkart
Utskriftsdato: 02.10.2024 20:47

Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.07.1996	07.08.1996
Igangsettingstillatelse	25.07.1996	07.08.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Vallerveien 154B	-	6/358	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	3	0	3	0	0	0

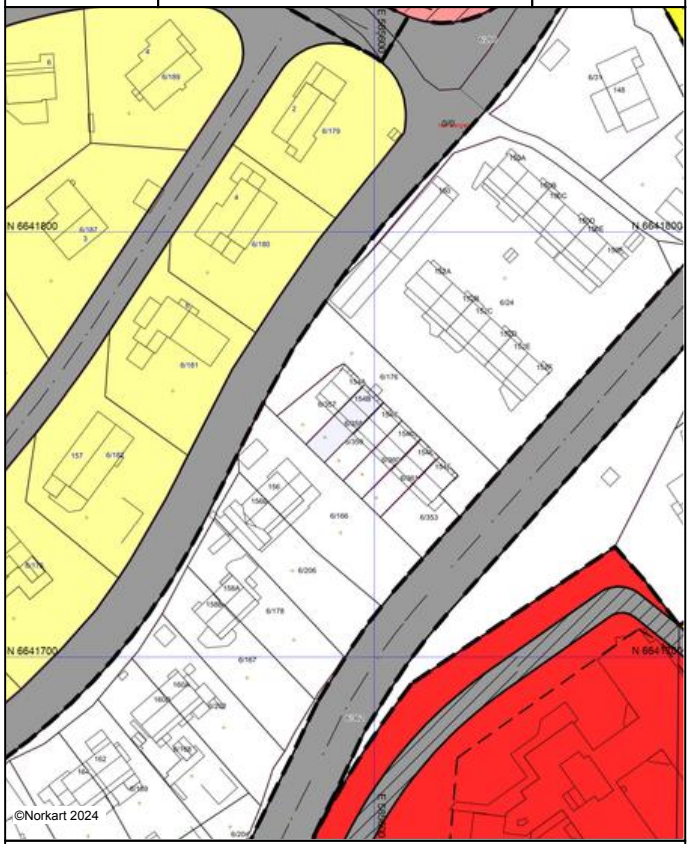
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 6/358
Adresse: Vallerveien 154B
Dato: 02.10.2024
Målestokk: 1:1000

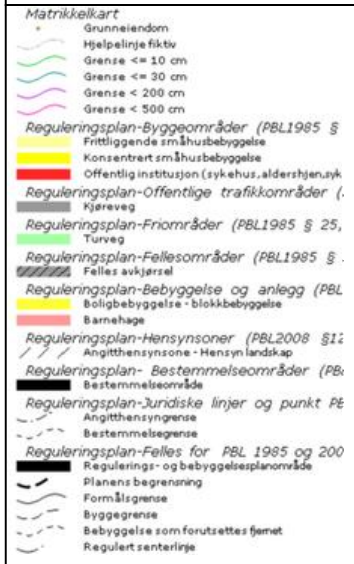
N

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



Utskriftsdato: 02.10.2024

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.**	6	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vallerveien 154B, 1346 GJETTUM								

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

Plantyper uten treff

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

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** 122 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 122 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 6/358
Adresse: Vallerveien 154B
Utskriftsdato: 02.10.2024
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

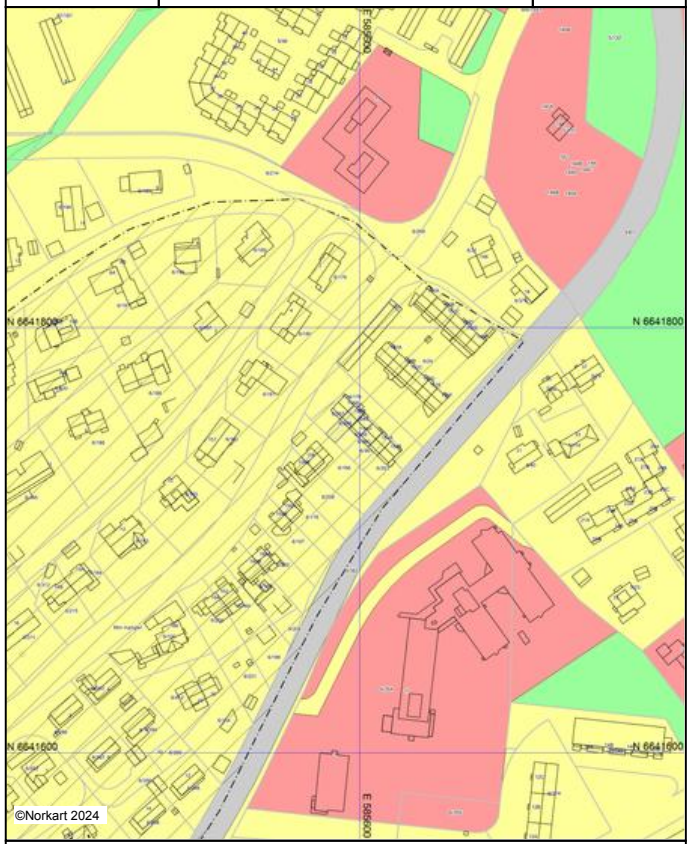
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/358
Adresse: Vallerveien 154B
Utskriftsdato: 02.10.2024
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
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Bane - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Sporveg - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 6/358
Adresse: Vallerveien 154B
Utskriftsdato: 02.10.2024
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

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

Utskriftsdato: 02.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vallerveien 154B, 1346 GJETTUM								

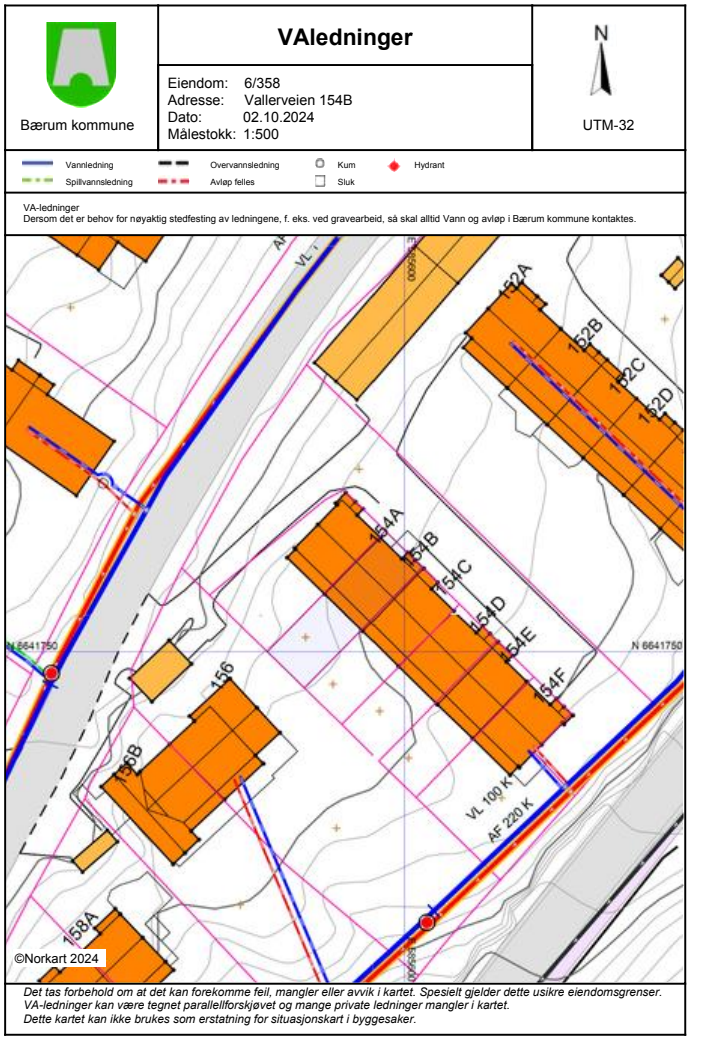
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

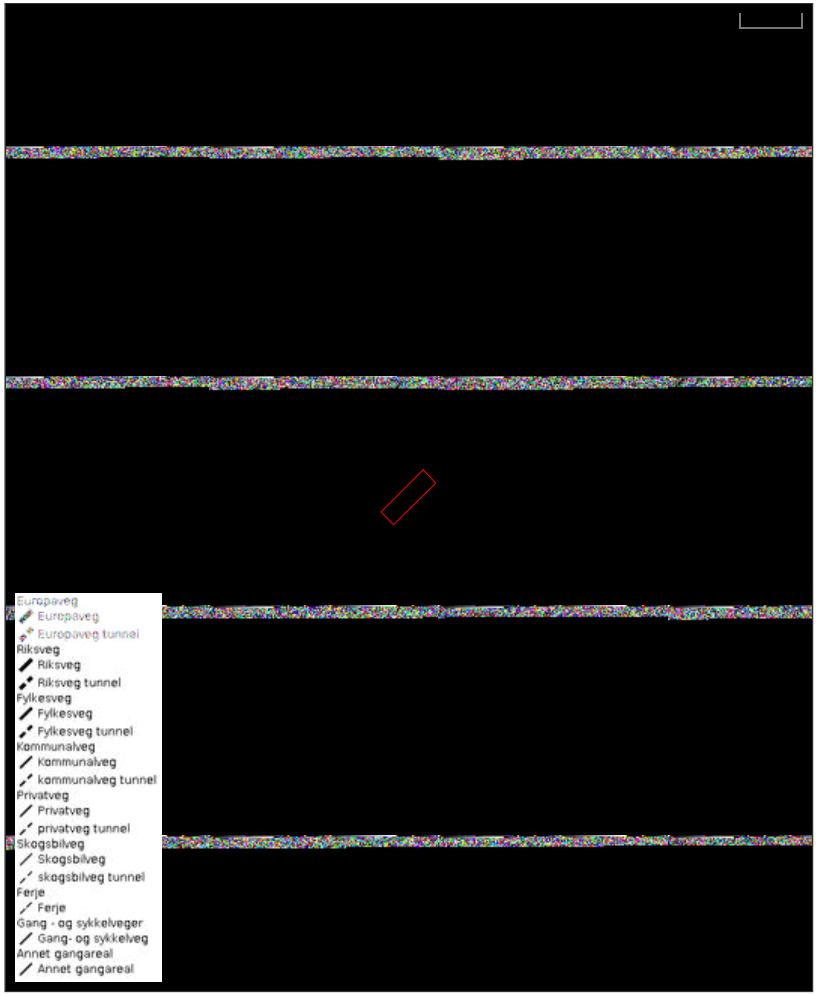
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Utskriftsdato: 02.10.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 6/358//



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: 02.10.2024

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vallerveien 154B, 1346 GJETTUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	4 185,64 kr
Feiing	262,00 kr
Renovasjon	3 687,40 kr
Vann	3 387,40 kr
Sum	**11 522,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	6 stk	3 687,40 kr	1/6	0 %	3 687,40 kr	2 765,56 kr
Vann etter areal	103 m2	39,38 kr	1/1	0 %	4 055,63 kr	3 041,74 kr
Avløp etter areal	103 m2	48,75 kr	1/1	0 %	5 021,25 kr	3 765,94 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	84,00 kr	1/1	0 %	84,00 kr	63,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	171,00 kr	1/1	0 %	171,00 kr	128,25 kr
				Sum	**13 019,28 kr**	**9 764,49 kr**

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

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.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**6**	Bnr:	**358**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vallerveien 154B, 1346 GJETTUM**						

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**					
53/359	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
96/2008	Innbygging av vindfang	☐	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:

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 6/358		
Utskriftsdato	02.10.2024	**Antall datasett**	6

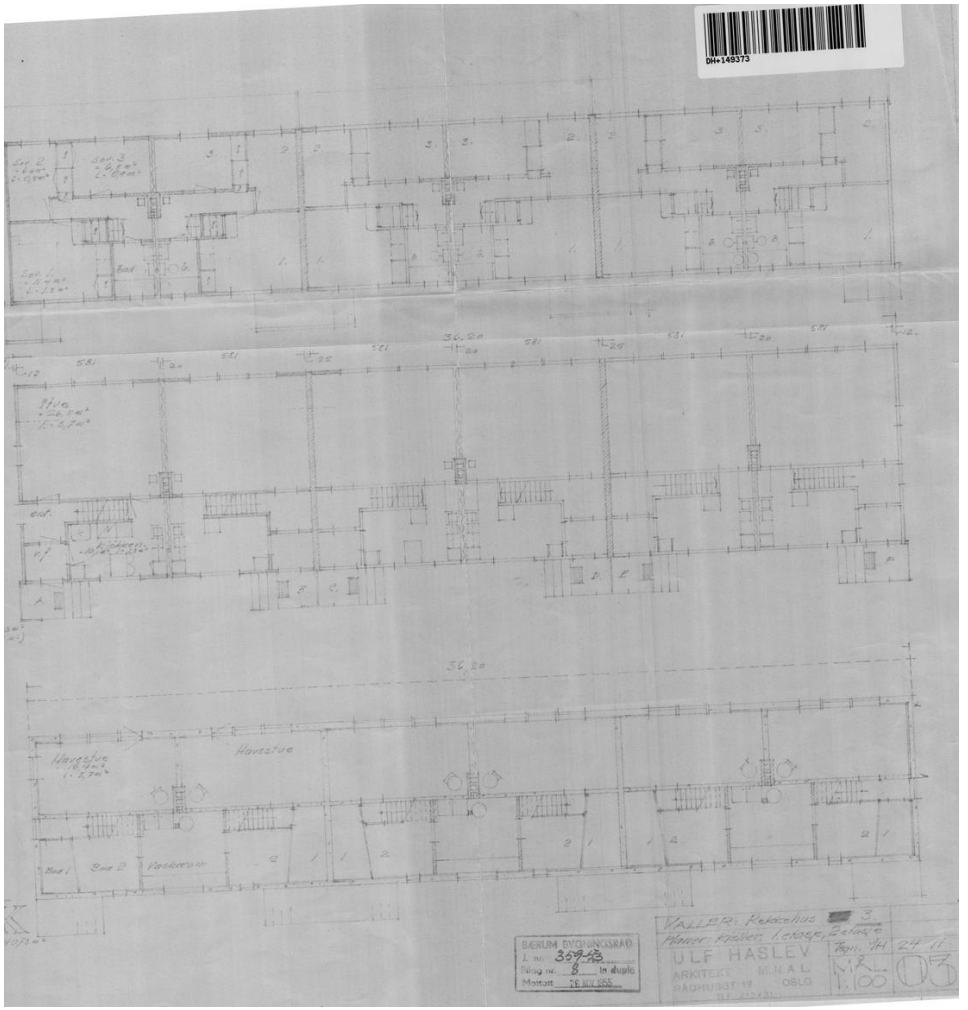
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

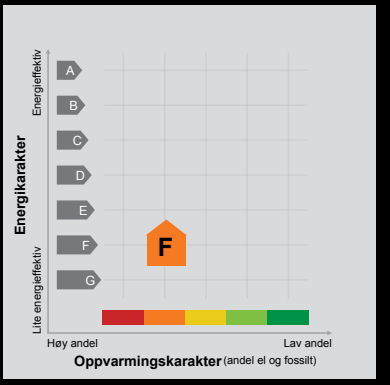
6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK


DH+149373
Hovedstue
Vaskerom
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 359-52
Tegn nr. 8 in duplo
Mottatt 26 JUL 1955
VALLER: Rekkehus
Hovedplan 1. etasje, 2. etasje
ULF HASLEV
ARKITEKT M.N.A.L.
RÅDHUSGT. 19 OSLO
1:100

ENERGIATTEST

Adresse	Vallerveien 154B
Postnummer	1346
Sted	GJETTUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	358
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16160032
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-31027
Dato	26.09.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

L12 Eiendomsmegling AS

Løkketangen 12, 1337 Sandvika

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 er eksperter på bolig og eiendom i Asker og Bærum. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

Vi har et omfattende nettverk både av kjøpere og potensielle selgere. 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.

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

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

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 56-0243/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vallerveien 154B 1346 GJETTUM

Betegnelse: Gnr 6, bnr 358 (ideell andel 1/1) / Gnr 6, bnr 176 (ideell andel 1/6) i Bærum kommune

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