

Bjerkealleen 21C



Velkommen til

Bjerkealleen 21C



Salgsoppgaven produsert 25. september 2024

Nedre Høvik/Strand

Sjelden anledning - Attraktiv enebolig i idylliske omgivelser - Nydelig, solrik hage - Kort vei til sjøen m/båtplass og badebrygge

Prisantydning	26 900 000,-
Omkostninger	693 240,-
Totalpris	27 593 240,-
BRA-i	317 kvm
Totalt BRA	337 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1932

Tomt	985 kvm, eiet
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 Bjerkealleen 21C - En meget attraktiv og flott oppusset enebolig, beliggende på solrik, skjermet tomt. Boligen ligger i et svært attraktivt og rolig villaområde på Nedre Høvik. Her bor man i trygge og idylliske omgivelser, samtidig som det er kort avstand til alt man trenger i hverdagen. Fra eiendommen er det gangavstand til sjøen med bademuligheter, og hvor eiendommen har tinglyst bade- og båtfesterett.

Fremstående kvaliteter:

- Svært innholdsrik og attraktiv bolig
- Nydelig tomt, med gode solforhold
- Lekkert oppusset bolig
- Store vindusflater og rikelig med lys
- Store, flotte oppholdsrom
- 3 peiser
- 4 soverom
- 2 bad + toalett + vaskerom
- God lagringsplass
- Mulighet for dobbelgarasje
- Sokner til Høvik Verk og Ramstad skole
- Gangavstand til sjøen og flotte turområder

Arealer og innhold

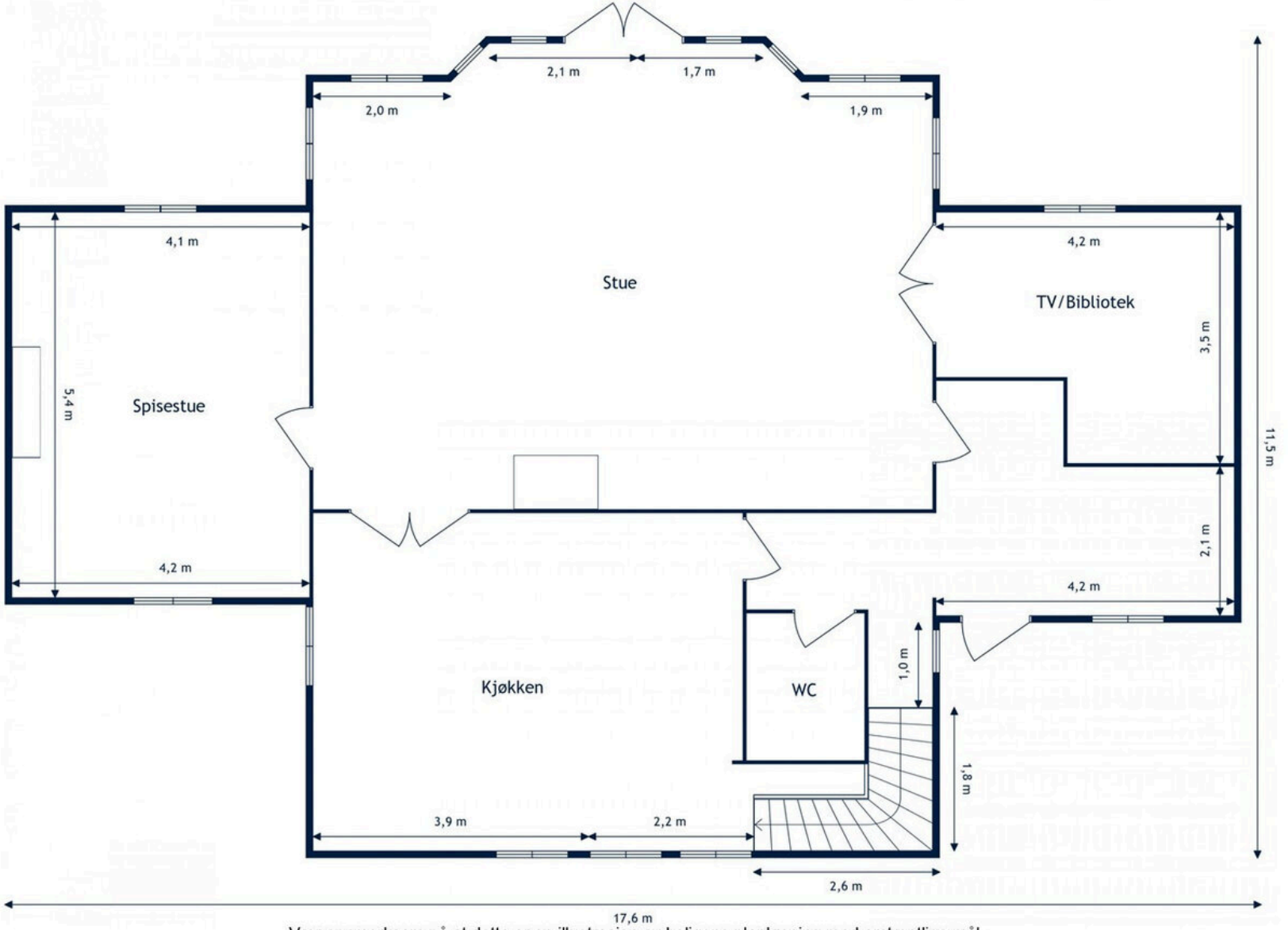
BRA-i:	317 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	337 kvm

Beskrivelse

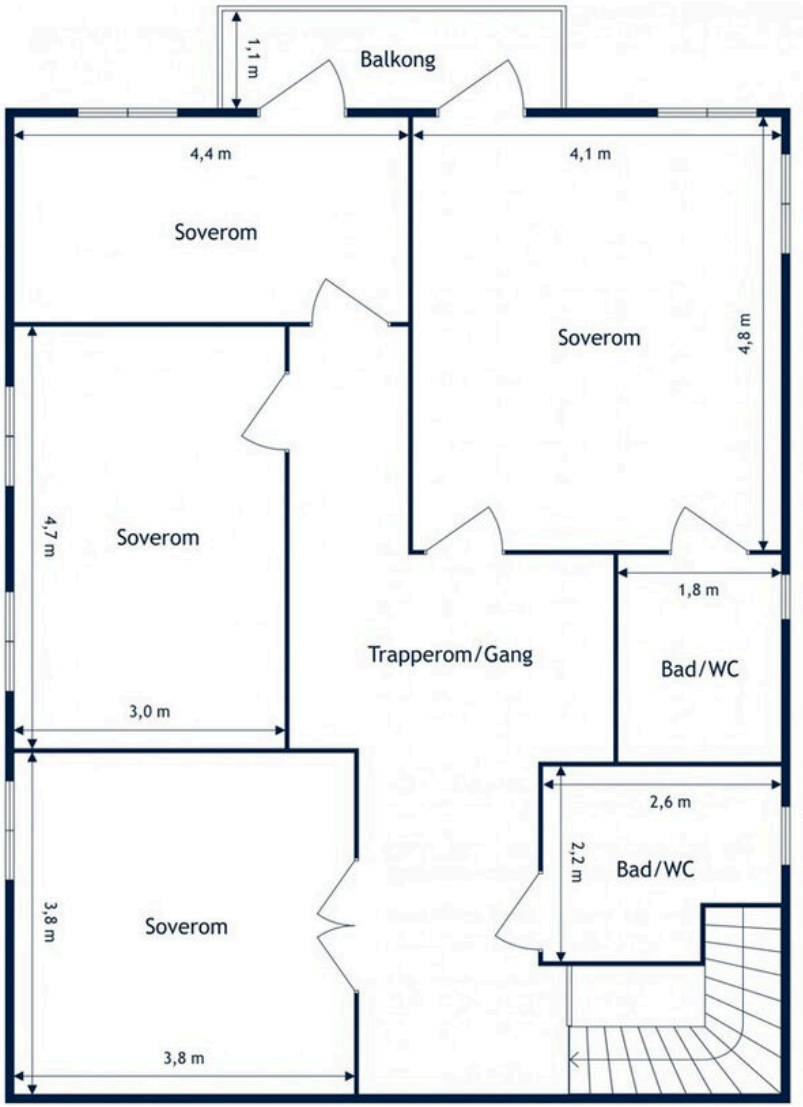
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 84 kvm. Boder, Gang, Vaskekjeller
BRA-e: 20 kvm. Kontor/hobbyrom
Total BRA: 104 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 141 kvm. Hall, Wc, TV-stue/bibliotek, Stue 2, Spisestue, Kjøkken, Trapperom
Total BRA: 141 kvm.

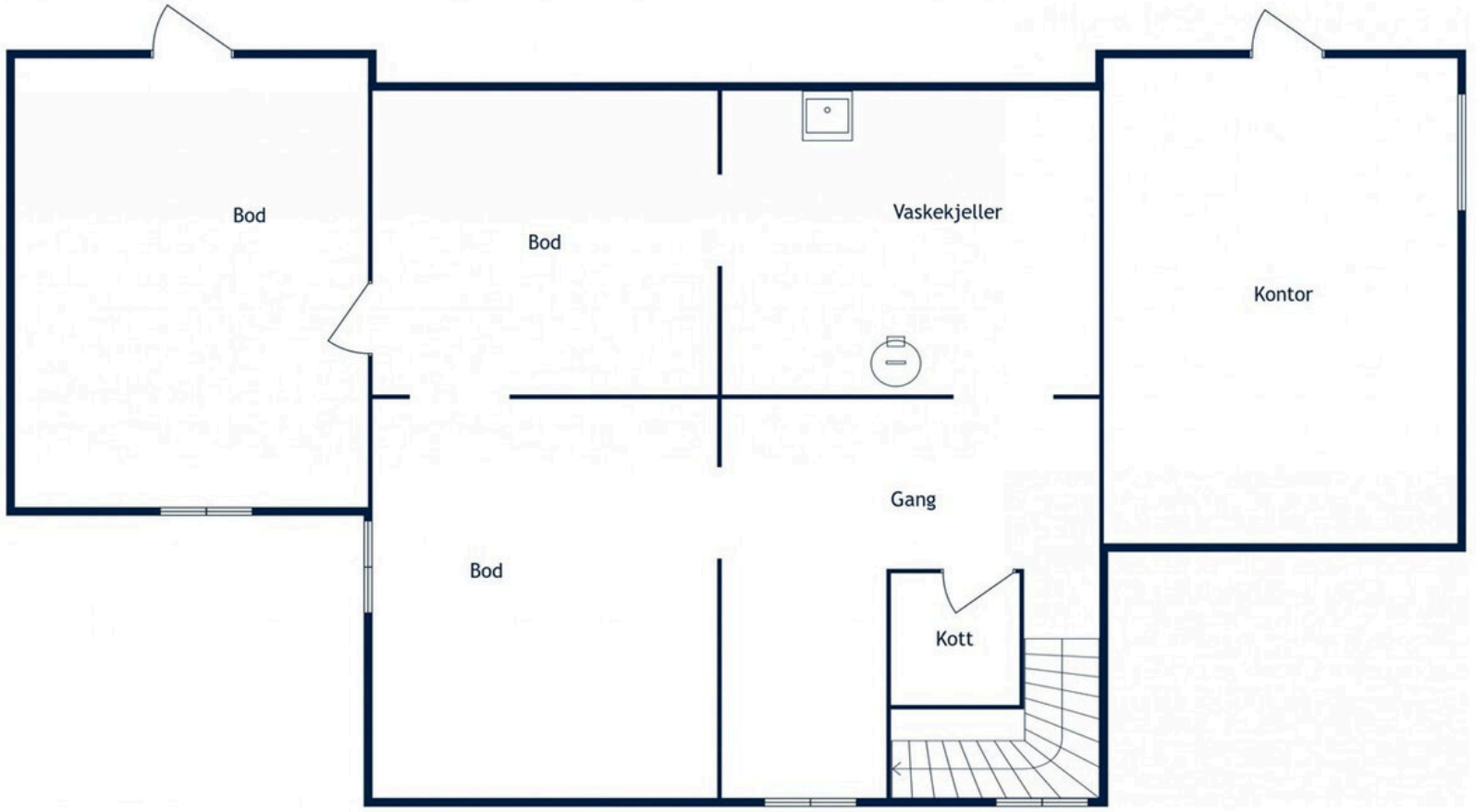
2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Trapperom, Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang
Total BRA: 92 kvm.



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Velkommen til Bjerkalleen 21C

Eiendommen har en flott beliggenhet et veletablert, attraktivt og barnevennlig villaområde på Høvik. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som det er meget sentralt med gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Dette er en perfekt beliggenhet for den som også ønsker nærhet til alle fasiliteter og fritidsaktiviteter, samt flotte turområder og sjøen. I en travel hverdag er det en trygghet å vite at barna selv kan gå til både skole (Høvik Verk barneskole) og fritidsaktiviteter (Sarbuvollen, Høvikbanen m.m.)

Boligen har en meget innholdsrik, familievennlig, åpen og sosial planløsning, med sømløs overgang mellom inne- og uteområder via doble verandadører. I boligens 1. etasje kommer du inn til en lys og romslig hall med god garderobeplass, med videre tilgang til oppholdsrommene og praktisk toalettrom. Her har man en meget lys og luftig stue, romslig spisestue med generøs takhøyde, samt separat kjøkken med spiseplass. Boligen innehar i tillegg en hyggelig TV-stue/bibliotek, alternativt hjemmekontor. Fra stuen er det tilgang til terrasse og hage. Videre opp i boligens 2. etasje finner man 4 gode soverom, hvorav hovedsoverom med eget bad samt et stort bad nr. 2. Trappegang med stor skyvedørsgarderobe. Utgang til hyggelig veranda fra hovedsoverom. Boligens kjeller inneholder kontor, vaskekjeller og flere boder.

Eiendommen holder en gjennomgående god standard. Boligen er lys og tiltalende, med delikate, malte flater og parkett, fliser og tepper på gulv. Badene er smakfullt innredet med lekre fliser og fine detaljer. God belysningsplan med downlights, spotter og lamper i himling. Flotte peiser i både stuen, spisestuen og på kjøkken.

Eiendommen har en en gjennomtenkt, godt utnyttet og flott opparbeidet tomt. Fra stuen i 1.etasje kommer man ut på terrassen via doble verandadører. Terrassen er opparbeidet med trapper ned mot gressplen i alle retninger. Her er det god plass til spisebord, grill, og blomsterpotter e.l. Stor og flat gressplen med god plass til flere sittegrupper, solstoler, trampoline, lekestativ, dukkestue e.l. Blomsterbed og beplanting rundt på tomten. Stor gårdsplass med plass til å parkere flere biler. Eiendommen har gode solforhold med sol i hagen fra tidlig morgen til kveld. Tomten ligger skjermet mot både naboer og biler, og er et drømmested for en barnefamilie!

Boligen strekker seg over 3 plan og inneholder:

1. etasje:
- Hall
- Stue
- TV-stue
- Spisestue
- Kjøkken
- Toalett

2. etasje:
- 4 soverom
- 2 bad
- Trappegang

Kjeller:
- Kontor
- Vaskerom
- Boder

Ditt nye hjem!

Boligen rom for rom:

1. etasje
Hall
Velkommen inn i en lys og innbydende hall, innredet med stor skyvedørsgarderobe. Det er i tillegg god plass til kommode, skohyller, benk e.l. Tilgang til toalett samt videre inn i boligens oppholdsrom. Lyse delikate flater, fliser på gulv. Varme i gulv.

Stue
Nydelig stue med god plass til flere sittegrupper. Rommet er lyst og luftig, og meget romslig. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og skaper en god atmosfære i rommet. Det er utgang til terrasse og hage via doble verandadører, noe som gir en sømløs overgang mellom inne- og uteareal. Den flotte peisen gir varme, samt skaper en lun stemning. Flotte doble glassdører inn mot TV-stue/bibliotek. Delikate malte flater, 1-stavs parkett på gulv. Varme i gulv. Downlights i himling.

TV-stue/ bibliotek
Hyggelig TV-stue, delvis adskilt fra stuen med døble glassdører. God plass til en stor sofa, samt TV. Plassbygget hylle langs to av veggene, med mulighet for å sette TV samt bøker, bilder, pyntegjenstander e.l. Delikate malte flater, 1-stavs parkett på gulv. Varme i gulv. Downlights i himling.

Spisestue
Flott spisestue med generøs takhøyde, og store vindusflater. Lekker peis også i dette rommet, som både skaper en god atmosfære og gir god varme. Det er god plass til et stort spisebord, der familie- og venner kan samles. Delikate flater malter, 1-stavs parkett på gulv. Varme i gulv. Downlights i himling.

Kjøkken
Boligen har et moderne og pent kjøkken med hvite glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et meget hyggelig oppholdsrom, samt et naturlig samlingspunkt i boligen. Hyggelig sitteplass ved kjøkkenbord, samt peis. Kjøkkenet har rikelig med både skap- skuffer og benkeplass, og har mange praktiske og gode innredningsløsninger. Integrert oppvaskmaskin, løs bred komfyr med to stekeovner og gassbluss og grill. Løst kjøleskap og fryser/vinskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Delikate malte flater, fliser på gulv. Varme i gulv. Downlights i

himling.

Toalettrom
Praktisk toalett innredet med servant og toalett. Malte flater, fliser på gulv. Varme i gulv.

2. etasje
Soverom
Boligen har 4 gode soverom i 2. etasje. Hovedsoverom har tilgang til eget bad. Alle rom har god plass til seng, garderobeskap, kommode, skrivebord e.l. Utgang til veranda fra to av rommene. Delikate malte flater, 1-stavs parkett og tepper på gulv.

Bad ved hovedsoverom
Lekkert bad, med tiltalende fliser på vegger og gulv. Innredning med skuffer og helstøpt benk og servant i sort kompositt. Speil med belysning. Veggmontert wc. Innbygget badekar, med lufting/inspeksjonsluke samt innbygget dusjarmatur. Innfelte downlights. Varmekabler i gulv. Det er naturlig ventilering i rommet.

Bad 2
Lekkert bad, med fliser på gulv og delvis fliser, delvis malte flater. Innredning med skuffer og sort benk med toppmontert servant. Veggmontert wc. Innbygget badekar med svingbar dusjdør i herdet gass, samt vannfallsdusj og håndusj. Innfelte downlights. Varmekabler i gulv. Elektrisk styrt vifte.

Trappegang
Romslig og fin trappegang innredet med stor skyvedørsgarderobe.

Kjeller
Kontor
Stort og fint rom, innredet og benyttet som kontor. God plass til skrivebord, bokhyller m.m. Kan også benyttes som en kjellerstue, treningsrom, hobbyrom e.l. Lyse malte flater, parkett på gulv.


MUNCH
HENRIK IBSEN




Horses























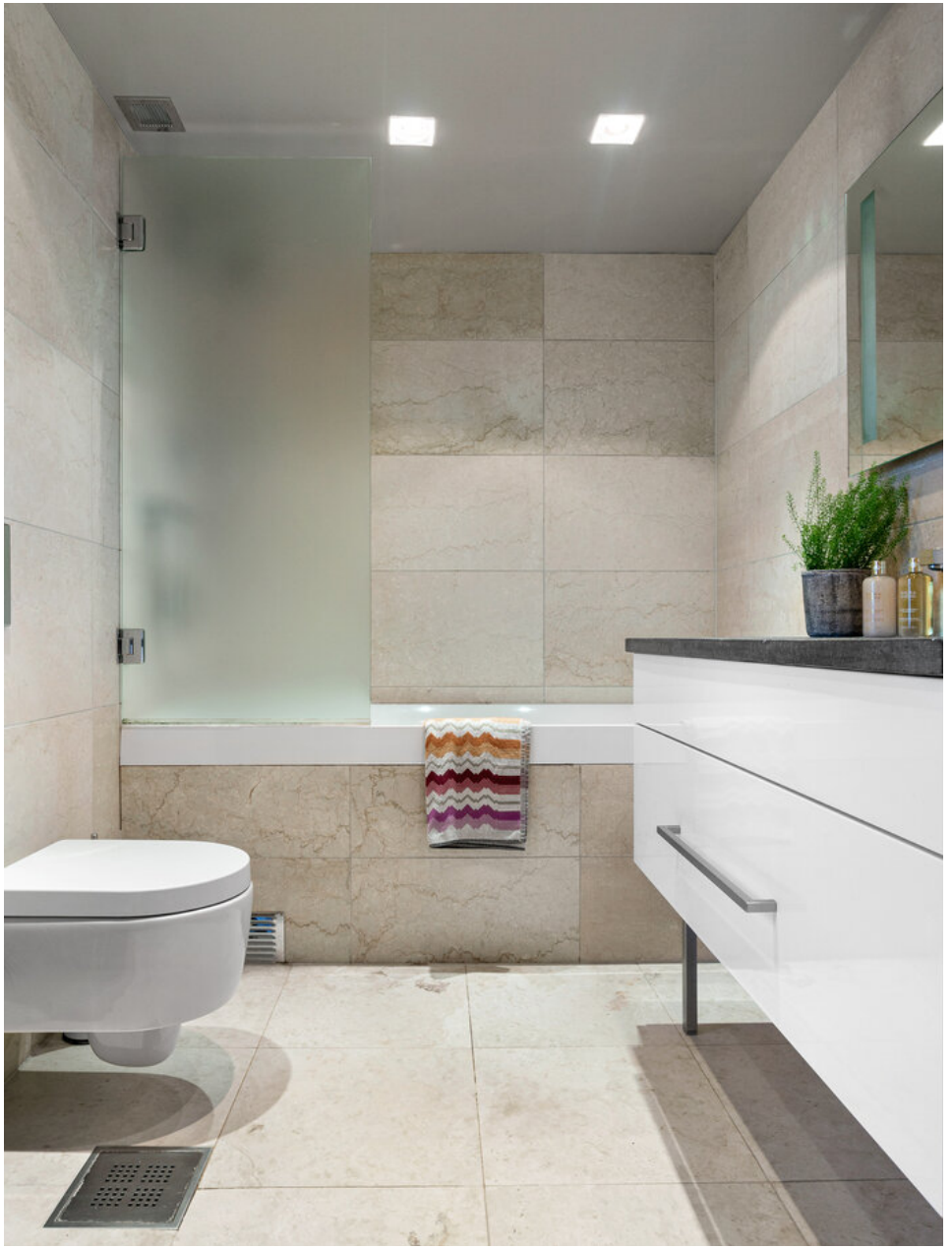












































Ditt nye nabolag!

Boligen har en nydelig beliggenhet i et attraktivt boligområde på Høvik, med umiddelbar nærhet til sjøen. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt mot Oslo og Sandvika, med kort vei til "alt". Området er veletablert, og består hovedsakelig av enebolig- og villabebyggelse, og det bor svært mange barnefamilier her.

Aktivitet og fritid:
Eiendommen ligger sjønært til med flotte tur- og bademuligheter like i nærheten. Gangavstand til flere populære badestrender ut mot Holtekilen og Veritas/Høvikodden. I nærområdet ligger Sarbuvollen med barnevennlig badestrand, flytebrygge, og grønne gressletter for grilling og solbading. Sarbuvollen og Bærum seilforening ligger i umiddelbar nærhet, og hvor Bærum seilforening tilbyr flere typer jolleseiling i fine og trygge omgivelser tilrettelagt for læring. Fra Holtekilen er det også tilgang til den naturskjønne kyststien ut mot Fornebu, hvor flere parkmessige utearealer er anlagt langs sjøen. Videre finner man også tennisbane, Veritas-parken og Hennie Onstad Kunstsenter en kort sykkeltur unna. Hennie Onstad arrangerer Sankthansaften hvert år med kransbinding, live-musikk og bålbrenning. Det er flere treningssentre i nærområdet, bl.a. Evo Stabekk, Sats Sandvika og Sats Bekkestua. Flotte muligheter for golfentusiasten på Ballerud golfbane. Det er ellers kun en kortere biltur til Haga-, Grini- og Oslo Golfklubb, samt innendørs driving range på Fornebu. Det er et bredt spekter av idrettslag- og foreninger i nærmiljøet, bl.a. finner man Høvik-banen ved Høvik Verk skole, som er åpen for alle og er et sosialt samlingspunkt. Fra boligen er det også kun en kort kjøretur til Vestmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kort vei også til Kolsås- og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker vinterstid. Det er gangavstand fra boligen til den lokale tennisbanen og fotballøkke.

Servicetilbud:
Fra boligen er det gangavstand til Høvik Senter med Meny ferskvarebutikk, apotek, blomsterforretning, bokhandel, interiørforretning, helsesenter m.m. Strand Restaurant er et samlingssted i nabolaget, med kort gange fra boligen. Her finnes

bakeri, gourmet og uteservering på terrassen, alt med fokus på rene, naturlige og ekte råvarer. For øvrig kort vei til Sandvika Storsenter, Fornebu S, Stabekk sentrum og Bekkestua Senter som kan by på forretninger med noe for enhver smak. På Stabekk finnes bl.a. dagligvareforretning, apotek, interiørbutikker, bakeri, kulturhus samt flere hyggelige kafeer og restauranter. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. nye Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. I 2015 åpnet Samson (i det gamle Mc. Donalds bygget) som ga hele torget et løft. De holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. Ønsker man ytterligere tilbud ligger både Lysaker og populære CC Vest på Lilleaker innen rekkevidde.

Offentlig kommunikasjon:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplas "Granlytunet", som ligger et par minutters gange fra boligen. Nærmeste togstasjon, Høvik, ligger innen gangavstand fra boligen og har togavganger inn mot Oslo ca. hvert 15. minutt, og bruker kun ca. 12 min til Nationaltheateret. Stabekk togstasjon (stoppet etter Høvik) det er mulighet til å ta flytoget inn til Oslo Lufthavn. Ellers er det kort vei til Lysaker hvor du har et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen, buss i "alle himmelretninger".
Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Høvik Verk barneskole (ca. 2 km) og Ramstad ungdomsskole (ca. 3 km) fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, både kommunale og private. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas samt de videregående skolene Stabekk, Sandvika og Nadderud.

Bjerkealleen 21C

Nabolaget Sarbuvollen/Nordre Høvik - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Høvik Verk skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	**19 min** 1.4 km
Høvik skole (1-7 kl.) 504 elever, 23 klasser	**23 min** 1.7 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl... 146 elever, 12 klasser	**26 min** 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 549 elever, 37 klasser	**5 min** 2.3 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	**7 min** 3.8 km
Nadderud videregående skole 460 elever	**7 min** 3.6 km

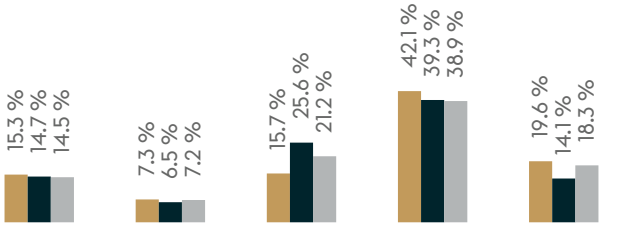
Offentlig transport

Granlytunet Linje 213	**2 min** 0.2 km
Høvik stasjon Linje L1	**17 min** 1.2 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	**7 min** 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**16 min** 12.2 km
Oslo Gardermoen	**48 min**

Barnehager

Strand barnehage (1-5 år) 50 barn	**6 min** 0.4 km
Fjordveien barnehage (0-5 år) 140 barn	**12 min** 0.9 km
Plahtejordet barnehage (1-5 år... 41 barn	**14 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sarbuvollen/Nordre Høvik	1 406	598
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Høvik friområde - O.H. Bangsve...	14 min
Høvik Verk	19 min
Fit4 Høvik	12 min
EVO Stabekk	27 min

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



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

Informasjon

Bjerkealleen 21C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0241/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Bjerkealleen 21C, 1363 HØVIK
Gnr 11, bnr 304 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Ingrid Bye Kjelstad
Thomas Bråten

Kjøpesum og omkostninger
26 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
672 500,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
673 740,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
693 240,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---

27 573 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
27 593 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 317 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 337 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 84 kvm. Boder, Gang, Vaskekjeller
BRA-e: 20 kvm. Kontor/hobbyrom
Total BRA: 104 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 141 kvm. Hall, Wc, TV-stue/bibliotek, Stue 2, Spisestue, Kjøkken, Trapperom
Total BRA: 141 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Trapperom, Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang
Total BRA: 92 kvm.

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
Ny drenering i 2017. ikke problemer, men da vi la ny gårdsplass med belegningsstein benyttet vi muligheten til drenering samtidig.

Bygningssakkyndig

Jon Ugland

Byggemåte

Stor og innholdsrik enebolig over to etasjer pluss kjeller og loft. Opprinnelig del er oppført i ca 1932. To tilbygg fra 1987. Ominnredning og innbygging av terrasse foretatt i 2008.
Boligen holder en jevnt over god standard og normalt godt vedlikeholdt.

Valmet tak i trekonstruksjoner. Undertak i rupanel. Tak tekket med glassert teglstein. Veggkonstruksjon i tømmer eller bindingsverk (ikke mulig å faststille helt sikkert). Etasjeskillere i trebjelkelag. Grunnmur i opprinnelig del i støpt betong/sparesteinsmur. Støpte fundamenter. Tilbyggense antas å ha grunnmur i lettklinker/Leca/Siporex eller tilsvarende. Det er lagt ny drenering (2019) på tre av sidene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Utvendig > Taktekking: Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert eldre fuktmerker hvilket er normalt tatt takets alder i betraktning. Ingen skader er registrert. Det er utført arbeider/reparasjoner i senere tid. TG ut i fra alder.
Konsekvens/ tiltak:
- Det er ikke behov for tiltak pt.

Utvendig > Vinduer: Kjellervinduer er ikke mulig å lukke fullstendig. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
Konsekvens/tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse ligger delvis over innredede boligrom, usikker konstruksjon som ikke lar seg undersøke. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ikke registrert noen avvik/lekkasjer etc i underliggende rom/konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Overflater: Noen sprekker i fliser på gulv i hall. Ut over dette ingen

andre feil eller mangler ut over generell bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak:
- Overflater har generelt behov for noe oppgradering/maling.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Teglsteinspipe fra byggeår. Det anbefales ytterligere kontroll av pipe/ildsteder. Brannvesenet kan kontaktes.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Konsekvens/tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Dog var det trolig krav å ha på den ene siden også i 1932.

Våtrom > 2.Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling: Slitte fuger/silikonfuger.
Konsekvens/tiltak:
- Utskiftning av silikonfuger

Våtrom > 2.Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket

Våtrom > 2.Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Det er foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. TG ut i fra alder.
Konsekvens/tiltak:
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det dusjes i badekar, hvilket minsker påkjenningen/slitasjen. Over halvparten av estimert levetid på sluk/membran er passert. Man må ta høyde for at badet har behov for oppgraderinger.

Våtrom > 2.Etasje > Bad 1 > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke behov for tiltak.

Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon samt at garantitid er utløpt. Det dusjes i badekar, hvilket reduserer slitasjen på membranløsninger.
Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det dusjes i badekar, hvilket minsker påkjenningen/slitasjen. Over halvparten av estimert levetid på sluk/membran er passert. Man må ta høyde for at badet har behov for oppgraderinger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.Det er ikke behov for tiltak.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: TG ut i fra alder. (2006)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Det ble gjennomført en del oppgraderinger i ca. 2008. Stedvis eldre opplegg.

TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Utvendig > Veggkonstruksjon: Tilstandsgrad ut i fra alder. Ikke behov for tiltak.

Våtrom > 2.Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget dusjarmatur. Servant/benk har bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak:
- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Ikke behov for tiltak.

Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon: Rommet er ikke konstruert som et våtrom. Fra byggeår.
Konsekvens/tiltak:
- Ikke behov for tiltak. Begrenset med vannsøl.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler mansjetter mellom trekkerør og vannrør på rør i rør. Ellers rør av eldre dato. Det er ikke behov for tiltak pt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: TG ut i fra alder. Ikke behov for tiltak.

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

Hele eiendommen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Peis i stuen, i spisestuen og på kjøkken. Varmekabler i 1. etasje, samt på bad i 2. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger oppgir å ha brukt ca. 40-50.000 kWh i året. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 332,-pr. 2023

Andre utgifter

- Forsikringer
- Alarm
- TV/Internett

m.m.

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

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg

Polisenr: 8643421

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 985 kvm (Eiertomt)

Meget pent opparbeidet tomt. Usjenert hage med plenarealer, prydbusker og trær. Flaggstang. Stor flott gårdsplass som er asfaltert og omkranset med brostein. Støttemur i granitt mot veien.

Parkering

Rikelig med parkering på egen gårdsplass. Mulighet for å bygge garasje på eiendommen ref. kartskisse. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Adkomst

Adkomst fra Bjerkealleen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Kontor i kjeller er i dag tatt i bruk og innredet som dette fra selgers side. Dette rom er iht. opprinnelige plantegninger godkjent som bod og er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. Videre bruk og risiko for pålegg/krav om tilbakeføring vil være kjøpers hele ansvar og risiko. Det gjøres oppmerksom på at takstmanns oppmålinger gjøres etter dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 985 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1928062
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1928062)
Navn HØVIK FAGERSTRAND
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11.06.1929
Delarealer Delareal 985 m
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:

3201/11/304:
15.09.1931 - Dokumentnr: 32 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om strandlinje
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

26.01.1961 - Dokumentnr: 300387 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1966 - Dokumentnr: 300315 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.12.1968 - Dokumentnr: 308030 - Erklæring/avtale
VEDR. AT EIER AV D.E. IKKE SKAL KUNNE KREVE ULEMPEERSTATNING
I FORB. MED GARASJE GODKJENT I STRID MED VEILOVENS
AVST.BEST.

26.09.1996 - Dokumentnr: 26265 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.2024 - Dokumentnr: 1740078 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Privatmegleren Bærum AS
Org.nr: 987 234 539
Elektronisk innsendt

07.06.1929 - Dokumentnr: 900107 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:11 Bnr:36

30.12.1960 - Dokumentnr: 305464 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:11 Bnr:636

05.08.1996 - Dokumentnr: 20719 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:11 Bnr:1644

17.09.1997 - Dokumentnr: 26996 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:11 Bnr:1651

01.01.2020 - Dokumentnr: 729945 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:11 Bnr:304

01.01.2024 - Dokumentnr: 30451 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:11 Bnr:304

25.09.1931 - Dokumentnr: 900214 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:36
Bestm. om strandlinje,veg,stier,benyttelse m.v.

25.09.1931 - Dokumentnr: 900326 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:36
Bestm. om stranlinje,vei,stier,benyttelse m.v.

05.08.1996 - Dokumentnr: 20720 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:1644 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:1644 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1996 - Dokumentnr: 21684 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:1644 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:1644 Snr:2
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

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

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

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

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

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

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

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 215 200,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 628,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 283 329,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. september 2024

Megler

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

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Løkketangen 12
1337 Sandvika
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919 159 863

Vedlegg

Bjerkealleen 21C

Tilstandsrapport

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
BÆRUM kommune
gnr. 11, bnr. 304

Areal (BRA): Enebolig 337 m²



Befaringsdato: 30.01.2024 **Rapportdato:** 01.02.2024 **Oppdragsnr.:** 14422-1353 **Referansenummer:** YA2020

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Ugland

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland
Uavhengig Takstingeniør
jon@pretiumeiendom.no
930 80 950

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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.

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 304
3024 BÆRUM

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allè 7
0374 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

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, og tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket.
En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/Vurdering:
Stor og innholdsrik enebolig over to etasjer pluss kjeller og loft. Opprinnelig del er oppført i ca 1932. To tilbygg fra 1987. Ominnredning og innbygging av terrasse foretatt i 2008. Boligen holder en jevnt over god standard og normalt godt vedlikeholdt.
Dog må man ta høyde for at det i eldre hus er behov for løpende vedlikehold og utbedringer. Det finnes også enkelte bygningsdeler hvor vedlikeholdet ikke har vært tilfredsstillende og alder tilsier at det er behov for utbedringer.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Kjeller	84	20	0	104
1.Etasje	141	0	0	141
2.Etasje	92	0	0	92
Sum	**317**	**20**	**0**	
Sum BRA	**337**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

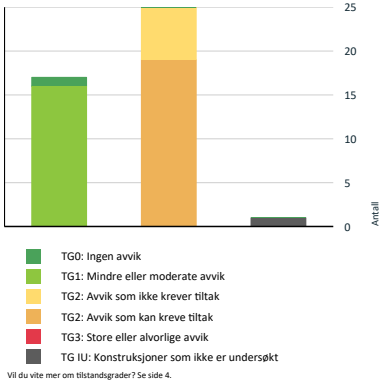
Det foreligger ingen ferdigattest. Det foreligger en midlertidig brukstillatelse på tilbyggene fra 1987. Saken er ikke videre undersøkt i kommunen.

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 304
3024 BÆRUM

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allè 7
0374 OSLO
Norsk takst

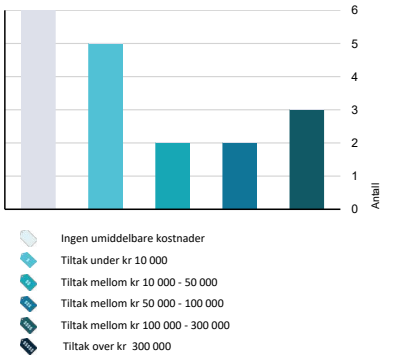
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Takstmann er ikke kjent med avvik fra forskriften til Avhendingslova i rapporten.

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fuktsikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad 1 > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 304
3024 BÆRUM

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allè 7
0374 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1932

Kommentar
Ombygget i 1987 og tilbygget i 2008
(Opplyst av selger)

Anvendelse
Eier bebor eiendommen.

Standard
Boligen holder en normalt god standard.

Vedlikehold
Boligen er jevnt over normalt godt vedlikeholdt. På et eldre hus må man stort sett ta høyde for at det er behov for utbedringer og tiltak.
Se forøvrig under de ulike punktene under konstruksjoner hvor alle bygningsdeler er vurdert.

Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Terrasse mot syd ble innlemmet i stue.
1987	Tilbygg	Det ble oppført to tilbygg. ett på hver side av det opprinnelige huset.

UTVENDIG

TG K Taktekking

Tak tekket med glassert teglstein.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i zink.

Årstall: 2008

TG 2 Veggkonstruksjon

Tømmer eller bindingsverk (ikke mulig å faststille helt sikkert). Utvendig kledd med asfalstplater lektet ut og kledd med stående tømmermannskledning (2008 - opplyst av eier). Hovedkonstruksjonen er fra byggeår 1932.
Tilbyggene antas å være i isolert bindingsverk som er utvendig kledd med samme kledning som den eldste delen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandgrad ut i fra alder.

Ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak i trekonstruksjoner. Undertak i rupanel. Det er utført reparasjoner/arbeider. TG settes ut i fra alder. Noen eldre fuktskjolder. Det er ikke registrert noen lekkasje. Det var kraftig regnvær på befaringsdagen i september 2022 samt at taket var dekket av snø 31/1-2024.
Takkonstruksjoner på tilbyggene er ikke mulig å besiktige/kontrollere - ikke adkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert eldre fuktmerker hvilket er normalt tatt takets alder i betraktning. Ingen skader er registrert. Det er utført arbeider/reparasjoner i senere tid.
TG ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltakt PT.

TG 2 Vinduer

Originale kjellervinduer.
Koblede vinduer på deler av kjøkken.
2-lags isolerglassvinduer med malte karmer/rammer i treverk. Datostemplet 2004 og 2005.
De mest utsatte vinduene i 2.etg er noe værslitte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Kjellervinduer er ikke mulig å lukke fullstendig.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Dører

Terrasse- og balkongdører i samme utførelse og kvalitet som vinduer.
Hovedinngangsdør i sortmalt treverk med vindu.
Hvitmalt ytterdør til innredet rom/kontor under det ene tilbygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra to soverom til balkong som ligger oppå tilbygg og noe utkragende, i trekonstruksjoner. Den underliggende konstruksjonen er ikke mulig å besiktige/kontrollere. Gulv belagt med tredekke i edeltre. Rekkverk i hvitmalt trevirke.
TG settes ut i fra alder.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/terrasse ligger delvis over innredede boligrom, usikker konstruksjon som ikke lar seg undersøke. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ikke registrert noen avvik/lekkasjer etc i underliggende rom/konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp ned til kontor i kjeller.
Støpt trapp opp til hovedinngang som er belagt med skifer.

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 304
3024 BÆRUM

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allè 7
0374 OSLO

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

En-stav eikeparkett, fliser og vegg til vegg tepper. Støpte kjellergulv. Noen sprukkne fliser her og der. Stedvis noe slitt parkett. Gipsplatekledde vegger og himlinger. Panelt kistelokktak i spisestue (tilbygg).

Gulv i tilbygg/kontor er skadet og har behov for utskiftninger TG 3.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen sprekker i fliser på gulv i hall. Ut over dette ingen andre feil eller mangler ut over generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater har generelt behov for noe oppgradering/maling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag. Ukjent isolasjonsprinsipp fra byggeår. Antatt isolert med stubbloftsleire eller steinull (eller annen type mineralull) som er helt normalt for byggetiden. Man må ta høyde for at det kan være skjevheter i underguv/konstruksjoner som overgår dagens gjeldende krav til godkjente måleavvik. Dette er helt normalt tatt byggets alder i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Andre tiltak:

TG 2 Pipe og ildsted

Innsatspeis med glassdører i spisestue (tilbygget).
Murt peis i stue og på kjøkken.
Teglsteinspipe i opprinnelig del. Ukjent pipekonstruksjon i spisestue/tilbygg.
Det ble ikke registrert feil eller mangler som tydet på at ildstedene ikke er forskiftsmessig. Det ble ikke prøvefyrt.
Piper og ildtseder er ikke ytterligere vurdert da dette krevet spesialutstyr. Fra byggeår og 1987.
TG settes ut i fra alder på hovedpipe i den opprinnelige delen og observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe fra byggeår.

Det anbefales ytterligere kontroll av pipe/ildsteder. Brannvesenet kan kontaktes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Teglsteinspipe fra byggeår.



Sotluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Grunnmur i eldre del i sparesteinsmur. Det er registrert noe saltutslag stedvis på gammel mur. Dette er ikke unormalt tatt byggets alder i betraktning. Fuktsøk gir varierende utslag i kjelleryttervegger på opprinnelig del. Det er lagt ny drenering på tre av sidene. Utslaget i eldre grunnmursvegger vil ikke nødvendigvis forsvinne helt med ny drenering. Det vil fortsatt være noe kapillært oppsug.
Ingen utslag registrert på grunnmur på tilbygg under spisestuen.
Tilbygget med kontoret har utførede vegger som er isolert, kledd med plast og med gips.
Hulltaking gjennomført og det ble registrert noe utslag. Dog understrekes det at dette er en konstruksjon som ikke benyttes i dag. Fra 1932/1987.

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

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



Saltutslag på grunnmursvegge ri opprinnelig del.



Hulltaking tilbygg/kontor.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper fra byggeår. Ikke håndløpere i noen trapper.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Dog var det trolig krav å ha på den ene siden også i 1932.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 304
3024 BÆRUM

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allè 7
0374 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører. Noen med glassfelt. Tofløyede dører mellom stue og spisestue . Tofløyede dører med glass mellom stue og tv-stue og mellom stue og kjøkken.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entré, gang i 2.etg. Faste garderobeskap på hovedsoverom. Ellers løse garderobeskap.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD 1

Generell

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2.ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt himling med innfelte downlights.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitte fuger/silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskiftning av silikonfuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2008

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2.ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC sluk fra ukjent årstall (antatt eldre enn 20008) Skjult/ukjent membranløsning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. TG ut i fra alder.

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

Det dusjes i badekar, hvilket minsker påkjenningen/slitasjen. Over havlparten av estimert levetid på suk/membran er passert. Man må ta høyde for at badet har behov for oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skuffer og helstøpt benk og servant i sort kompositt. Veggmontert wc med innebygget sisterne. Innbygget badekar, med lufting/inspeksjonsluke. Innbygget dusjarmatur.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget dusjarmatur.
Servant/benk har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling, utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder i konstruksjonen. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 304
3024 BÆRUM

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allè 7
0374 OSLO

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Hovedsakelig flislagte vegger. Noe malte flater. Malt himling med innfelte downlights.

Årstall: 2008

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med elektriske varmekabler. Lite fall mot sluk på noe under 1:100. Lav terskel.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke behov for tiltak.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC sluk med synlig membranmansjett montert under klemring til sluk.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ikke fremlagt dokumentasjon samt at garantitid er ultløpt. Det dusjes i badekar, hvilket reduserer slitasjen på membranløsninger.

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

Det dusjes i badekar, hvilket minsker påkjenningen/slitasjen. Over havlparten av estimert levetid på suk/membran er passert. Man må ta høyde for at badet har behov for oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skuffer, sort benk med toppmontert servant. Innbygget badekar med svingbar dusjdør i herdet gass.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

2.ETASJE > BAD 2

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling, utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder i konstruksjonen. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet

Årstall: 2008

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum. Pop up kontakt i benk. Integrert oppvaskmaskin. Løs bred komfyr med to tekovner og gassbluss og grill. Løst kjøleskap og fryser/vinskap.

Årstall: 2008

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

SPESIALROM

1.ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv. Malte vegger. Gulvmontert wc. Veggmontert servant. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2008

KJELLER > VASKEKJELLER

Overflater og konstruksjon

Gammel vaskekjeller med murte vegger som er malte. Støpt gulv med sluk.
Fungerer etter hensikten. Tg 2 ut i fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er ikke konstruert som et våtrom. Fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for tiltak. Begrenset med vannsøl.

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 304
3024 BÆRUM

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allè 7
0374 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Både eldre kobberrørføringer og nyere (2008) rør i rørsystem, dog er det ikke etablert rørfordelingsskap, hvilket ikke var noe krav i 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler mansjetter mellom trekkerør og vannrør på rør i rør. Ellers rør av eldre dato.

Det er ikke behov for tiltak pt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Hovedsakelig avløpsrør i støpejern av eldre dato. Nyere avløpsrør fra kjøkken.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Avløpsrør i støpejern fra byggeår.



Avløpsrør i støpejern fra byggeår.

Ventilasjon

Boligen har både mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Det er ikke behov for tiltak.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i vaskekjeller.
TG ut i fra alder.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i 1.etasje. Forøvrig elektriske panelovner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. det ble gjennomført en del oppgraderinger i ca 2008. Stedvis eldre opplegg.

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 304
3024 BÆRUM

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allè 7
0374 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2008
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
11. 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

På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll når det ikke kan dokumenteres at dette har vært utført de siste 5 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

Røykvarslere og pulverapparat. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtakelse.

Tilstandsrapport

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

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Utført ny drenering 2019 på tre av sidene. Synlig plast og isolering. Mangler avsluttningslist.
Vegg mot hage antas å ha drenering fra byggeår. Denne delen av dreneringen får TG 2 ut i fra alder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i opprinnelig del i støpt betong/sparesteinsmur. Støpte fundamenter. Tilbyggense antas å ha grunn ur i lettklinker/Leca/Siporex eller tilsvarende.
Utvendig pusset og malt. 1932/1987.
TG ut i fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG ut i fra alder.

Ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

Flat tomt. Stor gårdsplass som er asfaltert. Ingen overhengende fare for tilsig av vann mot bygningskroppen. Det regnet forholdsvis kraftig på befaringsdagen samt dagene før også. Terrenget heller vekk fra bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Skjulte og antatt eldre konstruksjoner. Det vites ikke om avløpet er trukket med plast i senere tid. Intet synlig registrert. Det er heller intet synlig nytt plastrør PEL trukket i gammelt jernrør inn til huset.

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 304
3024 BÆRUM

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allè 7
0374 OSLO

Tilstandsrapport



Vanninntak av eldre dato.



Nyere stoppekran og trykkmåler.



Avløpsrør i støpejern.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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?

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 304
3024 BÆRUM

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allè 7
0374 OSLO

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
Kjeller	84	20		104		
1.Etasje	141			141		
2.Etasje	92			92		
SUM	**317**	**20**				
SUM BRA	**337**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder, Gang , Vaskekjeller	Kontor/hobbyrom	
1.Etasje	Hall, Wc , TV-stue/bibliotek, Stue 2, Spisestue , Kjøkken , Trapperom		
2.Etasje	Trapperom , Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal oppløses. Åpent areal er areal som utgjør Terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder etc som ligger utenfor leilighetens hoveddel.
Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbregrepene i rapporten.
Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

I forbindelse med nye arealregler gjelder stort sett de samme reglene for måleverdige arealer som i den gamle arealstandarden. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ingen ferdigattest. Det foreligger en midlertidig brukstillatelse på tilbyggene fra 1987. Saken er ikke videre undersøkt i kommunen.

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: Boligen ble tilbygget i 1987 samt at det ble gjort en del større endringer/oppgraderinger i 2008.

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)
Enebolig	268	69

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 304
3024 BÆRUM

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allè 7
0374 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2022	Jon Ugland	Takstmann
	Thomas Bråten	Kunde
30.1.2024	Jon Ugland	Takstingeniør
	Thomas Bråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	11	304		0	985 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjerkealleen 21 C

Hjemmelshaver
Kjelstad Ingrid Bye

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger svært idyllisk til i maritime omgivelser på Strand/Nedre Høvik med umiddelbar nærhet til fjord og strand. Det er også kort avstand til servicefasiliteter, barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder ved sjøen.

Adkomstvei

Adkomst fra Bjerkealleen som er en offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Meget pant opparbeidet tomt. Usjenert hage med plenarealer, prydbusker og trær. Flaggstang. Stor flott gårdsplass som er asfaltert og omkranset med brostein. Støttemur i granitt mot gate.

Parkering/garasje

Rikelig med parkering på egen gårdsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Selskapsnavn ikke opplyst.				

Kommentar
Antatt fullverdiforsikret

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	17.10.2022	Tilstede og gav informasjon	Fremvist	0	Nei
Egne observasjoner	17.10.2022		Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Tidligere utført tilstandsrapport	05.09.2022		Fremvist	0	Nei
Bærum kommune		Div opplysninger/midl. brukstillatelse	Fremvist	0	Nei

Bjerkealleen 21 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 304
3024 BÆRUM

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allè 7
0374 OSLO
Norsk takst

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 brannteknisk 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.

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.

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/YA2020

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Oppdragsnr.
56-0241/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Bråten	Ingrid Bye Kjelstad

Gateadresse
Bjerkealleen 21C

Poststed	Postnr
HØVIK	1363

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 26
Antall måneder: 05

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: fremtind
Polise/avtalenr.: 393605

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 56-0241/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: ny drenering i 2017. ikke problemer, men da vi la ny gårdsplass med beleggningsten benyttet vi muligheten til drenering samtidig

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

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

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

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

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

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

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

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

Document reference: 56-0241/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

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

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 56-0241/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 56-0241/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Tore Bråten	a69b00809b0a53d1aba731 73f8994e1cb4a333cf	19.09.2024 13:01:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Kjelstad	bc81c7bb4b3221518adad187 0dcc49badf1d34a1	19.09.2024 13:27:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 56-0241/24

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

nets

Navn: SEM & JOHNSEN BOLIGER AS
Saksbehandler: WM211_3_3000580
Saksreferanse: WM211_3_3000580

ambita

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 11, Bruksnr 304 — **Kommune:** 3024 Bærum

Adresse:
Veiadresse: Bjerkealleen 21 C, gatenr 1032, 1363 Høvik
Oppdatert: 28.09.2019

Grunnkrets: 1021 Høvik 21
Valgkrets: 8 Høvik
Kirkesogn: 1060101 Høvik
Tettsted: 801 Oslo

Matrikkelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:	Minne	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.06.1929	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	985,0 kvm	**Skyld:**	0,03		
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 Matrikkelutskrift 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 Matrikkelutskriften.

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:	01.01.2020	Mottaker	3024/11/304	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.07.1997	Avgiver	3024/11/304	-179,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3024/11/1651	179,0
Arealmåling	Forretning:	28.07.1997	Mottaker	3024/11/304	985,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.06.1996	Avgiver	3024/11/304	-932,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3024/11/1644	932,0
Arealmåling	Forretning:	29.01.1986	Mottaker	3024/11/304	2 073,8
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	30.12.1960	Avgiver	3024/11/304	-29,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/11/636	29,0
Skylddeling	Forretning:	07.06.1929	Avgiver	3024/11/36	-2 102,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3024/11/304	2 102,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjerkealleen 21 C	H0101	Bolig	245,0	Kjøkken	7	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	245,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	245,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1932
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17245988			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			62,0		62,0				
H01	1		113,0		113,0				
H02			70,0		70,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Påbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjerkealleen 21 C	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.04.2006
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	22,0	Igangset.till.:	10.04.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	17245988 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

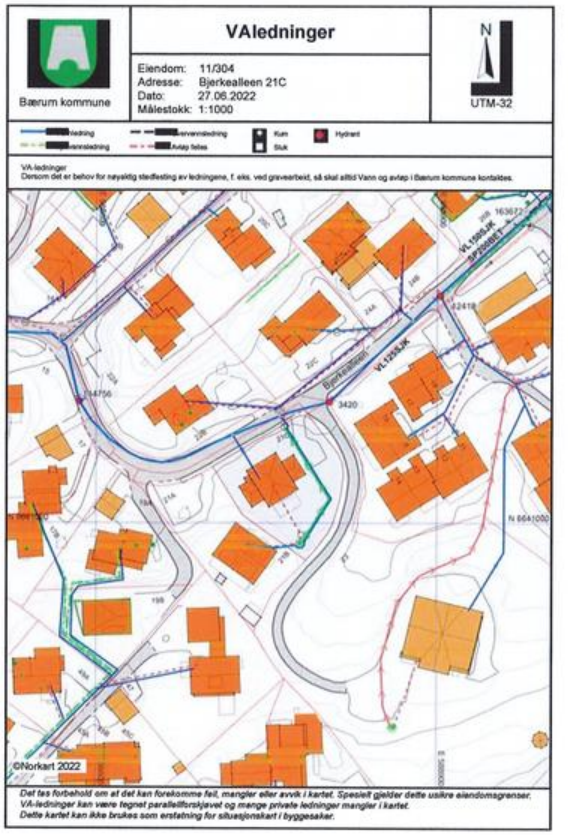
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02			22,0		22,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Kjelstad Ingrid

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Kulturminnerapport

Eiendom	3024 11/304		
Utskriftsdato	27.06.2022	**Antall datasett**	6

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	**Versjon**	27.06.2022



Om datasettet

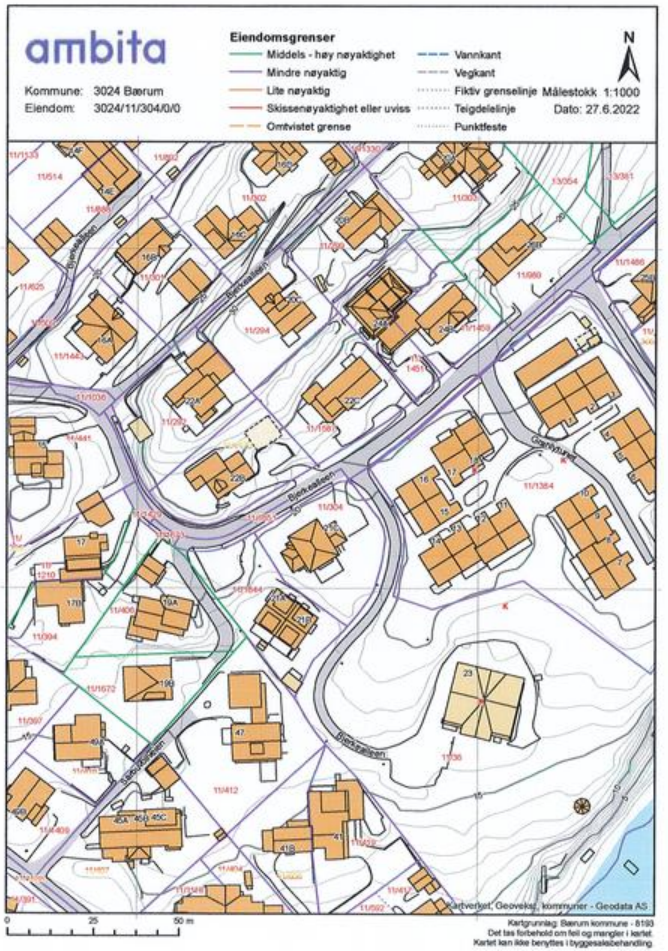
Kulturminner i Bærum kommune

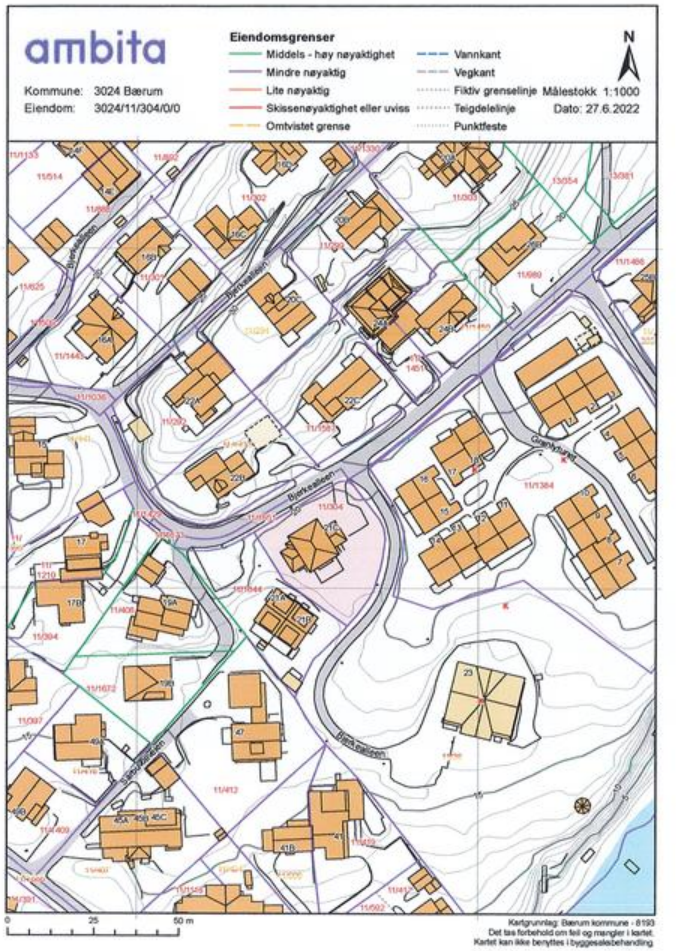
Tegnforklaring



Registrerte Bygg

Arkitekt	Bygningsnr	Byggeår	Fasadekledning	Beskrivelse	Sefrak	Takutforming
-	17245988	1920-1940	TRE	TILBYGG PÅ ØST OG VESTFASADE FRA 1969. NYERE TERRASSE.	-	VALMET


ambita
Kommune: 3024 Bærum
Eiendom: 3024/11/304/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
Målestokk 1:1000
Dato: 27.6.2022
N
Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Bærum kommune - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3024 Bærum
Eiendom: 3024/11/304/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
Målestokk 1:1000
Dato: 27.6.2022
N
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Bærum kommune - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

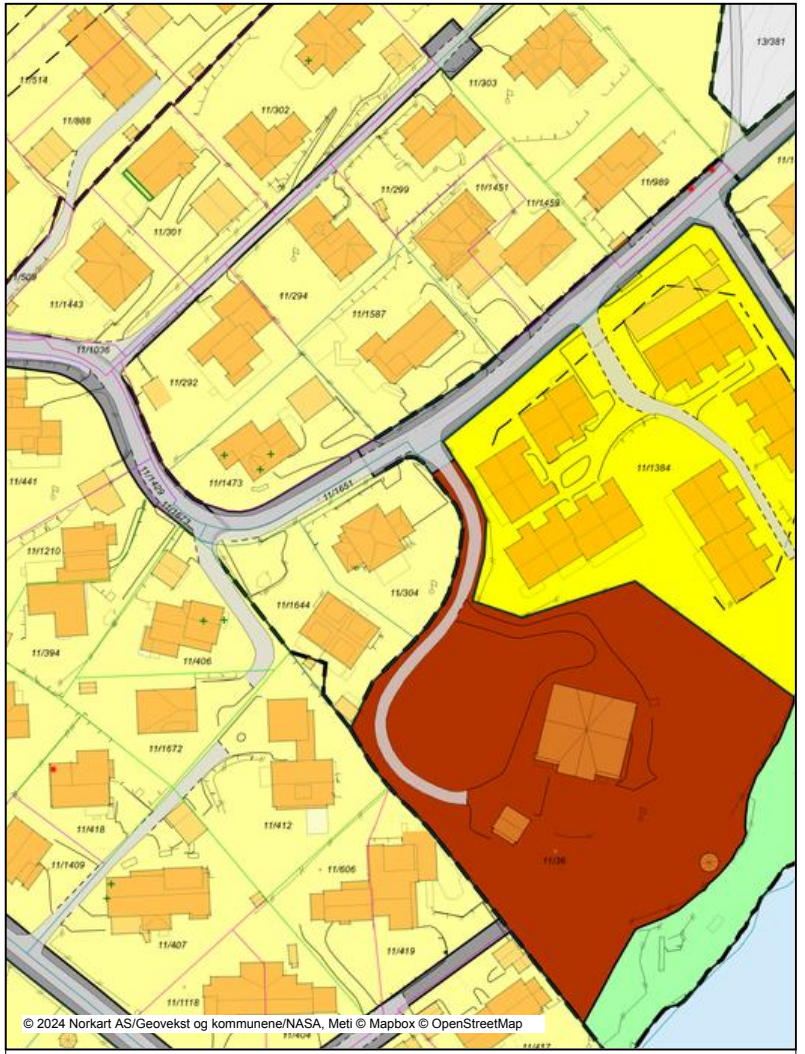
Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.09.2024 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.le
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for særskilt angitt almennyttig formål

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd r
- Turveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takplatå
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Bygningsendring
- Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
- AndreTiltak - punkt

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Gang/Sykkelveg
- Vegdekkekant
- Veg

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Steingjerde
- Flaggstang
- Trapp
- Lodrett forstøtningsmur

Planopplysninger

Utskriftsdato: 17.09.2024

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	304	Festenr.		Seksjonsnr.	

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** 985 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1928062 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1928062)
Navn	HØVIK FAGERSTRAND
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.1929
Delarealer	**Delareal** 985 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Løkketangen 12, 1337 Sandvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi er eksperter på bolig og eiendom i Asker og Bærum. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

Vi har et omfattende nettverk både av kjøpere og potensielle selgere. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

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

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

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

Klageorgan

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

Pris

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

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

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

Forsikringsforetak

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0241/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjerkealleen 21C 1363 HØVIK

Betegnelse: Gnr 11, bnr 304 (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