

Angerstveien 22B



Velkommen til

Angerstveien 22B



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2025

Brennejordet/ Rykkinn

Renoveringsobjekt med stor solrik tomt i blindvei- Garasje+ 2 utvendige boder- 2 kjøkken- Realiser din boligdrøm!

Prisantydning	5 900 000,-
Omkostninger	148 850,-
Totalpris	6 048 850,-
BRA-i	172 kvm
Totalt BRA	178 kvm
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1958

Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no
Megler 2	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Angerstveien 22 B! En innholdsrik enebolig med en naturskjønn og solrik tomt, på svært populære og familievennlige Brennejordet/ Rykkinn. Med gode treningsmuligheter rett utenfor døra, kort vei til barnehage og skole, og ca. 10 min. rask gange til Rykkinnsenteret, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere.

- Fremstående kvaliteter:
- Innholdsrik & familievennlig o/2 plan
- Renoveringsobjekt med stort potensiale!
- Romslig & solrik tomt m/god plass til ballspill, lekeplass m.m til barna.
- Store vindusflater og luftige oppholdsrom
- Åpen peis
- 3(4) sov
- Kjøkken i 1. etg.
- Åpen stue/kjøkkenløsning el. soverom i 2. etg
- Bad + WC + dusjbad
- Separat vaskerom
- Garasje
- 2 utvendig boder
- Godt med lagringsplass
- Barnevennlig i blindvei

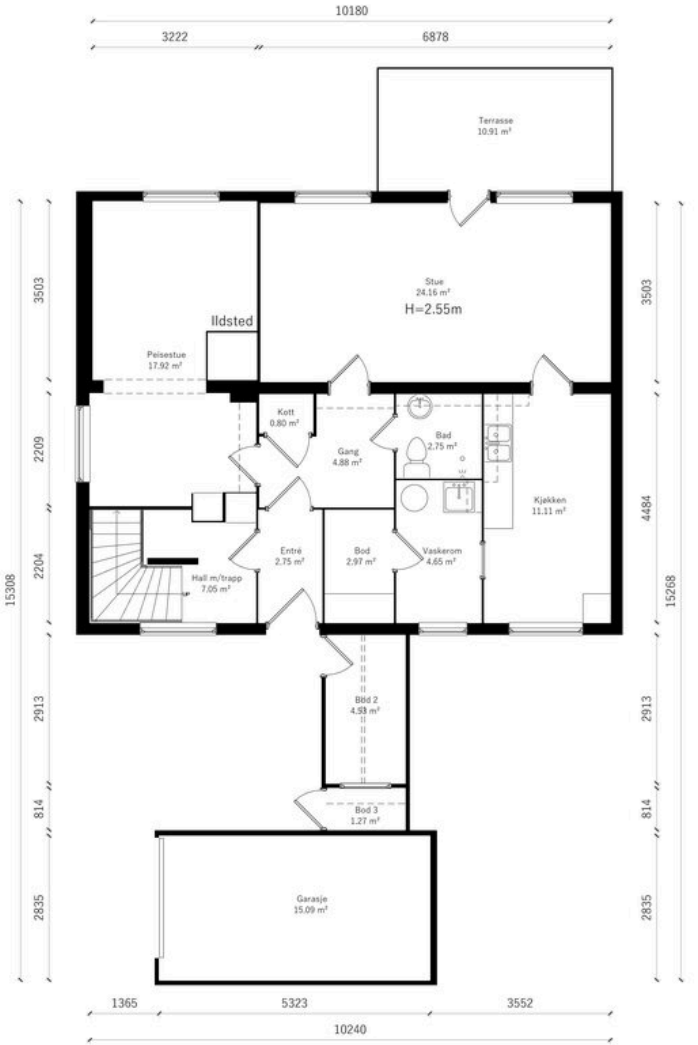
Arealer og innhold

BRA-i:	172 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	178 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, vaskerom, bod, trapperom, kott, gang, peisestue, dusjbad, stue, kjøkken.
BRA-e: 6 kvm. 2 utvendige boder.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 11 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Trapperom, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, soverom 3, soverom 4 (Ikke bruksendret), stue/kjøkken (betegnet som soverom på byggetegninger).
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 11 kvm.



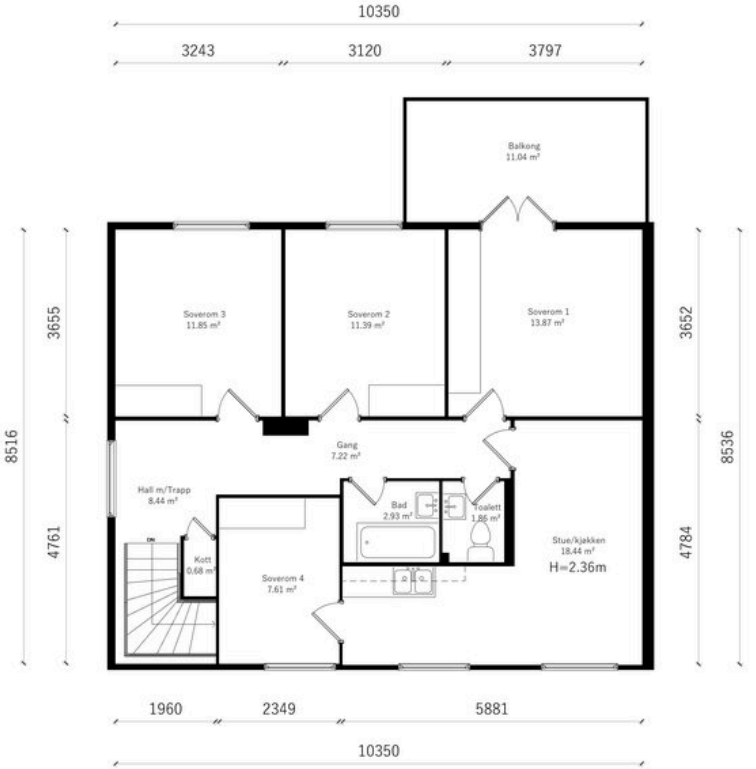
Angerstveien 22

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Angerstveien 22

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

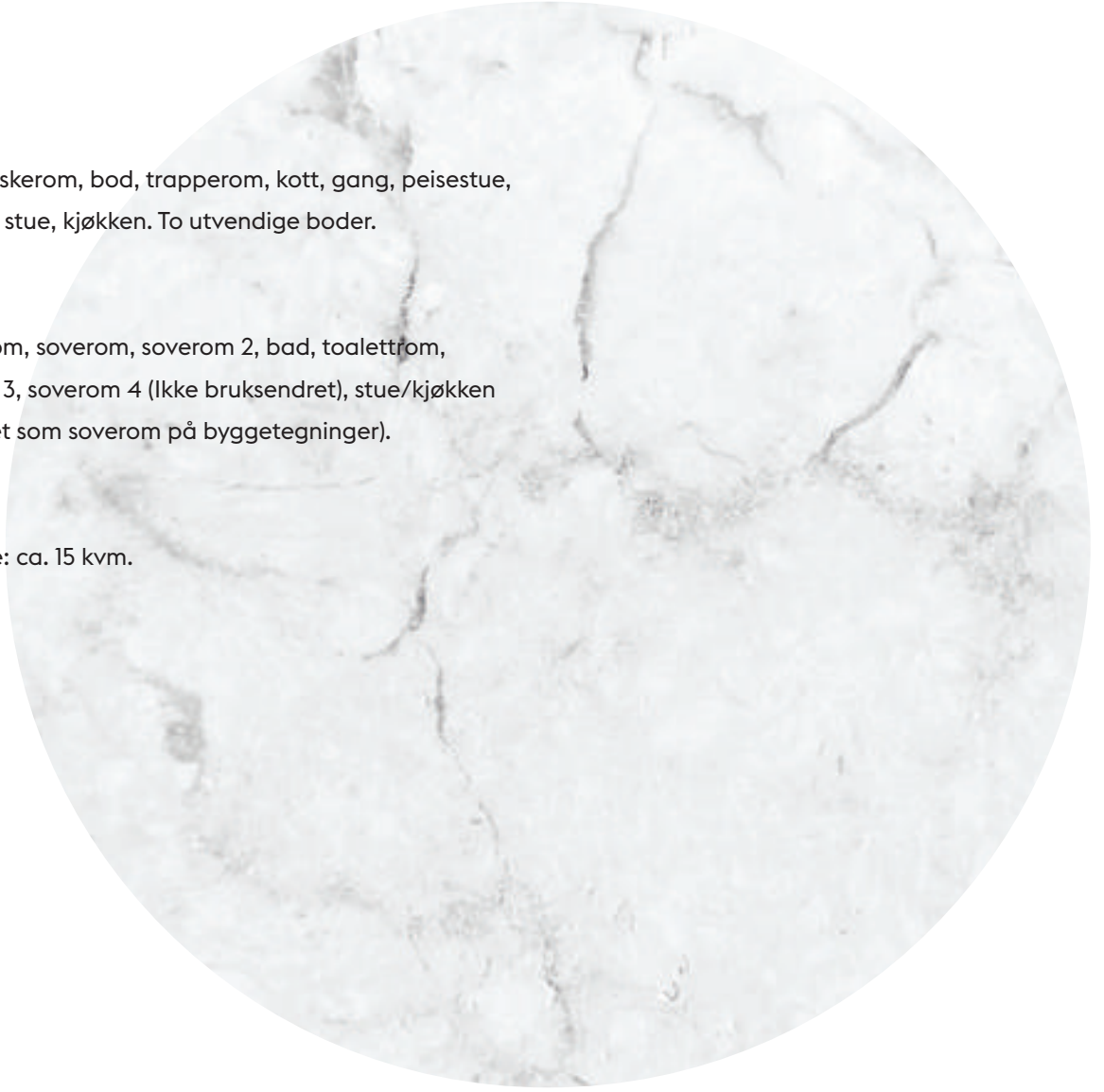
Velkommen til Angerstveien 22 B!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig, med en romslig og solrik tomt. Angerstveien 22 B har en tilbaketrukket og svært populær beliggenhet, i blindvei, på familievennlige Brennejordet/ Rykkinn. Med gode treningsmuligheter rett utenfor døra, kort vei til barnehage og skole, og ca. 10 min. rask gange til Rykkinnsenteret, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere.

Boligen strekker seg over 2 plan, og har en god og familievennlig planløsning. Boligen og garasje har hovedsakelig standard fra byggeår, og det må påregnes renovering for å møte dagens krav til utstyr og standard. Her har man med andre ord muligheten til å skape en drømmebolig! Boligen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og skaper en god atmosfære, i tillegg til store luftige oppholdsrom. Boligen har også godt med lagringsplass og 2 utvendige boder.

Eiendommen har solrike og romslige uteområder. Den naturskjønne tomten er pent opparbeidet med hage, busker og brostein i innkjørsel. Det er god plass til ballspill, lekeplass m.m til barna. Her bor du i trygge omgivelser, og er et drømmested for enhver barnefamilie!

Boligen strekker seg over 2 plan og inneholder:



1. etasje:
Entré, vaskerom, bod, trapperom, kott, gang, peisestue, dusjbad, stue, kjøkken. To utvendige boder.

2. etasje:
Trapperom, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, soverom 3, soverom 4 (Ikke bruksendret), stue/kjøkken (betegnet som soverom på byggetegninger).

I tillegg:
- Garasje: ca. 15 kvm.




224





























Ditt nye nabolag!

Angerstveien 22 B har en tilbaketrukket og svært populær beliggenhet, i en blindvei, på familievennlige Brennejordet/ Rykkinn. Med gode treningsmuligheter rett utenfor døra, kort vei til barnehage og skole, og ca. 10 min. rask gange til Rykkinnsenteret, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere.

Aktivitet og fritid:
Gode treningsmuligheter rett utenfor døra opp mot Bærums Verk og helt ned til Vøyenenga/Sandvika. Ski og aking på Einåsen om vinteren, samt kort vei til Kirkerudbakken, Lommedalen og Kolsås skisenter. Kort vei til både Bærumsmarka (Lommedalen) og Vestmarka, med flotte og populære turstier, sykkelstier samt skiløyper og betjente hytter. På sommer som vinter kan man gå til Bærums verk, enten for pizza i sola eller julemarked i desember. Kort kjøretur til Sandvika og Burudvann for bading om sommeren og ved Burudvann er det utallige turmuligheter bl.a til Brunkollen, Nygard og Sætern gård. Området rundt Kolsåstoppen og Dælivann innbyr også til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Ellers er det et bredt utvalg av ulike fritidsaktiviteter i området, med kort vei til bl.a. Gommerudbanen, Rykkinnhallen, Bergerhallen (svømmehall), Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner, håndballhall og fotballbaner, ridesentre, flere golfbaner m.m.

Servicetilbud:
Det er kun 10 min. rask gange opp til Rykkinn kjøpesenter, som har et godt utvalg forretninger og servicetilbud, med bl.a. flott Meny butikk, samt både kjedebutikker og butikker med et mer lokalt preg. Det er ellers en kort kjøretur til Bærums Verk, et idyllisk handelssted med gamle småhus, trivelige gågater og unike butikker. Det er også kort vei til Kolsås senter, med bl.a. vinmonopol og flere fine forretninger. Sandvika, med bl.a. Norges største kjøpesenter; Sandvika storsenter ligger ca. 9 minutter unna med bil/11 minutter med buss. Med sine 197 butikker og 60 000 kvadratmeter finner du alt du måtte trenge i Sandvika. Sandvika er for øvrig et naturlig knutepunkt hvor det finnes et mangfold av restauranter og fritidstilbud.



Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon. Det er kun 5 min gange til nærmeste bussholdeplass, med hyppige avganger til bl.a. Oslo og Sandvika. I Sandvika finner du ett av Bærums største knutepunkter for offentlig kommunikasjon med et bredt tilbud av busslinjer, lokal- og regiontog samt flytog. Nærmeste T-bane stasjon er "Kolsås" stasjon. På Kolsås går det T-bane (sone 1) hvert 15. min. T-banen bruker ca. 25 min. til Oslo sentrum.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Bryn/Hammerbakken (1.- 7. trinn) og Eineåsen ungdomsskole (8-10. trinn). Nærmeste videregående skole er Rosenvilde VGS, Rud VGS, og Dønski VGS. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Hornienga Fus barnehage, Berger barnehage og Vøyen Fus barnehage m.fl.

Informasjon

Angerstveien 22B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0030/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Angerstveien 22B, 1349 RYKKINN
Gnr 78, bnr 108 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Ellen Marie Sve

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
168 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 048 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 068 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1958

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 172 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 178 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, vaskerom, bod, trapperom, kott, gang, peisestue, dusjbad, stue, kjøkken.
BRA-e: 6 kvm. 2 utvendige boder.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 11 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Trapperom, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, soverom 3,

soverom 4 (Ikke bruksendret), stue/kjøkken (betegnet som soverom på byggetegninger).
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 11 kvm.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig, med en romslig og solrik tomt. Angerstveien 22 B har en tilbaketrukket og svært populær beliggenhet, i blindvei, på familievennlige Brennejordet/ Rykkinn. Med gode treningsmuligheter rett utenfor døra, kort vei til barnehage og skole, og ca. 10 min. rask gange til Rykkinnsenteret, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere.

Boligen strekker seg over 2 plan, og har en god og familievennlig planløsning. Boligen og garasje har hovedsakelig standard fra byggeår, og det må påregnes renovering for å møte dagens krav til utstyr og standard. Her har man med andre ord muligheten til å skape en drømmebolig! Boligen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og skaper en god atmosfære, i tillegg til store luftige oppholdsrom. Boligen har også godt med lagringsplass og 2 utvendige boder.

Eiendommen har solrike og romslige uteområder. Den naturskjønne tomten er pent opparbeidet med hage, busker og brostein i innkjørsel. Det er god plass til ballspill, lekeplass m.m til barna. Her bor du i trygge omgivelser, og er et drømmested for enhver barnefamilie!

Boligen strekker seg over 2 plan og inneholder:

1. etasje:
Entré, vaskerom, bod, trapperom, kott, gang, peisestue, dusjbad, stue, kjøkken. To utvendige boder.

2. etasje:
Trapperom, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, soverom 3, soverom 4 (Ikke bruksendret), stue/kjøkken (betegnet som soverom på byggetegninger).

I tillegg:
- Garasje: ca. 15 kvm.

Standard

Boligen + garasje har hovedsakelig eldre standard med enkelte oppgraderinger, og det må påregnes renovering for å møte dagens krav til utstyr og standard. Her har man med andre ord muligheten til å skape en drømmebolig!

Det vises ellers til tilstandsrapport for mer detaljert beskrivelse av byggemassen.

Parkering

Det er en eldre garasje. Godt med biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget på en etasje i 1976. Vet ikke navnet på firmaet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: I 2006 kommentert; Noen merker etter gamle vannskader i himling 2. etg.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Huset må totalrenoveres.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Dreneringen er fra 1958. Grunnmur i betong. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Taknedløp og beslag er i metall. Takvannet ledes bort fra huset gjennom bend på enden av taknedløpene. Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel. I boligens andre etasje er det malte trevinduer med 2-lags glass, antatt fra rundt 1975. I første etasje er det en kombinasjon av vinduer med koblet glass fra byggeåret og vinduer med 2-lags glass fra 1998 (basert på produksjonsdato på glasset). Det er en teak hoveddør med glassfelt inn til huset. I 2. etasje er det en dobbel heve-/senke balkongdør i treverk med 2- lags glass fra 1975. I 1. etasje er det en vestvendt terrasse med skiferstein som dekke og tilgang til hagen. Terrassen er overbygget av verandaen i 2. etasje, som ligger rett over. Rekkverket er i mur. Det er enkelte plater i taket som fungerer som delvis taktekke. I 2. etasje er det også en vestvendt veranda med åpent dekke av trevirke. Rekkverket er i tre og har en høyde på 92 cm. Det er en utvendig støpt trapp opp til inngangspartiet med fire trinn og rekkverk i metall. Trinnene er belagt med skifer. Utvendig er det to boder, begge oppført i bindingsverk av tre, med tak tekket med asfaltpapp. Den ene boden har tredekke, mens den andre har Siporex-stein lagt på grunn.

_____
Takstmanns vurdering ved TG3:

Utvendig > Taktekking.
Utvendig > Veggkonstruksjon.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Utvendig > Vinduer.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
Utvendig > Utvendige trapper.
Utvendig > Boder.
Innvendig > Overflater - 2 etg.
Innvendig > Pipe og ildsted.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell.
Våtrom > 1.Etasje > Dusjbad > Generell.
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell.
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning.

Takstmanns vurdering ved TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag.
Utvendig > Dører.
Innvendig > Overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Innvendig > Radon.
Innvendig > Innvendige trapper.
Innvendig > Innvendige dører.
Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
Tekniske installasjoner > Varmesentral.
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
Våtrom > 1.Etasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk.
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk.

Takstmanns vurdering ved TG IU (Ikke undersøkt):

Innvendig > Krypkjeller.
Tomteforhold > Oljetank.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har elektriske panelovner, varmekabler på ett bad (ikke funksjonstestet) og peis i en stue som varmekilder.

Informasjon om strømforbruk

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap vedr. årlig strømforbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 540,-pr. 2024

Fakturerte beløp i 2024:
Avløp: 8 775,00 kr
Feiing: 339,00 kr
Renovasjon: 4 338,60 kr
Vann: 7 087,53 kr

Sum: 20 540,13 kr

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.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 416 042,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 664 169,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 94399679

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 808 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med hage, busker og brostein i innkjørsel. Her er det optimale solforhold og god plass til ballspill, lekeplass m.m til barna.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Angerstveien 22 B har en tilbaketrukket og svært populær beliggenhet, i en blindvei, på familievennlige Brennejordet/ Rykkinn. Med gode treningsmuligheter rett utenfor døra, kort vei til barnehage og skole, og ca. 10 min. rask gange til Rykkinnsenteret, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere.

Aktivitet og fritid:
Gode treningsmuligheter rett utenfor døra opp mot Bærums Verk og helt ned til Vøyenenga/Sandvika. Ski og aking på Einåsen om vinteren, samt kort vei til Kirkerudbakken, Lommedalen og Kolsås skisenter. Kort vei til både Bærumsmarka (Lommedalen) og Vestmarka, med flotte og populære turstier, sykkelstier samt skiløyper og betjente hytter. På sommer som vinter kan man gå til Bærums verk, enten for pizza i sola eller julemarked i desember. Kort kjøretur til Sandvika og Burudvann for bading om sommeren og ved Burudvann er det utallige turmuligheter bl.a til Brunkollen, Nygard og Sætern gård. Området rundt Kolsåstoppen og Dælivann innbyr også til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Ellers er det et bredt utvalg av ulike fritidsaktiviteter i området, med kort vei til bl.a. Gommerudbanen, Rykkinnhallen, Bergerhallen (svømmehall), Hauger idrettspark, rulleskibane,

skøytebaner, håndballhall og fotballbaner, ridesentre, flere golfbaner m.m.

Servicetilbud:
Det er kun 10 min. rask gange opp til Rykkinn kjøpesenter, som har et godt utvalg forretninger og servicetilbud, med bl.a. flott Meny butikk, samt både kjedebutikker og butikker med et mer lokalt preg. Det er ellers en kort kjøretur til Bærums Verk, et idyllisk handelssted med gamle småhus, trivelige gågater og unike butikker. Det er også kort vei til Kolsås senter, med bl.a. vinmonopol og flere fine forretninger. Sandvika, med bl.a. Norges største kjøpesenter; Sandvika storsenter ligger ca. 9 minutter unna med bil/11 minutter med buss. Med sine 197 butikker og 60 000 kvadratmeter finner du alt du måtte trenge i Sandvika. Sandvika er for øvrig et naturlig knutepunkt hvor det finnes et mangfold av restauranter og fritidstilbud.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon. Det er kun 5 min gange til nærmeste bussholdeplass, med hyppige avganger til bl.a. Oslo og Sandvika. I Sandvika finner du ett av Bærums største knutepunkter for offentlig kommunikasjon med et bredt tilbud av busslinjer, lokal- og regiontog samt flytog. Nærmeste T-bane stasjon er "Kolsås" stasjon. På Kolsås går det T-bane (sone 1) hvert 15. min. T-banen bruker ca. 25 min. til Oslo sentrum.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Bryn/Hammerbakken (1.- 7. trinn) og Eineåsen ungdomsskole (8-10. trinn). Nærmeste videregående skole er Rosenvilde VGS, Rud VGS, og Dønski VGS. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Hornienga Fus barnehage, Berger barnehage og Vøyen Fus barnehage m.fl.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg til våningshus, datert 21.01.1976.

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår på tomannsbolig. Det holder likevel med at bygningen har status "tatt i bruk" hos kommunen. Bolig har "tatt i bruk" dato 01.01.1988.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

På originale bygningstegninger fra 1974 er 1. etasje tegnet med entré, tre stuer, bod, trapperom, vaskerom, bad/wc, to utvendige boder og garasje.

På originale bygningstegninger fra 1974 er 2. etasje tegnet med fire soverom, luftebalkong, gang, hobbyrom, kott, bad og wc.
Soverom 4 er registrert som hobbyrom og ikke bruksendret. Stue/ kjøkken i 2. etasje er registrert som soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
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: 808 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1936061 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1936061)
Navn ANGERST
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.02.1937
Delarealer:
Delareal 808 kvm. Formål Frittliggende småhusbebyggelse

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:

3201/78/108:
09.08.1974 - Dokumentnr: 11788 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:64
Med flere bestemmelser

19.12.1957 - Dokumentnr: 11108 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:78 Bnr:64

01.01.2020 - Dokumentnr: 205547 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:78 Bnr:108

01.01.2024 - Dokumentnr: 78637 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:78 Bnr:108

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

Faste løpende kostnader:
- Bygningsforsikring (Gjensidige - kostnad per år: 14.371 kr)
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm
- Bredbånd fra Telenor: ca. 1500 kr pr. mnd.
- Alarm (Verisure) m/mulighet for tilkobling

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og 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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Samlet skal selger betale kr. 152 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

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 30. mars 2025

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Angerstveien 22B

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Garasje
Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 78, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1287 **Referansenummer:** OR3523

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

EK TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

I rolige og familievennlige Angerstveien finner du denne tomannsboligen, som strekker seg over to plan. Tomten er stor og relativt flat, med ubenyttet utbyggingspotensial.
Boligen har moderniseringsbehov, men har i dag en smart og funksjonell romløsning.
Det er to utvendige boder og et loft med delvis dekke, som sikrer god lagringsplass i tillegg til garasje.
Tomten har utsikt mot Kirkerudbakken Skisenter og gode solforhold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Saltakkonstruksjon tekket med papp.
Taknedløp og beslag er i metall. Takvannet ledes bort fra huset gjennom bend på enden av taknedløpene.
Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel.
I boligens andre etasje er det malte trevinduer med 2-lags glass, antatt fra rundt 1975.
I første etasje er det en kombinasjon av vinduer med koblet glass fra byggeåret og vinduer med 2-lags glass fra 1998 (basert på produksjonsdato på glasset).
Det er en teak hoveddør med glassfelt inn til huset.
I 2. etasje er det en dobbel heve-/senke balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 1975.
I 1. etasje er det en vestvendt terrasse med skiferstein som dekke og tilgang til hagen. Terrassen er overbygget av verandaen i 2. etasje, som ligger rett over. Rekkverket er i mur. Det er enkelte plater i taket som fungerer som delvis taktekke.
I 2. etasje er det også en vestvendt veranda med åpent dekke av trevirke. Rekkverket er i tre og har en høyde på 92 cm
Det er en utvendig støpt trapp opp til inngangspartiet med fire trinn og rekkverk i metall. Trinnene er belagt med skifer.
Utvendig er det to boder, begge oppført i bindingsverk av tre, med tak tekket med asfaltpapp.
Den ene boden har tredekke, mens den andre har Siporex-stein lagt på grunn.

INNVENDIG Gå til side

I husets første etasje er det belegg på alle gulv, unntatt badet, som har fliser. Veggene har strie på kjøkkenet, tapet i de øvrige rommene, trepanel i stuen og våtromsplater på badet.
I 2. etasje er det belegg, fliser og teppe på gulvene. Veggene består av slette malte flater, tapet, fliser over kjøkkenbenken og strie.
Takene har malte takplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har en dobbel elementpipe, og i peisestuen er det en murt, åpen peis.
Det er en luke til krypkjeller på husets kortside, men denne var låst under befaringen. Eier var ikke til stede, og takstmann fant ikke nøkler til luken.
Boligen har en lukket, lakkert tretrapp til 2. etasje, med teppe i trinnene. Fra 2. etasje er det en loftstige opp til loftet.
Boligen har malte, slette dørblad, og det er en dør med glass mellom gang og stue.

VÅTROM Gå til side

Samtlige våtrom er fra før 1997 og vil trenge renovering for å oppnå dagens standard.
Se tilstandsrapporten for detaljer rundt de ulike våtrommene.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har to kjøkken, ett i hver etasje.
Se tilstandsrapporten for detaljer rundt de ulike kjøkkenene.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i andre etasje med fliser på gulvet, tapet på veggene og malte himlingsplater i taket.
Det er en vegghengt servant med speilskap over vasken og et gulvmontert toalett.
Lyskilden på toalettrommet er en lampe over speilet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør til alle rom. Hovedstoppekranen befinner seg ved varmtvannstanken på vaskerommet.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler i vegg. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.
I kottet i gangen er det plassert en oljefyr (bio-ovn). Denne er ikke videre vurdert eller funksjonstestet av takstmann.
På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 120 liter fra 2001.
Boligen har elektriske panelovner, varmekabler på ett bad (ikke funksjonstestet) og peis i en stue som varmekilder.
I 2. etasje er det et sikringsskap av eldre dato med skrusikringer.
I 1. etasje er det også et eldre sikringsskap med skrusikringer.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell.
Dreneringen er fra 1988.
Grunnmur i betong.
Tomten er planert over et flatt område. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon og liten risiko for ras og flom.
Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er ikke motatt ferdigattest på garasjen.

Garasje

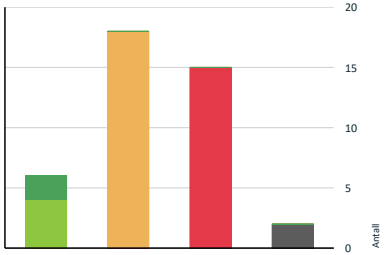
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er ikke mottatt ferdig attest for garasjen.

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

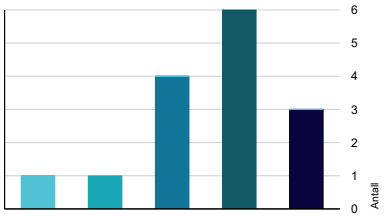
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Servitutter og heftelser.Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter. Priserr angitt i rapporten er kun annslag og kan ikke regnes som faste priser, det anbefales og hente inn tilbud på alle deler av oppussing.,

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Boder	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2 etg.	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Dusjbad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1958

Standard
Bolig over to plan med råloft og krypkjeller. Boligen holder en generell lav standard med store slitasjeskader og råteskader.
Se tilstandsrapporten for detaljer og årstall på de ulike bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er av eldre dato og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon tekket med papp.

Det var ikke tilgjengelig stige på befaringsdagen, men taket er inspisert fra balkongen. Taket over boder og garasje er befart fra både balkongen og et vindu i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG 3 settes da det er lekkasje fra taket på husets nordøstlige side, synlig fra stue/kjøkken.
Taket over garasjen har kollapset.
Taktekking har passert forventet levetid og vurderes som utskiftningsklar.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det må forventes modernisering og renovasjon av både tak og undertak.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag er i metall. Takvannet ledes bort fra huset gjennom bend på enden av taknedløpene.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel.
Det er foretatt en kontroll med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Enkelte bord har høyere fuktinnhold, og det er noen bord med råteskader.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Fra loftsstigen kommer man opp til et loft med lav takhøyde og delvis dekke. Loftet har takstoler og god lufting.
Det er lekkasje fra yttertaket, som fører til fuktinntrenging på loftet i den nordøstlige delen av taket.
Taket er også sporadisk sjekket for fukt i andre områder på loftet, uten at det ble avdekket ytterligere fuktproblemer.
Basert på funnene må taket delvis utbedres.

Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.

TG3 grunnet vannskade og råte på loft.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 3 Vinduer

I boligens andre etasje er det malte trevinduer med 2-lags glass, antatt fra rundt 1975.
I første etasje er det en kombinasjon av vinduer med koblet glass fra byggeåret og vinduer med 2-lags glass fra 1998 (basert på produksjonsdato på glasset).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Tilstandsgrad 3 (TG 3) settes på grunn av råteskader rundt enkelte vinduer utvendig.
Flere vinduer er vanskelige å åpne og lukke, og noen vinduer har punkterte glassruter.

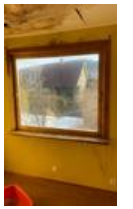
Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Beslag må skiftes ut.

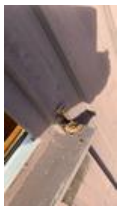
Vinduene er av eldre alder, og enkelte vinduer anbefales skiftet.

Det er råte i innfestingen på enkelte vinduer, som må byttes.

Vinduene må også justeres for bedre funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Tilstandsrapport



TG 2 **Dører**

Det er en teak hoveddør med glassfelt inn til huset.
I 2. etasje er det en dobbel heve-/senke balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 1975.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Glassfeltet på hovedytterdøren er knust.
Ytterdører har vanligvis en forventet levetid på 20 til 40 år. Siden døren er over 20 år gammel, har den brukt opp halvparten av forventet levetid.
Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretaes lokale utbedringer.





Balkongdør 2.etg.



Balkongdør 1 etg.



TG 3 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

I 1. etasje er det en vestvendt terrasse med skiferstein som dekke og tilgang til hagen. Terrassen er overbygget av verandaen i 2. etasje, som ligger rett over. Rekkverket er i mur. Det er enkelte plater i taket som fungerer som delvis taktekke.
I 2. etasje er det også en vestvendt veranda med åpent dekke av trevirke. Rekkverket er i tre og har en høyde på 92 cm.
Verandaen har en eldre elektrisk markise, men denne er ikke funksjonstestet.
Fra verandaen er det utsikt mot Kirkerudbakken Skisenter.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på verandaen i 2. etasje fordi trevirket er tørt og sprukket opp.
Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på terrassen i 1. etasje fordi murrekkverket har løsnet fra veggen, og skifersteinen har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport









TG 3 **Utvendige trapper**

Det er en utvendig støpt trapp opp til inngangspartiet med fire trinn og rekkverk i metall. Trinnene er belagt med skifer.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsgrad 3 (TG3) settes for den utvendige trappen på grunn av følgende avvik:
Løs skifer på trinnene, rekkverk har avvik i åpning i forhold til gjeldende krav. Fukt- og råteskader i konstruksjonen, med fuktutspregning grunnet kuldepåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer må utføres for å sikre trappens funksjon og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 **Boder**

Utvendig er det to boder, begge oppført i bindingsverk av tre, med tak tekket med asfaltpapp.
Den ene boden har tredekke, mens den andre har Siporex-stein lagt på grunn.
Det er store råteskader på gulv, vegger og tak. Full renovering anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er store råteskader på gulv, vegger og tak. Full renovering anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet materiell må byttes ut. Full renovering anbefales på grunn av omfattende råteskader på gulv, vegger og tak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



INNVENDIG

TG 3 **Overflater - 2 etg.**

Tilstandsrapport

I 2. etasje er det belegg, fliser og teppe på gulvene. Veggene består av slette malte flater, tapet, fliser over kjøkkenbenken og strie. Takene er malte takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad 3 (TG3) settes da overflatene har mer enn forventet slitasjegrad, samt lekkasje i tak.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Overflater

I husets første etasje er det belegg på alle gulv, unntatt badet, som har fliser. Veggene har strie på kjøkkenet, tapet i de øvrige rommene, trepanel i stuen og våtromsplater på badet.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes da overflatene har mer enn forventet slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflatene må pusses opp for å komme opp til dagens standard.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis ved bruk av laser for høydeforskjeller/skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme, men blir ikke nødvendigvis registrert. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I 1. etasje ble kjøkken og stue kontrollert:

På soverommet ble det målt 9 mm avvik på 2 meter, totalt ikke målt gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 9 mm avvik på 2 meter, totalt ikke målt gjennom hele rommet.
I 2. etasje ble gang og kjøkken kontrollert:

På gangen ble det målt 5 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 12 mm avvik på 2 meter, totalt 15 mm gjennom hele rommet.
Kravet i henhold til NS3600 er maksimalt 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Avvikene i kjøkkenet i 2. etasje overstiger grensen på 10 mm på 2 meter, men holder seg innenfor totalgrensen på 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en dobbel elementpipe.
I peisestuen er det en murt, åpen peis.
Peisen er ikke funksjonstestet, og det foreligger ingen feierrapport eller sjekk fra lokalt brann- og feievesen

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Tilstandsgrad 3 (TG3) settes fordi den brennbare platen har en avstand på 20 cm, mens kravet er minimum 30 cm fra ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG IU Krypkjeller

Det er en luke til krypkjeller på husets kortside. denne luken var låst, Eier var ikke til stede under befaringen, og takstmann fant ikke nøkler til luken.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



TG 2 Innvendige trapper

Det er en lukket, lakkert tretrapp til 2. etasje, med teppe i trinnene. Fra 2. etasje er det en loftstige opp til loftet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

rekkverkshøyde på trapp er 80cm, trapen er av alder og generellt slitt utover hva som kan forventes av alder. TG2 settes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport





TG 2 **Innvendige dører**

Boligen har malte, slette dørblad.
Det er en dør med glass mellom gang og stue.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder og slitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.





VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerommet er fra 1997, og forventet levetid er passert.
Vaskerommet har belegg på gulvet og malt strie på veggene. Det er synlige veggmonterte avløpsrør og vannrør.
Det er et eldre soilsluk, og fallforholdet fra dørkarmen til sluket er 30 mm.
Det finnes ingen varmekilder på gulvet.
Vaskerommet har naturlig ventilasjon, med lufteventil i taket til uteluft.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er murvegger på vaskerommet og hulltaking for fuktsøk er ikke mulig.
Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





1.ETASJE > DUSJBAD

TG 3 **Generell**

Dusjbadet i husets første etasje er fra før 1997, og dermed har alle bygningsdeler passert forventet levetid.
Badet har fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og et nedsenket tak av spiler. Det er en baderomsinnredning med nedfelt servant, ettgreps blandebatteri og gulvmontert toalett.
Det er et eldre soilsluk, og fallforholdet fra dørkarmen til sluket er 40 mm.
Det finnes ingen varmekilder på gulvet, og det er ingen ventilasjon på badet.

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

Det er ikke påvist tettesjikt på gulvet, og enkelte gulvfliser er løse.
Badet har oversteget forventet levetid, og Tilstandsgrad 3 (TG3) settes.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



1.ETASJE > DUSJBAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.





2.ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Tilstandsrapport

Badet, som er fra byggeåret, har fliser på gulvet, platete vegger med tapet og himlingsplater i taket. Fallforholdet fra terskel ved døren til sluket er 38 mm.
Det er plastsluk på badet.
Badet har en bryter til varmekabler, men kablene er ikke funksjonstestet.
Badet er utstyrt med baderomsinnredning med vegghengt vask og speilskap over, samt et badekar med nedløp til sluk og innfelt badekararmatur i veggen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet får Tilstandsgrad 3 (TG3) da forventet levetid er passert, og det vil kreve full renovering.
Badet fungerer i dag, men det er bom i fliser og tapet som løsner på veggene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16. Hulltaking er foretatt ved/i bak kjøkkenskap i vegg bad badekar..





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre årgang med glatte, malte fronter.
Gulvet har belegg, og veggene er dekket med malt strie.
Taket er slett og malt, med lamper som lyskilde.
Mellom benken og overskapene er det enkelte partier med fliser, mens andre partier har strie.
De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes da det er påvist skader på overflater og slitasje utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet må moderniseres for å komme opp til dagens standard.





Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 settes grunnet alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viften er av eldre alder, men fungerer per i dag.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har glatte fronter og en benkeplate i laminat.
Gulvet har belegg, og veggene består av malte plater. Taket har malte himlingsplater med lampe som lyskilde.
Mellom benken og overskapene er det fliser.
De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys.
Kjøkkenet har oversteget forventet levetid, og full utskifting anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

TG2 settes grunnet alder og slittasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er en eldre kjøkkenventilator fra Futurum som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lyset på ventilatoren er defekt.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på ventilatoren på grunn av alder og defekt lys.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:



SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i andre etasje med fliser på gulvet, tapet på veggene og malte himlingsplater i taket.
Det er en vegghengt servant med speilskap over vasken og et gulvmontert toalett.
Lyskilden på toalettrommet er en lampe over speilet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist betydelig fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunn av vannskade og råte i taket.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på gulvet fordi det er bom under flisene.

Konsekvens/tiltak

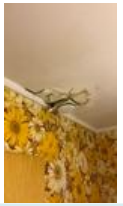
• Andre tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Skader i rommet må utbedres.

Det anbefales å totalrenovere toalettrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har kobberrør til alle rom. Hovedstoppekranen befinner seg ved varmtvannstanken på vaskerommet.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler i vegg. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 2 Varmesentral

I kottet i gangen er det plassert en oljefyr (bio-ovn). Denne er ikke videre vurdert eller funksjonstestet av takstmann.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes da tilstanden er vanskelig å vurdere, ettersom dette ikke er takstmannens fagfelt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

Videre undersøkelser av oljefyren anbefales.
Det bemerkes at oljefyr ikke lenger er godkjent for bruk.



TG 2 Varmtvannstank

På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 120 liter fra 2001.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Oppvarming

Boligen har elektriske panelovner, varmekabler på ett bad (ikke funksjonstestet) og peis i en stue som varmekilder.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

I 2. etasje er det et sikringsskap av eldre dato med skrusikringer.
I 1. etasje er det også et eldre sikringsskap med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988 Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om når det elektriske anlegget er fra. Byggeår 1988 er lagt til grunn for vurderingen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja ablegget erav elde med flre ulike sokringskap med skrusikringer. en elektrisk sjekk anbefales

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.
Varmekabler eller andre elektriske innstalasjoner er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sikringskap 2. etg.



Sikringskap 2.etg





koblingsboks til bad

Brannteknikske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av dreneringens alder, da forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over et flatt område. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon og liten risiko for ras og flom.

Det er et kummelokk i hagen, men det er ikke avdekket hva denne fører til.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av rørenes alder.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

TG IU Oljetank

Det er antatt at det er gravd ned en oljetank i hagen, basert på olje / Parafin fyrovnen i husets første etasje,og rør på utsiden av huset. Takstmann har ikke fått bekreftet dette, eller kunne gjøre videre undersøkelser. Videre undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 1988

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

Beskrivelse
Garasjen, som ligger ved inngangspartiet, er i dårlig stand og krever en omfattende renovering. Den har saltak tekket med papp, men taket er i ferd med å falle sammen.
Den manuelle garasjeporten lar seg ikke åpne og må byttes. Dekket er av grus, og det er påvist råte i panelet.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.
Tilleggsbygg, som garasje og uthus, er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

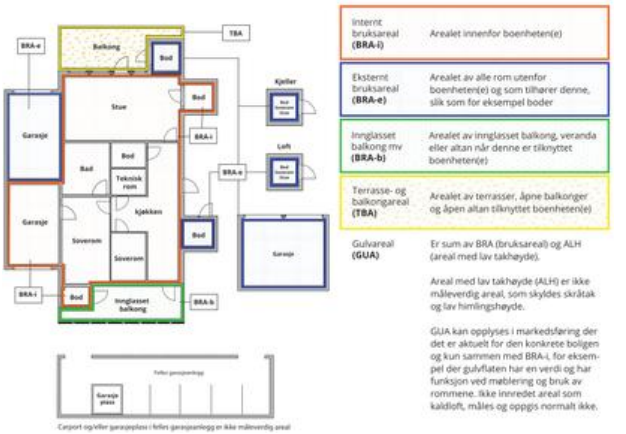
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	84	6		90	11
2.Etasje	88			88	11
SUM	**172**	**6**			**22**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Vaskerom, Bod, Trapperom, Kott, Gang, Peisstue, Dusjbad, Stue, Kjøkken	Utvendig bod, Utvendig bod	
2.Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom, Soverom 3, Soverom 4, Stue/kjøkken		

Kommentar

Utvendige boder og garasje er ført opp som BRA-e.
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke motatt ferdigattest på garasjen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke mottatt ferdig attest for garasjen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	168	10
Garasje	0	15

Kommentar

Tomannsbolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder, garasje og Teknisk rom er S-rom
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. GArasje er oppført som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	78	108		0	808.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Angerstveien 22 B

Hjemmelshaver
Andersen Tore Johan Sve

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet
Angerstveien 22Bhar en tilbaketrukket og svært populær beliggenhet, i en blindvei, på trygge Brennejordet/ Rykkinn. Med gode treningsmuligheter rett utenfor døra, kort vei til barnehage og skole, og ca. 10 min. rask gange til Rykkinnsenteret, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere.

Aktivitet og fritid:
Gode treningsmuligheter rett utenfor døra opp mot Bærums Verk og helt ned til Vøyenenga/Sandvika. Ski og aking på Einåsen om vinteren, samt kort vei til Kirkerudbakken, Lommedalen og Kolsås skisenter. Kort vei til både Bærumsmarka (Lommedalen) og Vestmarka, med flotte og populære turstier, sykkelstier samt skiløyper og betjente hytter. På sommer som vinter kan man gå til Bærums verk, enten for pizza i sola eller julemarked i desember. Kort kjøretur til Sandvika og Burudvann for bading om sommeren og ved Burudvann er det utallige turmuligheter bl.a til Brunkollen, Nygard og Sætern gård. Området rundt Kolsåstoppen og Dælivann innbyr også til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Ellers er det et bredt utvalg av ulike fritidsaktiviteter i området, med kort vei til bl.a. Gommerudbanen, Rykkinnhallen, Bergerhallen (svømmehall), Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner, håndballhall og fotballbaner, ridesentre, flere golfbaner m.m.

Servicetilbud:
Det er kun 10 min. rask gange opp til Rykkinn kjøpesenter, som har et godt utvalg forretninger og servicetilbud, med bl.a. flott Meny butikk, samt både kjedebutikker og butikker med et mer lokalt preg. Det er ellers en kort kjøretur til Bærums Verk, et idyllisk handelssted med gamle småhus, trivelige gågater og unike butikker. Det er også kort vei til Kolsås senter, med bl.a. vinmonopol og flere fine forretninger. Sandvika, med bl.a. Norges største kjøpesenter; Sandvika storsenter ligger ca. 9 minutter unna med bil/11 minutter med buss. Med sine 197 butikker og 60 000 kvadratmeter finner du alt du måtte trenge i Sandvika. Sandvika er for øvrig et naturlig knutepunkt hvor det finnes et mangfold av restauranter og fritidstilbud.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon. Det er kun 5 min gange til nærmeste bussholdeplass, med hyppige avganger til bl.a. Oslo og Sandvika. I Sandvika finner du ett av Bærums største knutepunkter for offentlig kommunikasjon med et bredt tilbud av busslinjer, lokal- og regiontog samt flytog. Nærmeste T-bane stasjon er "Kolsås" stasjon. På Kolsås går det T-bane (sone 1) hvert 15. min. T-banen bruker ca. 25 min. til Oslo sentrum.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Bryn/Hammerbakken (1.- 7. trinn) og Eineåsen ungdomsskole (8-10. trinn). Nærmeste videregående skole er Rosenvilde VGS, Rud VGS, og Dønski VGS. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Horniega Fus barnehage, Berger barnehage og Vøyen Fus barnehage m.fl.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 808 kvm. Tomten er opparbeidet med hage, busker og brostein i innkjørsel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 000 000	2005	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	26.03.2025	Rapport justert for riktig byggeår.

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Angerstveien 22 B, 1349 RYKKINN
Gnr 78 - Bnr 108
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OR3523

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sve, Ellen Marie	9578-5995-4-1898319	2025-01-25 19:47:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. jan. 2025

Oppdragsnummer
56-0030/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Angerstveien 22B, 1349 RYKKINN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Ellen Marie Sve

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tore Johan Sve Andersen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94399679
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget på en etasje i 1976. Vet ikke navnet på firmaet.

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

Eventuell kommentar: Har offentlig vannforsyning.

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

Eventuell kommentar: Oljetank nedgravd kommentert i rapport fra 2006. Denne mener jeg er gravd opp.

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: I 2006 kommentert; Noen merker etter gamle vannskader i himling 2. etg.

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

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

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

Beskriv: Se under punkt 11.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Ja fra juni 2006 da min bror overtok familieboligen. Norges takseringforbund.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst over hus i Angerstveien 22 B, Rykkin. Byggeår 1958. I juni 2005 da min bror overtok barndomshjemmet. Bruttoareal 1. etasje BTA 116 kvadratmeter, 2. etasje 92 kvadratmeter. Totalt 208 kvadratmeter. Boligareal BOA 1.etasje 83 kvadratmeter, 2. etasje 88 kvadratmeter. Totalt 171 kvadratmeter. Terasse 11 kvadratmeter. Veranda 11 kvadratmeter. Stableloft m luke i gang 2. etasje. Tomt eiet; 808 kvadratmeter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Mangler ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen uenigheter meg bekjent.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tror den er gravd opp.

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

Ja

Beskriv: Huset må totalrenoveres.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 56-0030/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sve, Ellen Marie	**2025-01-25**

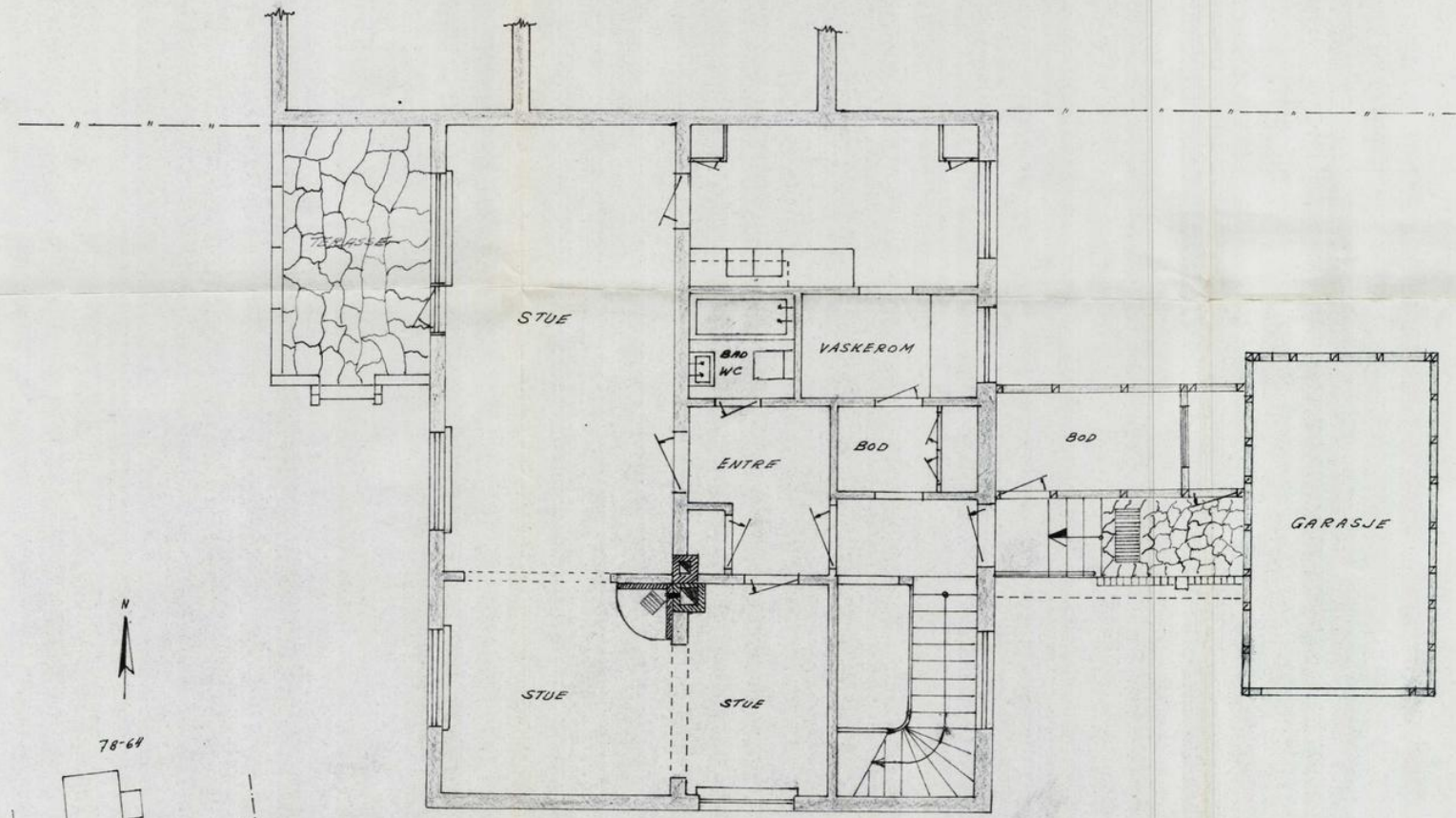
Identifikasjon

bankID Sve, Ellen Marie

SIGNICAT

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

DH+12626



Situasjonsplan.
1/500

BÆRUM KOMMUNE
2485-74.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 265-74
Bilag nr. 3 In dupla
Mottatt 30 APR 1974

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
Innk. 27/6.74
Ark.nr. 531

Indeks	Dato	Sign.	Endringer
			Villa - Tag. A.W Andersen
			Gårdsnr 78 - Br.nr 108
			Plan 1. etg.
			Rykk av 2. etg.

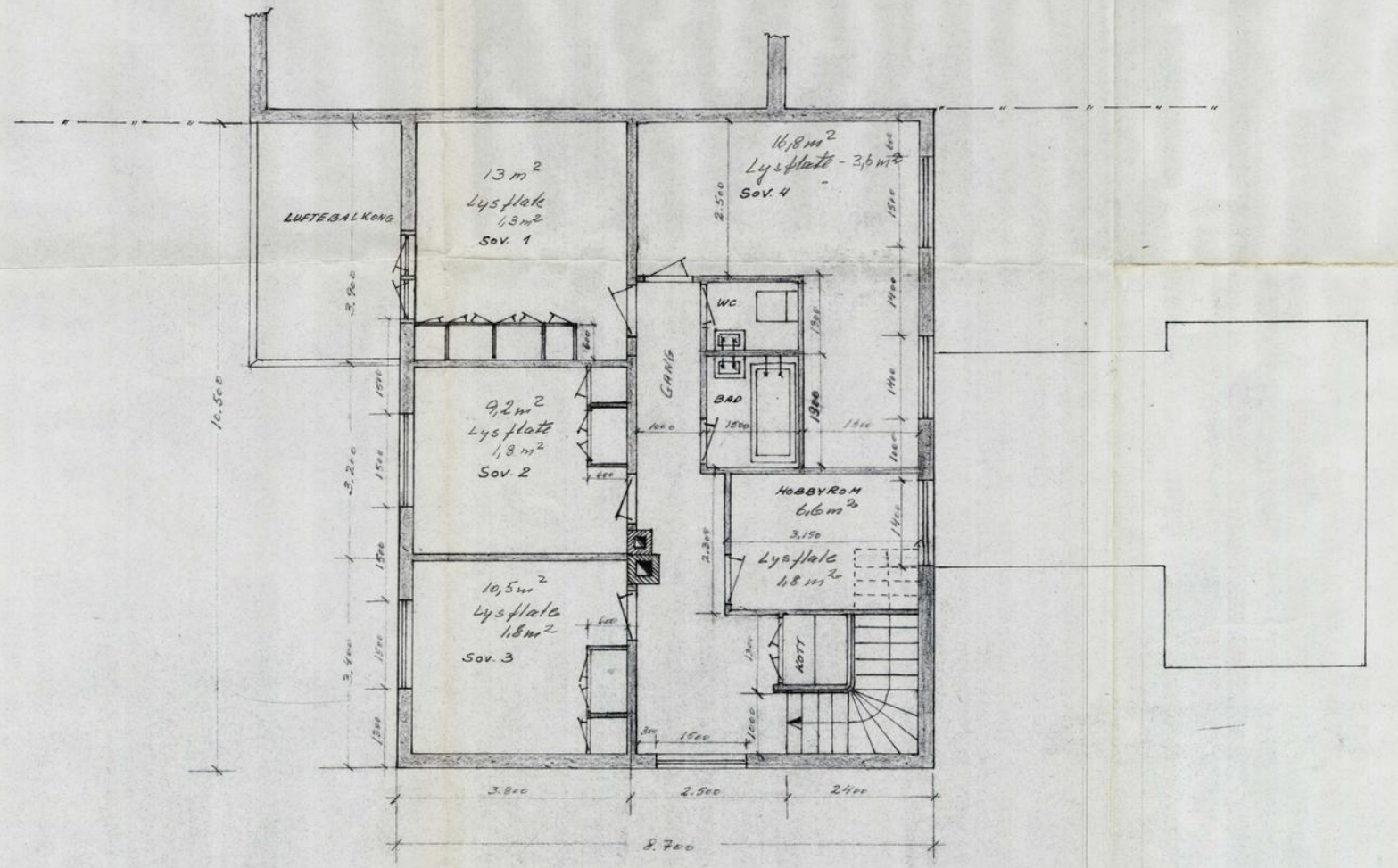
M 1/50 | Tegn. | Oslo | Trac. | 16.1.74 | Kfr.

Erst. for:

2

Erst. av:

DH+12627



BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
MNR. 2485-74
ARK. NR.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 265-74
Bilag nr. 4
Mottatt 30 APR 1974

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
MNR. 27/6-74
ARK. NR. 531

Indeks	Dato	Sign.	Endringer
			Villa - Ing. A.W. Andersen Gbnr. 78 - Br.nr. 48 Plan 2. etg Påbygg av 2. etg

M

Tegn. Oslo
Trac.
Kfr.

Erst. for:

3.

Erst. av:



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 78, Bruksnr 108	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Angerstveien 22 B, gatenr 1015 1349 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1929 15	Rykkinn 29 Kolsås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.12.1957	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	808,2 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/78/108	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/78/108	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	16.07.1985 21.07.2024	Berørt	3201/78/35	0,0
			Berørt	3201/78/40	0,0
			Berørt	3201/78/45	0,0
			Berørt	3201/78/48	0,0
			Berørt	3201/78/60	0,0
			Berørt	3201/78/61	0,0
			Berørt	3201/78/62	0,0
			Berørt	3201/78/64	0,0
			Berørt	3201/78/73	0,0
			Berørt	3201/78/80	0,0
			Berørt	3201/78/82	0,0
			Berørt	3201/78/83	0,0
			Berørt	3201/78/108	0,0
			Berørt	3201/78/109	0,0
			Berørt	3201/78/172	0,0
			Berørt	3201/78/175	0,0
			Berørt	3201/78/177	0,0
			Berørt	3201/78/189	0,0
			Berørt	3201/78/230	0,0
			Berørt	3201/78/231	0,0
			Berørt	3201/78/265	0,0
			Berørt	3201/78/305	0,0
			Berørt	3201/78/335	0,0
			Berørt	3201/78/366	0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	19.12.1957	Avgiver Mottaker	3201/78/64 3201/78/108	-806,0 806,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Angerstveien 22 B	Bolig	188,0	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1988
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16124613			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		104,0		104,0				
H02			84,0		84,0				

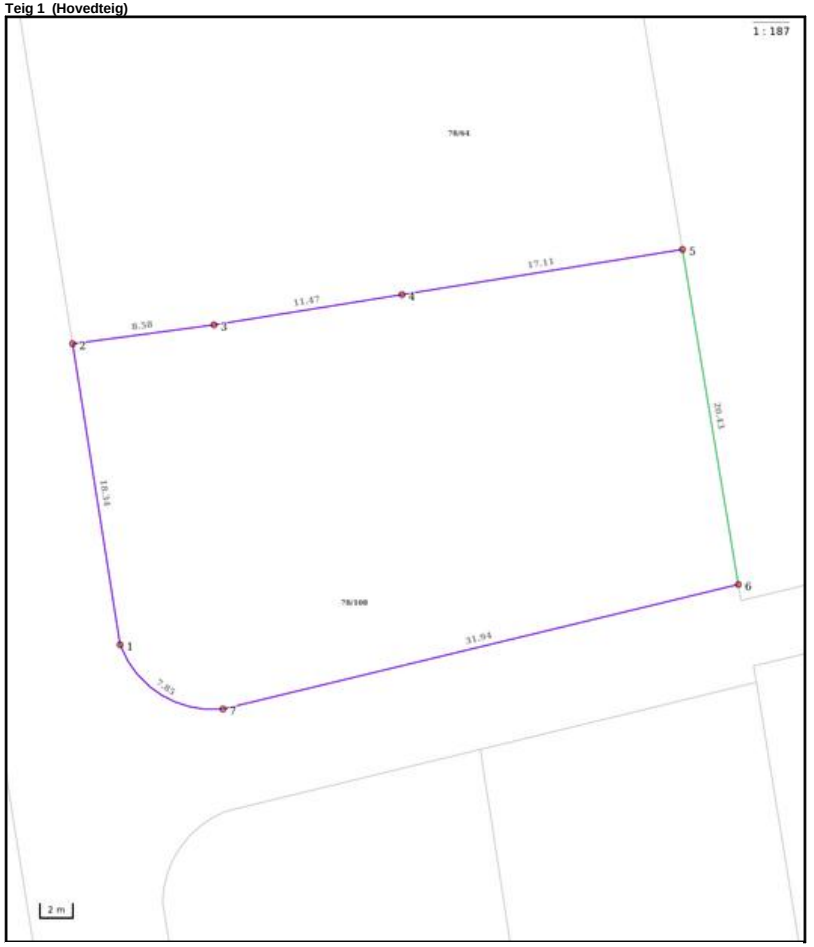
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 808,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 370,15	582 514,66	18,34m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 387,93	582 510,18	8,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 389,83	582 518,55	11,47m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 392,67	582 529,66	17,11m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 396,90	582 546,24	20,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 377,14	582 551,42	31,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 366,86	582 521,18	7,85m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**78**	Bnr:	**108**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Angerstveien 22B, 1349 RYKKINN**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
74/265	Tilbygg til våningshus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
87/331	Tilbygg til tomannsbolig	☐	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:

Herr Arne W. Andersen
Angerstvn. 22 B

1349 RYKKINN

21. januar 1976

265-74 TO/åh

Tilbygg til våningshus på gnr. 78 bnr. 108 av Wöyen, Angerstvn. 22 B
Byggherre: Arne W. Andersen

En viser til befaring på stedet 19. desember 1975 vedrörende bruks-tillatelse for tilbygg til våningshus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ved besiktigelsen hadde en ikke noe vesentlig å bemerke til tilbyggets utförelse.

Ferdigattest vil bli utstedt når attest fra helserådet, feiermesteren og vannverket foreligger.

For bygningssjefen

Einar P. Olsen

Torstein Olsen

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

Utskriftsdato: 20.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Angerstveien 22B, 1349 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 775,00 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	7 087,53 kr
Sum	**20 540,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	4 338,59 kr	0,00 kr
Vann etter areal	180 m2	45,26 kr	1/1	0 %	8 147,25 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	180 m2	52,90 kr	1/1	0 %	9 522,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	2 stk	129,00 kr	1/1	0 %	258,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	0,00 kr
				Sum	**22 528,84 kr**	**0,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

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.

Utskriftsdato: 20.01.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Angerstveien 22B, 1349 RYKKINN								

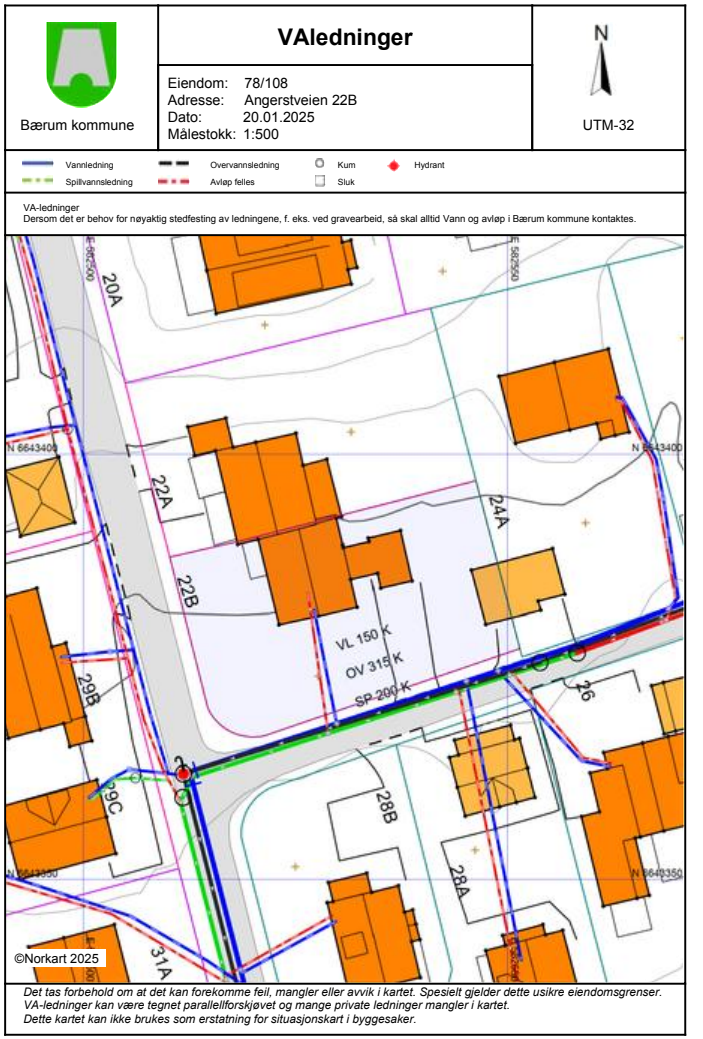
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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.

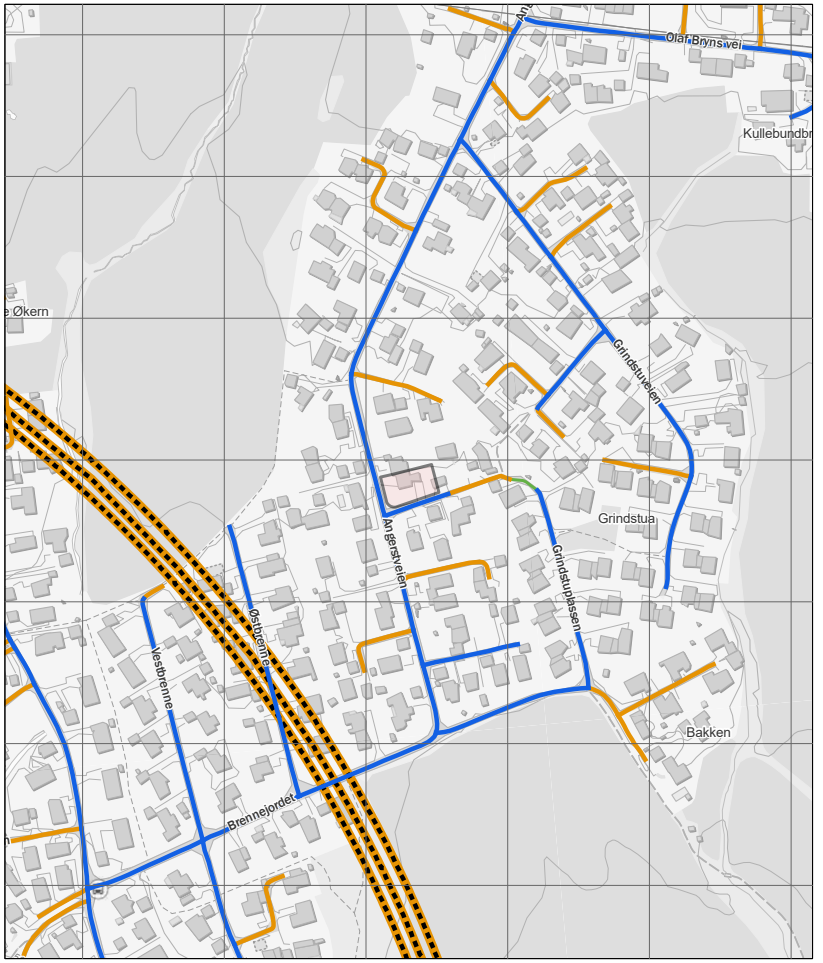


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 78/108/0/0
Adresse: Angerstveien 22B, 1349 RYKKINN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20/01/2025



Utskriftsdato: 20.01.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Angerstveien 22B, 1349 RYKKINN								

Avtale 90071951 (Avgiftsadresse: Angerstveien 22b)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	13.11.2020	31.05.2023	Ikke utført	Utenfor rute
1	1	13.11.2020	31.05.2023	Ikke utført	Utenfor rute

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	20 Andre forhold	Trappetilsyn pga Covid19	18.11.2020

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 78/108		
Utskriftsdato	20.01.2025	**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 - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 20.01.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Angerstveien 22B, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 808 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1936061 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1936061)
Navn	ANGERST
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.1937
Delarealer	**Delareal** 808 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse



Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

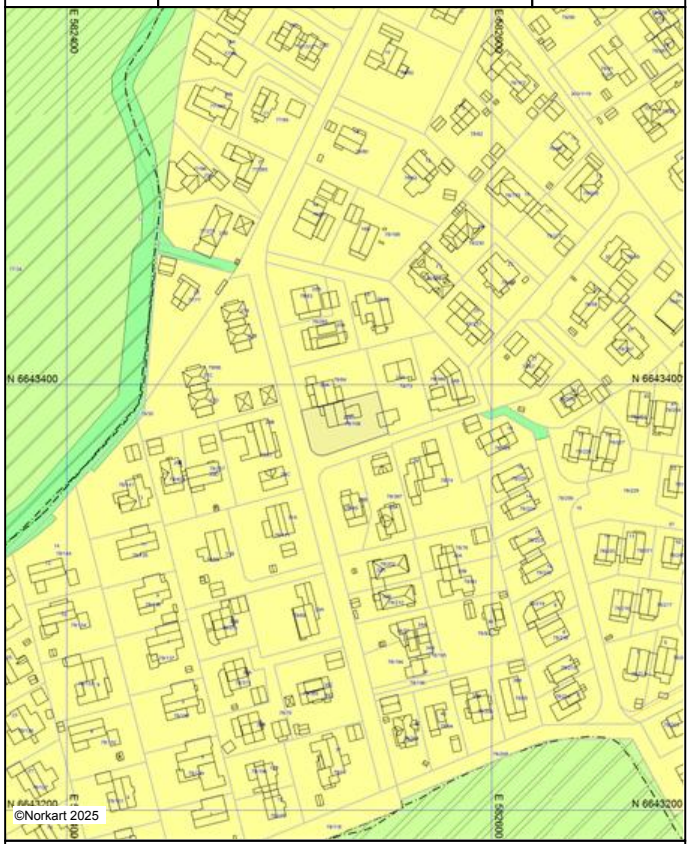
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 78/108
Adresse: Angerstveien 22B
Utskriftsdato: 20.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Turveg/turdrag - framtidig
Kollektivtrase - nåværende

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 78/108
Adresse: Angerstveien 22B
Utskriftsdato: 20.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

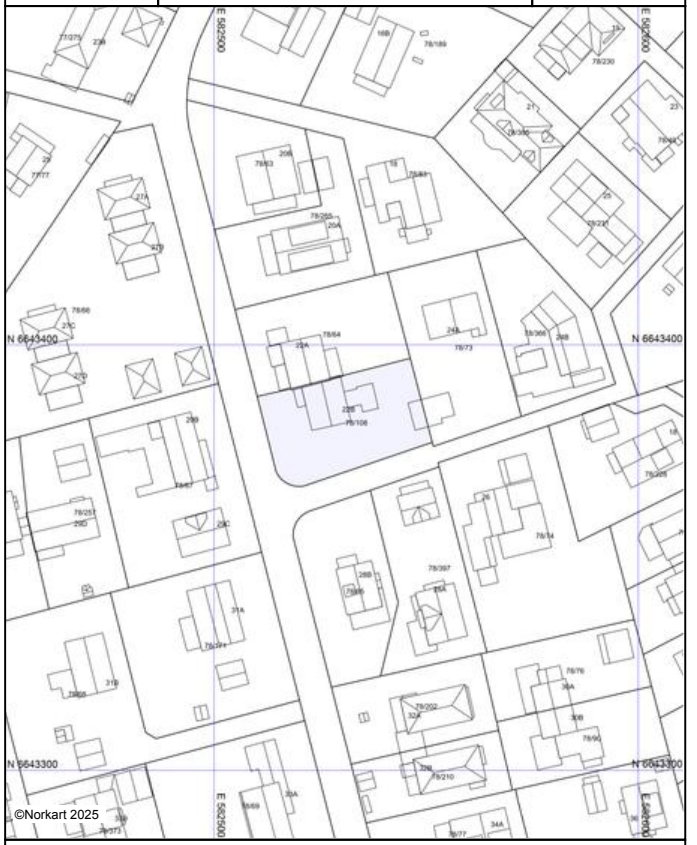
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

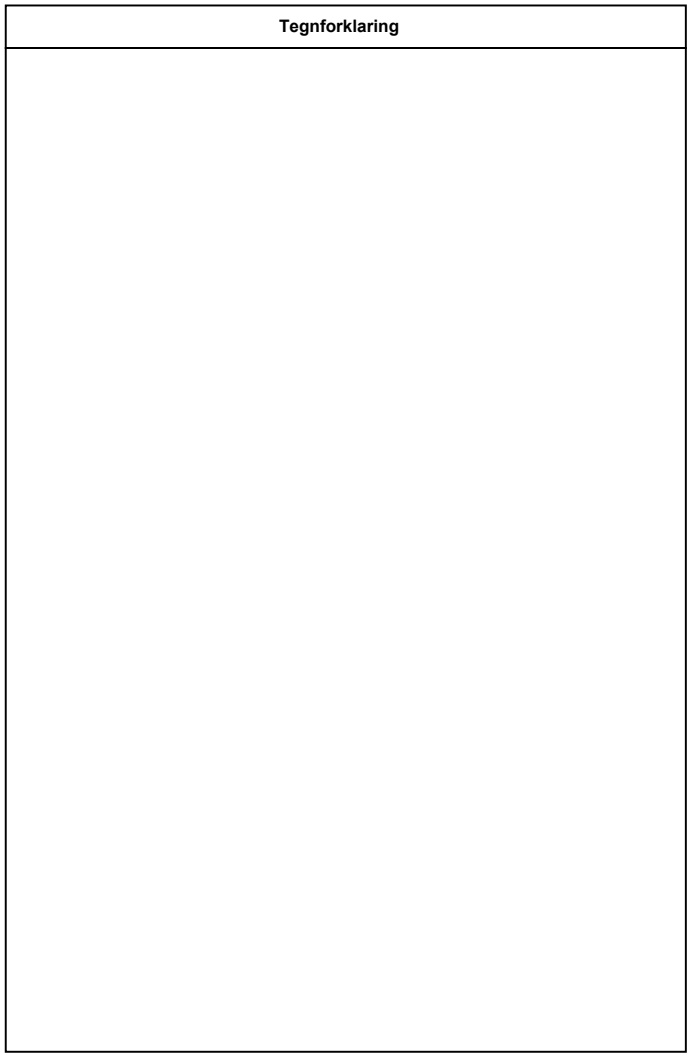
Eiendom: 78/108
Adresse: Angerstveien 22B
Utskriftsdato: 20.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

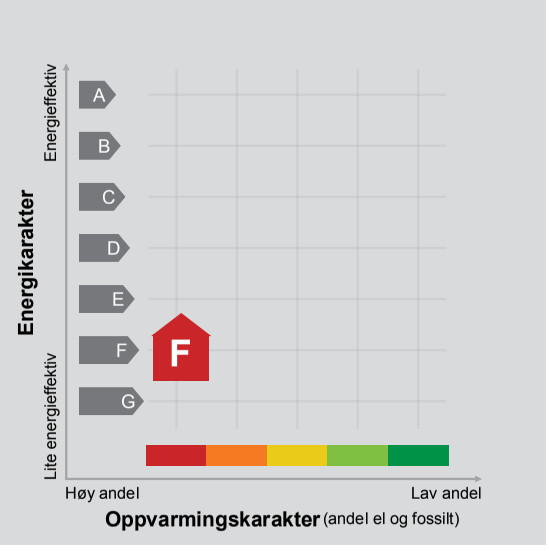


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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


Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Angerstveien 22B
Postnummer	1349
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16124613
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97823
Dato	26.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0030/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Angerstveien 22B 1349 RYKKINN

Betegnelse: Gnr 78, bnr 108 (ideell andel 1/1) 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