

Åses vei 185



Velkommen til

Åses vei 185



Salgsoppgaven produsert 9. mai 2025

SANDVIKA

Hyggelig enebolig med lettstelt hage og nydelig utsikt. Barnevennlig beliggenhet grensende mot marka. Garasje. Utbyggingsmulighet!

Prisantydning	6 900 000,-
Omkostninger	173 850,-
Totalpris	7 073 850,-
BRA-i	118 kvm
Totalt BRA	134 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1991
Megler	Runa Røhmer Moen
Telefon	950 80 751
E-post	r.moen@nordvikbolig.no


185





Kort fortalt

- Velkommen til Åses vei 185 - Barnevennlig familiebolig med stort potensiale i attraktivt område. Her kan familien vokse sammen med boligen - med en stor, ubenyttet loftsetasje. Det er kort vei til både Sandvika, skoler, idrettsparker, slalombakke og svømmehall.

- Enebolig over to plan + stort ubenyttet loft
- Fin planløsning med stor stue og kjøkken i 2. etasje
- Åpent og fritt bel. m/flotte lysforhold
- Nydelig utsikt mot Sandvika, Oslofjorden og Kolsåstoppen
- Lettstelt, usjenert hage inn mot Tanumskogen
- Fine turstier rett bak boligen
- Garasje og biloppst.plasser
- Etablert boligområde i rolig og trafikkstille gate
- Meget barnevennlig nær skoler og barnehager
- Gangavstand til slalombakke, svømmehall og idrettshall
- Kort vei til Sandvika sentrum
- Her kan du skape ditt drømmehjem

Arealer og innhold

BRA-i:	118 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	134 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

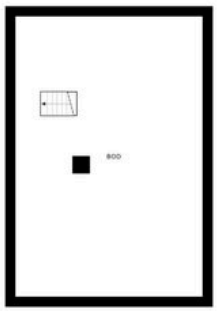
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entre, hall m/ trapp, 3 soverom, toalettrom og bad.
Total BRA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue, soverom, spisestue og kjøkken m/spiseplass.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 20 kvm. Markterrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje til 1 bil
Total BRA: 16 kvm.







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Forklaring av bilde/rommet


















BURTI DALE












185

Informasjon

Åses vei 185

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0191/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
Gnr 46, bnr 242 i Bærum kommune

Selgere
Merete Rygh
Trine-Lise Rygh

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
173 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
193 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 073 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 093 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entre, hall m/ trapp, 3 soverom, toalettrom og bad.
Total BRA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue, soverom, spisestue og kjøkken m/spiseplass.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 20 kvm. Markterrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje til 1 bil
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasjen deles med naboen, det er hel vegg mellom bilene.

Innhold

1. etasje: Entre, hall m/ trapp, 2 soverom, toalettrom, bad og bod.
2. etasje: Stue, spisestue, kjøkken med spiseplass og soverom.
Loft: Stort, uinnredet loft.

Standard

Gulv med vinylbelegg og malt betong.
Vegger med tapet, malte plater, ubehandlede gipsplater og bordkledning/brystpanel.
Himlinger med malte plater og ubehandlede gipsplater. Takhøyden i stuen er målt til 2,40 m.
Trapper i tre med åpne trinn mellom etasjene.
Slette hvite innerdører fra Swedoor.
Elementpipe, helbeslått over tak. Ildsted i stue og i hall.

Friskluftstilførsel vis spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i underetasjen. Fra bad, toalettrom og kjøkken er det montert avtrekk med utblåsning opp over tak.
Viften er plasser på loftet og styres fra bryter på kjøkkenhetten.
Elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på bad, forøvrig vedfyring.
Bereder på 120 liter i kjøkkenbenken fra 1991.
Automatsikringer fra byggeår.

Entre
Hyggelig inngangsparti med overbygg. I entreen er det garderobeoppheng og trapperom med plass til ekstra oppbevaring. Her er det også installert peisovn.

Stue
Lys og romslig stue med flott utsikt mot Oslofjorden, Sandvika og mot Kolsåstoppen. I stuen er det det god plass til både sofagrupper og stor spisestue, og det er montert peisovn, som gir lun og fin varme vinterstid. Fra stuen er det utgang til markterrasse og hagen. Terrassen er vestvendt med kveldssol. Her sitter du tilbaketrukket og usjenert med utsyn opp mot Tanumskogen.

Kjøkken
Koselig kjøkken med hyggelig spiseplass og fin utsikt over Sandvika og Oslofjorden. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med malte plater over benk. Opplegg og plass til komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator utgående over kokeplass. Nedfelt oppvaskkum og skyllekum. Plass til kjøleskap.

Soverom
Det er idag 3 gode soverom i boligen. Alle rommene har gode garderobeløsninger. Det er mulighet for å etablere flere soverom.

Bad
Romslig bad fra byggeår med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himlingen. Dusj på gulv og servantinnredning. Skap, speil og lys på vegg. Mekanisk avtrekk. Plastsluk fra byggeår. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot baderom under trapp.

Lagring
I tillegg de innvendige garderobeskapene er det en stor innvendig bod og et stort loft. Dette loftet er av dagens eier blitt benyttet til lagring. Ny eier kan innrede dette etter eget ønske.
Det er også mulighet for ekstra lagring innerst i garasjen samt i felles lagringshems over garasjen som man deler med naboen.

Parkering
Garasjeplass i halvpart av dobbelgarasje (nabo disponerer den andre halvparten). Det er i tillegg muligheter for parkering for flere biler på egen gårdsplass. Det er felles lagringshems over garasjen med tilgang fra baksiden. Garasjen har manuell vippeport.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser:
Taket ble rehabilitert i 2015.
Huset ble malt i 2023 og enkelte paneler ble skiftet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak 2015. Malt fasade 2023. Byttet enkelte paneler.

Bygningssakkyndig
Tek-Norge AS

Byggemåte
Enebolig fundamentert med grunnmur av betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark. Drenssystem fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Etasjeskillere i trebjelkelag, isolert etter byggeårets standard. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takplater.
Enebolig over 2 plan og loft oppført i 1991. Fremstår under befaringen med elde og slitasje. Oppgraderinger må påregnes.
Boligen disponerer en halvpart av en dobbel garasje. Det er mulig å bygge ut loftet.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG

Veggkonstruksjon
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende dobbelfalset kledning.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av liten lufting i nedre kant mot grunnmur og noe værslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

Takkonstruksjon/Loft
Yttertak bygget opp av a- takstoler med påliggende plater og sløyfer og lekter. Taket er kaldt med lufting i gesims til et kaldtloft. Gulvet er delvis innredet. Etter TEK-Norges rettningslinjer tar takstmann seg ikke inn over bjelkelag på loft som ikke er dekket.
Det bemerkes: Sløyfer og lekter ble skiftet i 2013. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder på undertak.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Vinduer
Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1991. Omramming og karm av trevirke.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og noe utvendig værslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

Dører
Trefyllings ytterdører.
Balkongdør med 2- lags isolérglass produsert i 1991. Omramming og karm av trevirke.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

INNVENDIG

Overflater
Gulv med vinylbelegg og malt betong.
Vegger med tapet, malte plater, ubehandlede gipsplater og bordkledning/brystpanel.
Himlinger med malte plater og ubehandlede gipsplater.
Takhøyden i stuen er målt til 2,40 m.
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av bom elde og slitasje. Det er observert støvkondens i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Boligen har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Trebjelkelag i etasjeskille, støpt såle til grunn.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt fra 5-25 mm høydeforskjell generelt i boligen.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

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.
Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Pipe og ildsted
Elementpipe, helbeslått over tak. Ildsted i stue og i hall. Sotluke i bod.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av sprekker i ildfast stein i peisovn i stuen og at det er rennmerker fra sotluken.
Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket. Ytterligere undersøkelser anbefales ved rennmerkene.

Rom Under Terreng
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i utforet vegg under trapp.

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
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. Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere. En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

Innvendige trapper
Trapper i tre med åpne trinn mellom etasjene.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av slitasje i trapp.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Trappen vil ha behov for vedlikehold før ytterligere slitasje påføres.

Innvendige dører
Slette hvite innerdører fra Swedoor.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at enkelte dører tar i karm/terskel.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

Kjøkken
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med malte plater over benk. Opplegg og plass til komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator utgående over kokeplass. Nedfelt oppvaskkum og skyllekum. Plass til kjøleskap. Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og noe slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand men vil ha behov for oppgraderinger.
Avtrekk
Kjøkkenventilator trolig med avtrekk ut over tak. Filter i ventilatoren bør renses regelmessig.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at kjøkkenhetten/ventilasjonen ikke fungerer optimalt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales ytterligere undersøkelser av tekniker.

Toalettrom
Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himlingen. Klosett og servant. Lys og speil på vegg. Mekanisk avtrekk. Elektrisk ovn.
Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og mangel på tilluft. Det mekaniske avtrekket fungerer ikke optimalt, heller ikke på badet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Rommet fungerer med dagens tilstand, men vil ha behov for oppgraderinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Vannrør av kobber og forniklet kobber.
Tilgang til stoppekran og vannmåler i luke på toalettrom. Ellers lokale stoppekraner.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Avløpsrør
Avløpsrør av plast/pvc. Stort sett skjulte rør. Tilgang til stakeluke i luke på toalettrom.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Ventilasjon
Friskluftstilførsel vis spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i underetasjen. Fra bad, toalettrom og kjøkken er det montert avtrekk med utblåsning opp over tak. Viften er plasser på loftet og styres fra bryter på kjøkkenhetten.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at anlegget ikke fungerer optimalt.
Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson. Det anbefales ytterligere undersøkelser av tekniker. Det er ikke kjent når anlegget hadde service sist.

Varmtvannstank
Bereder på 120 liter i kjøkkenbenken fra 1991.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at den er tilkoblet stikkontakt.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

Elektrisk anlegg
Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon fra anleggets byggeår anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

TOMTEFORHOLD

Drenering
Drenssystem fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenspapp observert rundt deler av boligen ved bakveggen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at drenspappen ikke er festet/kemt med drensbånd.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje. Det bør monteres drensbånd, på den måten bevarer man dreneringen så lenge som mulig.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned, det ikke foreligger dokumentasjon. Det forventes at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

UTVENDIG

Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag av malt metall/blikk. Nedløp med bend mot grund, det er uvisst hvor eksakt vannet fra nedløp går.
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på snøfangere.
Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille krav. TG 3 og kostnader er knyttet til dette. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Vestvendt markterrasse (ca 20 m2) i trekonstruksjoner. Grunn under markterrasse er ikke undersøkt.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk, rekkverket ble målt til 92 cm, kravet er 100 cm. Rekkverket er råteskadet TG3, råten er malt over. Dekke er værslitt og har behov for oppgraderinger.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

VÅTROM
Bad med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himlingen. Dusj på gulv og servantinnredning. Skap, speil og lys på vegg. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Plastsluk fra byggeår.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkkenet samt vaskemaskin medfølger. Disse fungerer pr. d.d., men selger gir ingen garantier for at disse vil fungere i fremtiden.
Køyesenger medfølger.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn, panelovner og varmekabler.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke oppgitt strømforbruk da det er et dødsbo.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 6 260,-pr. 2024:

Avløp kr 920,-
Feiing kr 255,-
Renovasjon kr 4 338,-
Vann kr 745,-

Velavgift

Kr 750,- pr. år
Haug Huseierforening

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm
- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett
- Haug huseierforening kr 750,-pr. år.
- Komm.avgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 186 926,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 747 703,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Trygg
Polisenr: 1862490

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber i flg. selger.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 457 kvm (Eiertomt)
Boligen ligger flott til helt inntil marka med hagen vendende ut mot Tanumskogen. Du kan gå rett ut fra hagen inn i Tanumskogen og videre mot Vestmarka. Tomten er opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, hellesatte områder, beplantning og gressplen. I fellesarealene rundt boligene er det etablert to lekeplasser.

På baksiden av huset med utgang fra TV-stue/spisestue er det en vestvendt terrasse markterrasse. Her kommer sola inn på ettermiddagen, og du har du plass til både et spisebord og en sofagruppe. På terrassen er det montert markise som gir god skygge på de varmeste sommerdagene. Hagen har pen gressplen og frukttrær og bærbusker. På fremsiden av huset får du morgensolen. Her kan du nyte morgenkaffen i sommerhalvåret.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger barnevennlig og trafikkstille til mellom Sandvika og Vøyenenga i et meget hyggelig og attraktivt boligområde. Boligen ligger flott til øverst i Åses vei, rolig og usjenert, grensende mot Tanumskogen. Her finner du fine turstier rett bak boligen, hvor du kan spenne på deg skiene vinterstid og gå rett ut i marka. Her bor du tilbaketrukket til i landlige omgivelser, samtidig sentralt med kun få minutters kjøretur til Sandvika.

Boligen grenser direkte til stier innover i Tanumskogen, videre opp til Tanumsplatået og rekreasjonsområder videre inn i Bærumsmarka. På vinterstid legges et flott nettverk av ski- og lysløyper i marka, og det er hyggelig servering på Gupu over Vestmarksetra. Det er kun 1,5 km til Kirkerudbakken med 4 heiser, barnebakke og 6 nedfarter med enkelte rails og hopp. På varme sommerdager kan du sykle eller gå opp til Stovivannet, med badeplass i nordenden av vannet. Kadettangen og Kalvøya i Sandvika ligger også lett tilgjengelig for en dag ved Oslofjorden. Det er flott treningssenter Vesthelse på Rud samt treningssentre ved nærsentrene. Videre er det fotballbane og basketbane ved skoleområdet på Emma Hjorth og Idrettshall ved Vøyenenga skole. Det er basketanlegg på Rykkinn, og tilknyttet Bærum Idrettspark på Rud finner du svømmeanlegg, flerbrukshall og anlegg for friidrett, skøyter, tennis, golf og fotball.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Vøyenenga senter med blant annet KIWI, Meny, Rema,1000, legekontor, apotek, optiker, second-hand butikk, veterinær, treningssenter, tannlege, rørleggerbedrift og frisør. Det er flere spisesteder med bl.a. Pizzabakeren, Vøyenenga Pub og Pizza, asiatisk take-away. Snart åpner også ny sushi restaurant. Ellers er det en kort kjøretur til butikksentre på Rykkinn, Kolsås og Bærums Verk samt Sandvika sentrum. Sandvika Storsenter er Norges største kjøpesenter med 200 butikker og spisesteder. Sandvika sentrum har bibliotek, kino og kulturhus, og er for øvrig et knutepunkt for offentlig kommunikasjon.

Bebyggelse

Etablert og attraktiv bebyggelse med eneboliger, og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Buss 203 (Skui-Sandvika) går fra Lindeleiken (Kryss v/ Åses vei og Haugjordet) til bl.a. Sandvika bussholdeplass på dagtid i ukedagene. Det tar rundt 15 minutter til

Skuiveien og Tangen bussholdeplass, som har hyppige avganger mellom Sandvika og Kolsås, med T-baneforbindelse inn til Oslo. Fra kollektivknutepunktet Sandvika kan du ta flytog og tog i retning Asker/Drammen/Kongsberg eller Oslo/Lillestrøm og Lillehammer. Fra bussterminalen utenfor er det bussavganger mot tettstedene rundt. Det er omkring 10 minutters kjøretid til Sandvika, 20 minutters kjørevei inn til Oslo, og rundt 50 minutter ut til OSL Gardermoen.

Skoler og barnehager

Det barnevennlige og trafikkstille bomiljøet har Marihøna barnehage 500 meter bort i veien, og det er kort vei til flere barnehager i nærområdet. Det er 1 km til Emma Hjort barneskole, og under 2 km til moderne Vøyenenga ungdomsskole. En rekke videregående skoler ligger på Rud og i Sandvika og Asker.
Emma Hjorth barneskole
Vøyenenga barneskole
Sandvika, Rosenvilde, Rud, Dønski videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eneboligen datert 19.06.1991.
Det foreligger ferdigattest for dobbelgarasje datert 19.06.1991

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Det er tinglyst en gjensidig gang og kjøreadkomst, samt snuplass m.v. med eiendnommen i nord (gnr. 46, bnr. 242).

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 457 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1988005
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988005)
Navn HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.03.1989
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf
Delarealer Delareal 457 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn HE5

Boplikt
Det er ikke boplikt.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon.

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

3201/46/242:
07.08.1991 - Dokumentnr: 19081 - Rettigheter iflg. skjøte
Panterett til Huseierforeningen kr. 10.000 med prioritet etter første kjøpesum uten opptrinnsrett.

07.08.1991 - Dokumentnr: 19081 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning

07.08.1991 - Dokumentnr: 19081 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:46 Bnr:243
Bestemmelse om gjensidig adkomstrett til gang og kjøreadkomst,snumulighet m.v.

20.08.1990 - Dokumentnr: 36886 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:46 Bnr:1

27.12.1991 - Dokumentnr: 34036 - Målebrev
areal 458 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1286408 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:46 Bnr:242

01.01.2024 - Dokumentnr: 64566 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:46 Bnr:242

07.08.1991 - Dokumentnr: 19092 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:46 Bnr:243
Bestemmelse om gjensidig gang og kjøreadkomst,samt snuplass m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygnings- og reguleringssjefen.

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
Det er felles lekeplass på feltet som vedlikeholdes av huseierforeningen. Det

arrangeres dugnader i regi av huseierforeningen.
Garasjen holdes vedlike sammen med naboen.
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.
Boligen er ferdig vasket og blir ikke ytterligere rengjort før overtagelsen.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 300,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 200,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 368,-

Samlet skal selger betale kr. 133 258,- 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. 3 900,-.

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 9. mai 2025

Megler

Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Åses vei 185

Åses vei 185

Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.)	262 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	320 elever, 24 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Hauger skole (8-10 kl.)	368 elever, 23 klasser	6 min 🚗 2.7 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 13 klasser	6 min 🚗 3.3 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	5 min 🚗 2.3 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	5 min 🚗 2.4 km

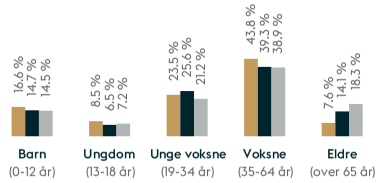
Offentlig transport

Lindeleiken	Linje 203	5 min 🚶 0.4 km
Hauger	Linje 3	6 min 🚗 3.1 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	6 min 🚗 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚗 18.9 km
Oslo Gardermoen		53 min 🚗

Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år)	51 barn	6 min 🚶 0.5 km
Emma Hjorth barnehage (0-5 år)	53 barn	17 min 🚶 1.2 km
Arba AS Avd Kløverbakken barne...	27 barn	20 min 🚶 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugjordet/Kirkerud	1 383	595
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Emma-hjort Skole	13 min 🚶
⚽ Emma Hjort	16 min 🚶
Vest Helse og Trening	22 min 🚶
Feel24 Vøyenenga (2024)	27 min 🚶

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
BÆRUM kommune
gnr. 46, bnr. 242

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 11416-1658 **Referansenummer:** JE2128

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 242
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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

Enebolig fundamentert med grunnmur av betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark. Drenssystem fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Etasjeskillere i trebjelkelag, isolert etter byggeårets standard. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takplater.

Enebolig over 2 plan og loft oppført i 1991. Fremstår under befaringen med elde og slitasje. Oppgraderinger må påregnes. Boligen disponerer en halvpart av en dobbel garasje. Det er mulig å bygge ut loftet.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takplater.
Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden.

Takrenner, nedløp og beslag av malt metall/blikk. Nedløp med bend mot grund, det er uvisst hvor eksakt vannet fra nedløp går.

Yttertak bygget opp av a- takstoler med påliggende plater og sløyfer og lekter.
Taket er kaldt med lufting i gesims til et kaldtloft. Gulvet er delvis innredet. Etter TEK-Norges rettningslinjer tar takstmann seg ikke inn over bjelkelag på loft som ikke er dekket.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende dobbelfalset kledning.

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1991. Omramming og karm av trevirke.

Trefyllings ytterdører.
Balkongdør med 2- lags isolérglass produsert i 1991. Omramming og karm av trevirke.

Vestvendt markterrasse (ca 20 m2) i trekonstruksjoner. Grunn under markterrasse er ikke undersøkt.

Trapp i terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med vinylbelegg og malt betong.
Vegger med tapet, malte plater, ubehandlede gipsplater og bordkledning/brystpanel.
Himlinger med malte plater og ubehandlede gipsplater.
Takhøyden i stuen er målt til 2,40 m.

Trapper i tre med åpne trinn mellom etasjene.

Slette hvite innerdører fra Swedoor.

Elementpipe, helbeslått over tak. Ildsted i stue og i hall.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himlingen.
Dusj på gulv og servantinnredning. Skap, speil og lys på vegg.
Mekanisk avtrekk.
Elektriske varmekabler.
Plastsluk fra byggeår.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot baderom under trapp.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med malte plater over benk.
Opplegg og plass til komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator utgående over kokeplass. Nedfelt oppvaskkum og skyllekum. Plass til kjøleskap.
Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himlingen.
Klosett og servant. Lys og speil på vegg.
Mekanisk avtrekk.
Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Friskluftstilførsel vis spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i underetasjen. Fra bad, toalettrom og kjøkken er det montert avtrekk med utblåsning opp over tak. Viften er plasser på loftet og styres fra bryter på kjøkkenhetten.

Elektrisk oppvarming via panelovner, forøvrig vedfyring.

Bereder på 120 liter i kjøkkenbenken fra 1991.

Automatsikringer fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Brannslange i kjøkkenbenken og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenssystem fra byggeår.
Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere.
Drenspapp observert rundt deler av boligen ved bakveggen.

Fundamentert med grunnmur av betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser.
Støpt såle til mark.

Terrengforholdene er skrånende.

Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 242
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned, det ikke foreligger dokumentasjon.
Det forvenets at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

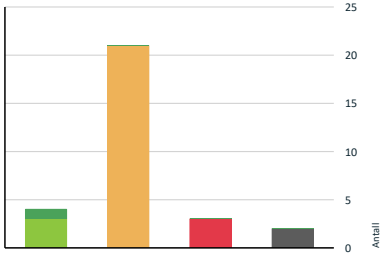
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

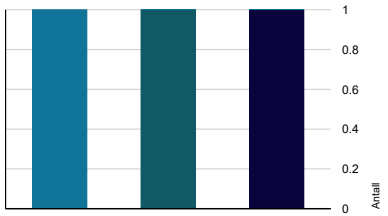
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Takstmann befarte leiligheten alene og det må derfor forventes enkelte antagelser i rapporten. Objektet er ett dødsbo, det foreligger få opplysninger. Enkelte antakelser må forventes.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Våtrom > U. etasje > bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 242
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	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
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken m/ spiseplass > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken m/ spiseplass > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > U. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1991

Kommentar
Eier

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takplater.
Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av malt metall/blikk. Nedløp med bend mot grund, det er uvisst hvor eksakt vannet fra nedløp går.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille krav. TG 3 og kostnader er knyttet til dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende dobbelfalset kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av liten lufting i nedre kant mot grunnmur og noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.
Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak bygget opp av a- takstoler med påliggende plater og sløyfer og lekter.
Taket er kaldt med lufting i gesims til et kaldtloft.

Gulvet er delvis innredet. Etter TEK-Norges rettningslinjer tar takstmann seg ikke inn over bjelkelag på loft som ikke er dekket.

Det bemerkes: Sløyfer og lekter ble skiftet i 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder på undertak.

Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 242
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1991. Omramming og karm av trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og noe utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Trefyllings ytterdører.
Balkongdør med 2- lags isolérglass produsert i 1991. Omramming og karm av trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Vestvendt markterrasse (ca 20 m2) i trekonstruksjoner. Grunn under markterrasse er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk, rekkverket ble målt til 92 cm, kravet er 100 cm. Rekkverket er råteskadet TG3, råten er malt over.
Dekke er værslitt og har behov for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Utvendige trapper

Trapp i terreng.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med vinylbelegg og malt betong.
Vegger med tapet, malte plater, ubehandlede gipsplater og bordkledning/brystpanel.
Himlinger med malte plater og ubehandlede gipsplater.
Takhøyden i stuen er målt til 2,40 m.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av bom elde og slitasje.
Det er observert støvkondens i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Boligen har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille, støpt såle til grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt fra 5-25 mm høydeforskjell generelt i boligen.

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

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

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.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe, helbeslått over tak. Ildsted i stue og i hall.
Sotluke i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av sprekker i ildfast stein i peisovn i stuen og at det er rennmerker fra sotluken.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Ytterligere undersøkelser anbefales ved rennmerkene.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i utforet vegg under trapp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 242
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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.

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere. En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre med åpne trinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av slitasje i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen vil ha behov for vedlikehold før ytterligere slitasje påføres.

TG 2 Innvendige dører

Slette hvite innerdører fra Swedoor.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himlingen.
Dusj på gulv og servantinnredning. Skap, speil og lys på vegg.
Mekanisk avtrekk.
Elektriske varmekabler.
Plastsluk fra byggeår.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes.
Kostnadsestimat: Over 300 000

U. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot baderom under trapp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med malte plater over benk.
Opplegg og plass til komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator utgående over kokeplass. Nedfelt oppvaskkum og skyllekum. Plass til kjøleskap.
Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand men vil ha behov for oppgraderinger.

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator trolig med avtrekk ut over tak.
Filter i ventilatoren bør renses regelmessig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at kjøkkenhetten/ventilasjonen ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av tekniker.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himlingen.
Klosett og servant. Lys og speil på vegg.
Mekanisk avtrekk.
Panelovn.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og mangel på tilluft.
Det mekaniske avtrekket fungerer ikke optimalt, heller ikke på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men vil ha behov for oppgraderinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og forniklet kobber.
Tilgang til stoppekran og vannmåler i luke på toalettrom. Ellers lokale stoppekraner.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 242
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/pvc. Stort sett skjulte rør.
Tilgang til stakeluke i luke på toalettrom.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Ventilasjon

Friskluftstilførsel vis spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i underetasjen. Fra bad, toalettrom og kjøkken er det montert avtrekk med utblåsning opp over tak. Viften er plasser på loftet og styres fra bryter på kjøkkenhetten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at anlegget ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av tekniker. Det er ikke kjent når anlegget hadde service sist.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder på 120 liter i kjøkkenbenken fra 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at den er tilkoblet stikkontakt.

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

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

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.

Automatsikringer fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det forventes, men kan ikke bekreftes da det ikke foreligger noe dokumentasjon.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
    Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon fra anleggets byggeår anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

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.

Brannslange i kjøkkenbenken og røykvarsler.

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

Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 242
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystem fra byggeår.
Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere.
Drenspapp observert rundt deler av boligen ved bakveggen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at drenspappen ikke er festet/kemt med drensbånd.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.
Det bør monteres drensbånd, på den måten bevarer man dreneringen så lenge som mulig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser.
Støpt såle til mark.

TG IU Terrengforhold

Terrengforholdene er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned, det ikke foreligger dokumentasjon.
Det forvenets at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.

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

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder.

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

Tilstandsrapport

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 242
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Halvpart av dobbel garasje, deles med nabo. Garasjen har støpt dekke og ringmur. Saltak form tekket med papp/shingel. Vegger av bindingsverk dekket med kledning. Vippeport.

Det bemerkes: Slitasje generelt, noe oppgradering må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

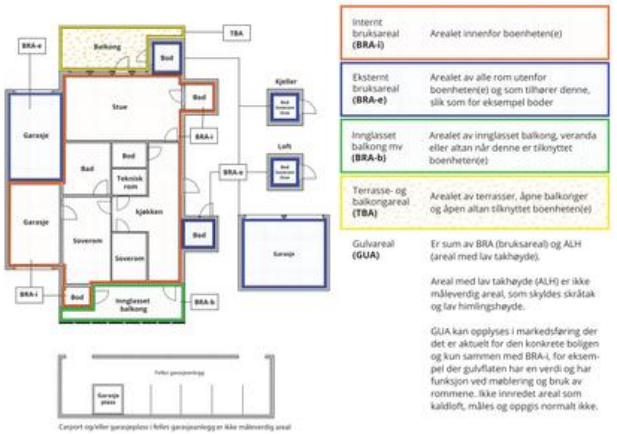
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 242
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft					
1. etasje	60			60	20
U. etasje	58			58	
SUM	**118**				**20**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. etasje	stue, soverom, spisestue, kjøkken m/ spiseplass		
U. etasje	entre, hall m/ trapp, 2 soverom, toalettrom, bad, bod		

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Denne garasjen deles med naboen, det er hel vegg mellom bilene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	107	11
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	46	242		0	457.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åses vei 185, 1336 Sandvika

Hjemmelshaver
Rygh Øyvin (bo)

Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 242
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske 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.

Åses vei 185, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 242
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JE2128

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rygh, Merete	9578-5993-4-2642801	2025-04-25 12:34:55
Rygh, Trine-Lise	9578-5999-4-1136784	2025-04-25 19:40:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0191/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åses vei 185, 1336 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Trine-Lise Rygh, Merete Rygh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Øyvin Rygh

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1862490
Forsikret i: Trygg

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Fra byggeår

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak 2015. Malt fasade 2023. Byttet enkelte paneler.

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Fra byggeår

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

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

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

Eventuell kommentar: Det har vært frost i rør på toalett en gang.

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Eventuell kommentar: Ved byggeår

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0191/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rygh, Trine-Lise	**2025-04-25**	**Rygh, Merete**	**2025-04-25**

Identifikasjon

bankID Rygh, Trine-Lise

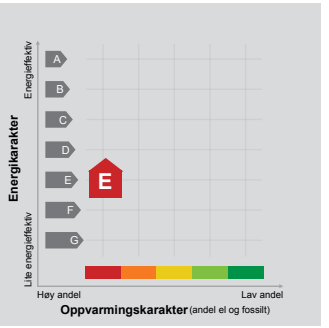
Identifikasjon

bankID Rygh, Merete

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åses vei 185
Postnummer	1336
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	242
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6714854
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117114
Dato	08.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

DUGNAD I HAUG HUSEIERFORENING

Det avholdes dugnad på lekeplassen

Onsdag 14. mai 2025

Kl. 1700-1900

Gjøremål:

1. **Klippe og rake på og rundt lekeplassen og i skråningen**
2. **Olje inn trapp, benk og gjerde**

Det oppfordres på det sterkeste at minst en person fra hver husstand møter opp så dugnaden går raskt og effektivt.

Vi tar med egen rake, trillebør, kanteklipper, spade, etc. for de som har dette.

Vi håper på godvær, godt humør og topp oppmøte ☺

KONTINGENT 2025

Kontingenten for 2025 har forfallsdato 31. mai 2025 og sendes her sammen med innkallingen til dugnad. Vi tar opp og diskuterer saker under dugnaden som vanlig. Vi har ingen valgkomite, så dersom noen ønsker å være med i styret, tar du kontakt.

Kontingenten på kr. 750,- for 2025 betales til:
Haug Huseierforening
v/ Terje Hesselberg
Åses vei 146
1336 Sandvika

OBS! Kontonummer: 1226.72.51094 OBS!
Forfallsdato: 31. mai 2025
VIKTIG: Merk innbetalingen med husnummer!

Oppsummering, regnskap og budsjett ligger vedlagt.
Med vennlig hilsen Terje, på vegne av styret

Haug huseierforening ble opprettet 1991 (innflytningsår) og består av 18 husstander i Åses vei; 142, 144, 146, 148, 152, 154, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 181, 183, 185, 187, 189, 191, som hver har en lik eierandel av vår felles lekeplass (som har adresse Åses vei 150), samt stikkveien inn til den, forbi Åses vei 152 og 154.
Huseierforeningens medlemmer/husstander møtes årlig på felles dugnad på lekeplassen, hvor vi også går igjennom eventuelle saker. Lekeplassen er holdt vedlike gjennom årene som er gått, og gjennomgikk en større oppgradering for noen år siden. På grunn av generelle prisøkninger vil kontingenten for 2025 øke fra kr 600.- til kr 750,- pr år for løpende utgifter og for å opprettholde en reserve til uforutsette utgifter.
Kontingenten går med til å dekke vedlikehold av lekeplassen, brøyting og strøing av stikkveien til denne, samt et mindre sparebeløp. Pr 1. Januar 2025 er saldo for huseierforeningen kr. 22.474,68
Regnskap for 2024 og budsjett for 2025 er vedlagt under.
Vi sliter fortsatt med at noen husstander ikke betaler sin kontingent.
Styret er unntatt kontingent og består av:
Terje Hesselberg (146) – styreleder, Richard Jung (144)– medlem.

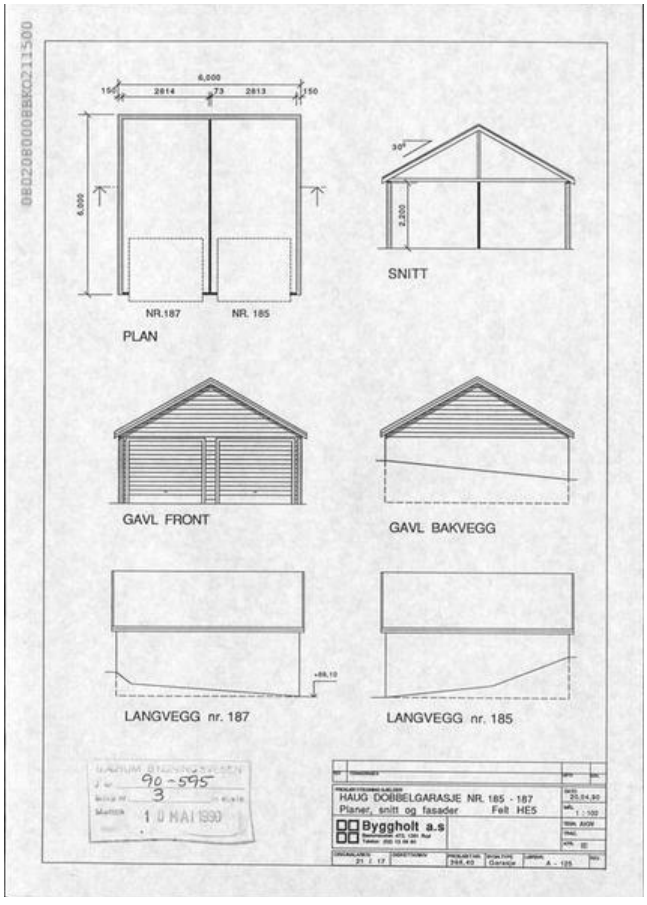
Haug Huseierforening

Regnskap 2024

Dato	Beskrivelse	Inn	Ut	Balanse
01.01.2024	Disponibelt	kr 20 345,48		kr 20 345,48
15.05.2024	Pensler+treolje+avfallssekker+brus til dugnaden		-kr 1 220,80	-kr 1 220,80
21.05.2024	Brøyting stikkvei 152/154 til lekeplass 2023/2024		-kr 6 250,00	-kr 6 250,00
Totalt 2024	Kontingent innbetalt (Se note)	kr 9 600,00		
1/1-2025	Disponibelt	kr 29 945,48	-kr 7 470,80	kr 22 474,68
	Note: Manglende kontingent innbetaling fra 3 husstander 2023 og 2024			

Budsjett 2025

	Disponibelt 1/1-2025	kr 22 474,68		kr 22 474,68
	Dugnad, 13/5-2024		-kr 1 200,00	-kr 1 200,00
	Brøyting stikkvei 152/154 til lekeplass vinter 2023/2024		-kr 10 500,00	-kr 10 500,00
	Omkostninger bank		-kr 100,00	-kr 100,00
	Kontingent for 2025	kr 12 000,00		kr 12 000,00
	Budsjettert balanse 31/12-2025	kr 34 474,68	-kr 11 800,00	kr 22 674,68


0802060008KO211500
6.000
150
2814
73
2813
150
6.000
NR.187
NR. 185
PLAN
30°
2.200
SNITT
GAVL FRONT
GAVL BAKVEGG
+88.10
LANGVEGG nr. 187
LANGVEGG nr. 185
90-595
3
10 MAI 1990
HAUG DOBBELGARASJE NR. 185 - 187
Planer, snitt og fasader
Felt HES
Byggholt a.s
20.04.90
1 : 100
21 / 17
248.43
Garasje
A - 125


FASADE GAVL
FASADE INNGANGSSIDE
FASADE GAVL
FASADE HAGESIDE
PLAN 0. ETASJE
PLAN 1. ETASJE
PLAN LOFT
SNITT
HUSTYPE A
HAUG ENEBOLIGER.
FELT H6S
Planer, snitt og fasader. Hustype A. NR. 185
Byggholt a.s
20.04.90

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

FA

BYGGHOLT A/S,
BÆRUMSVEIEN 473

1351 RUD

ENGEN, ARILD

BÆRUMSVEIEN 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 90- 584

Adresse: VEI A NR. 185 HE5

Gnr: 46 Bnr: 1 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 18. juni 1991

Arbeidets art: ENEBOLIG

Byggherre: BYGGHOLT A/S,

Anmelder: BYGGHOLT A/S,

Ansvarshavende: ENGEN, ARILD

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 19/6-1991
For bygnings- og reguleringssjefen

Gunnar Martinsen
kontrolling.

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

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

FA

0802080008BKO211504

BYGGHOLT A/S,
BÆRUMSVEIEN 473

1351 RUD

ENGEN, ARILD

BÆRUMSVEIEN 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 90- 595

Adresse: VEI A NR. 185-187 HE5

Gnr: 46 Bnr: 1 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 18. juni 1991

Arbeidets art: DOBBELGARASJE

Byggherre: BYGGHOLT A/S,

Anmelder: BYGGHOLT A/S,

Ansvarshavende: ENGEN, ARILD

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 19/6-1991
For bygnings- og reguleringssjefen

Gunnar Martinsen
kontrolling.

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

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

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

Megleropplysninger

Gnr:	**46**	Bnr:	**242**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Åses vei 185, 1336 SANDVIKA**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter						
90/595	Dobbelgarasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
90/584	Enebolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

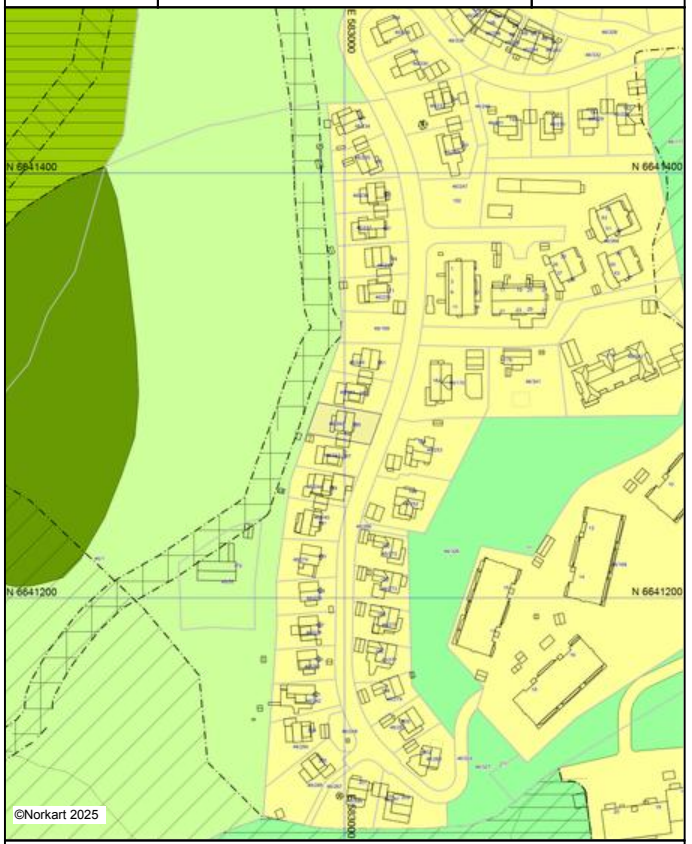
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/242
Adresse: Åses vei 185
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende

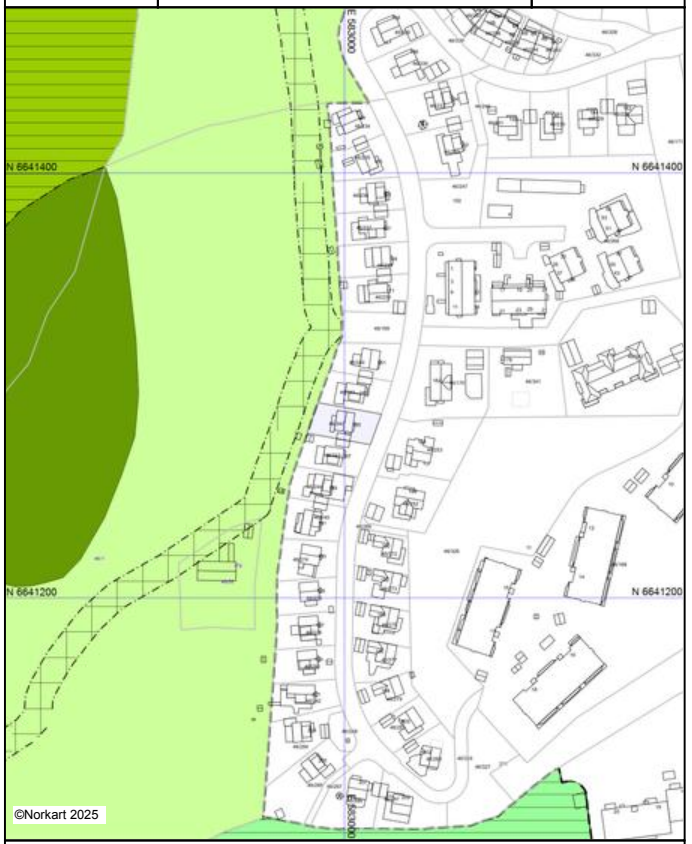
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 46/242
Adresse: Åses vei 185
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Idrettsanlegg - nåværende
Idrettsanlegg - fremtidig
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsl
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Bevaring naturmiø
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Båndleggінggrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1988005

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 15.03.1989 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUG/KIRKERUD, DEL AV GNR 46, BNR. 1, 2 OG 11

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor plankartets reguleringsgrense. Reguleringsformålene fremgår av plankartet.

§ 1
BOLIGOMRÅDER

1.1
Reguleringsplanen er inndelt i 12 boligfelt med delvis forskjellige utnyttelser. Utnyttelse/plassering og etasjetall som plankartet viser.

1.1.1
Eksisterende villaområde og feltene HE1-HE5 bebygget areal maksimum 20% av nettotomt, garasje og uthus inkludert.

1.1.2
For rekkehusene på feltene HR1, HR2, KR1 er det tillatt med 1-etasjes boder/uthus inntil 6 m2.

1.1.3
Felt BB1 bebygges med boliger. Feltet kan bebygges med et bruttoareal (BTA) på inntil 20%. Boligtall, plassering og bebyggelsesform vises i egen bebyggelsesplan. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med underetasje der hvor terrenget tillater dette.

1.1.4
Det skal innpasses livsløpsboliger i prosjektet.

1.2
Generelle bestemmelser for byggeområdet

1.2.1
Garasjer, uthus, utvidelser skal i form og materialvalg og farge være tilpasset eksisterende bebyggelse.

1.2.2
Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise:

- bebyggelse
- eksisterende og fremtidig terreng
- parkeringsplasser i samsvar med bygningsrådets parkeringsnorm av 6.3.86
- interne gangveier/-stier/-trapper
- lekeareal med utstyr
- eksisterende og fremtidig vegetasjon

1.2.3
Området skal opparbeides samtidig med utbyggingen etter utomhusplanen.

1.3
Støyskjerming av byggeområdet

1.3.1
Bebyggelse langs Åses vei: Boligene må ikke være utsatt for mer enn 55 dBA veitrafikkstøy. Nødvendige støyskjermende tiltak skal iverksettes av utbyggeren før boligbygging. Disse tiltakene er nærmere beskrevet i en rapport fra Lund & Aass datert 5.12.88 med et tilleggsnotat til rapporten datert 17.1.88.

1.3.2
Bebyggelse mot Kirkerudbakken: Utbygger skal foreta støyberegning pga. støy fra snøkanoner og slalåmbakkens drift. Nødvendige støyskjermende tiltak skal iverksettes før boligbygging, etter hovedutvalgets nærmere bestemmelser.

§ 2
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1
Trafikkområdet skal opparbeides med den inndelingen av kjøre- og gang-/sykkelvei som er vist på planen og etter Bærum Kommunes veinormaler.

2.1.1
Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, for eksempel ved tørrmuring eller beplantning.

2.1.2
Snøopplags- og frisiktsoner:
I snøopplagssonen må det ikke være beplantning som hindrer snøopplag. I området mellom frisiktlinjene og veiformål skal det være frisikt i høyde mer enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Enkeltstående trær kan vurderes beholdt.

§ 3
FRIOMRÅDER

3.1
Friområdene skal benyttes til lek, sport og rekreasjon. Det kan tillates oppført nødvendige byggverk og anlegg for denne bruk.

3.2
Atkomst til eneboligtomten nordligst på boligfelt KR1 tillates ført over friområde OF4

§ 4
SPESIALOMRÅDER

4.1 Byggeområdet S1
Bygninger som inngår i spesialområdet forutsettes istandsatt. Eventuelle tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av tilslutning fra vedkommende kulturminnemyndighet. Bebyggelsesplan og bebyggelse (dimensjon, form, materialvalg og farge) skal godkjennes av vedkommende kulturminnemyndighet.

4.2 Byggeområdet S4
I dette området tillates det ny bebyggelse. Bebyggelsesplan og bebyggelse (dimensjon, form, materialvalg og farge) skal godkjennes av vedkommende kulturminnemyndighet.

4.3 Friområdet S2
Eksisterende oldtidsvei med beplantning (trær) må bevares. Veien er kun tillatt for gan-/sykkelveitrafikk. Veien skal ikke brøytes. Inngrep tillates kun i samsvar med Oldsakssamlingens pleieplan.

4.4 Gangvei S3
Beplantning (trær) langs veien må bevares. Veien kan i vest benyttes som kjøreatkomst til S1 og eiendommene vest for reguleringsplanen.

§ 5

FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesatkomst

Disse tilhører tilgrensende eiendommer

5.2 Fellesparkering

På felt KR1 tilhører parkeringsplassene langs den øverste veien husene i den øverste veien, og langs den nederste veien husene langs denne. Ved den nederste veien skal det oppføres parkeringshus som er felles for hele felt KR1.

5.3 Felles lek og opphold

5.3.1

Arealet PF1 tilhører boligfeltene HE1-HE5 og S4. Det skal utarbeides plan i målestokk 1:200 som viser lekeareal/-utstyr, beplantning, stier, forstøtningsmurer, terreng etc. Mindre bygg som tjener formålet, kan tillates.

5.3.2

Arealet sentralt på boligfeltet KR1 tilhører eiendommer i det samme feltet. Taket til fellesgarasjen er inkludert i dette arealet. For øvrig gjelder det samme som for 5.3.1.

5.3.3

Det må settes opp et sikkerhetsgjerde i grensen mellom felles friareal på felt KR1 og Kirkerud slalåmbakke.

oooOOOooo

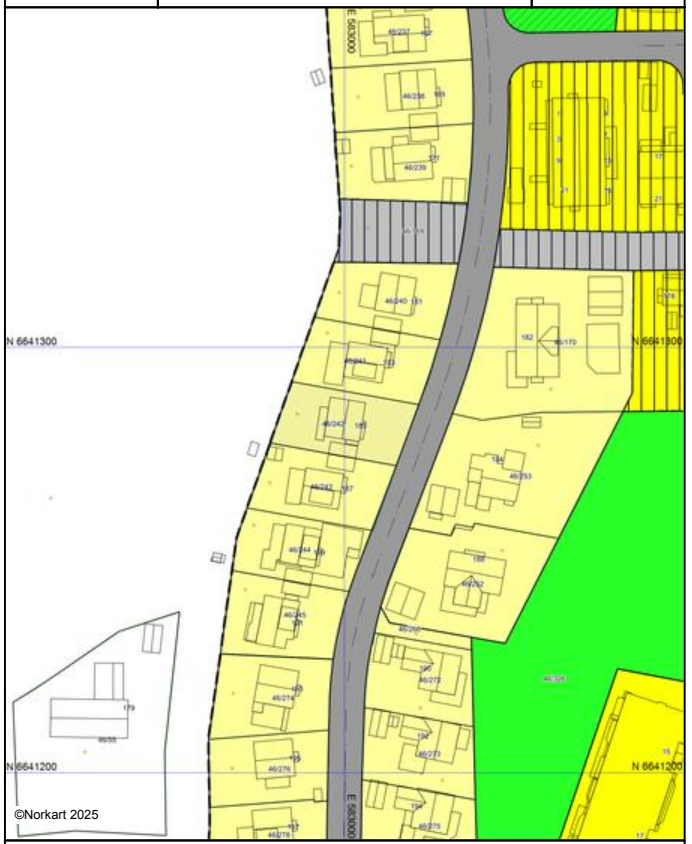
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 46/242
Adresse: Åses vei 185
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

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

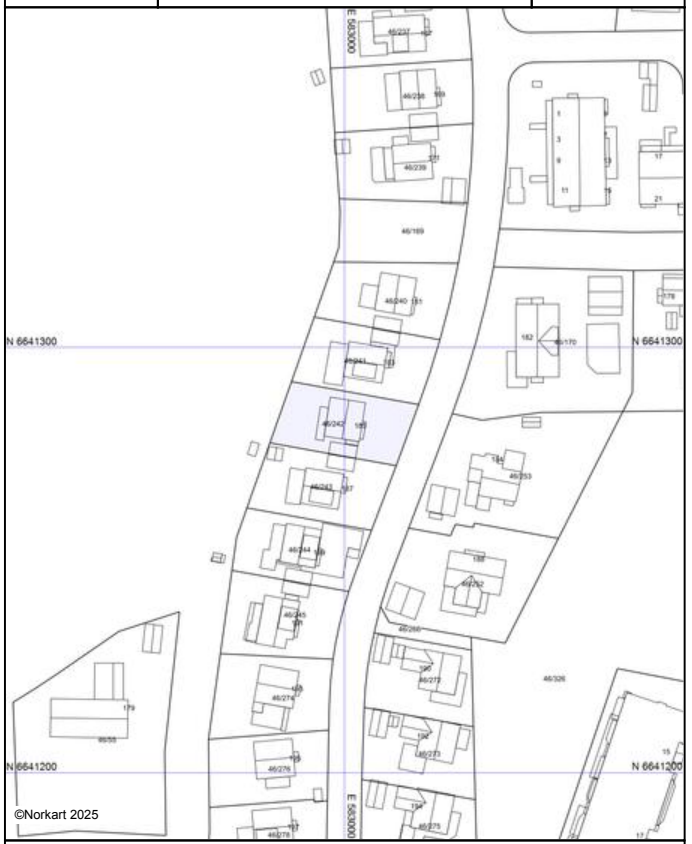
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 46/242
Adresse: Åses vei 185
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 46/242
Adresse: Åses vei 185
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 23.04.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	242	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Åses vei 185, 1336 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 102157833705158235 Forfall: 19.04.2025 Kr: 601,50	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

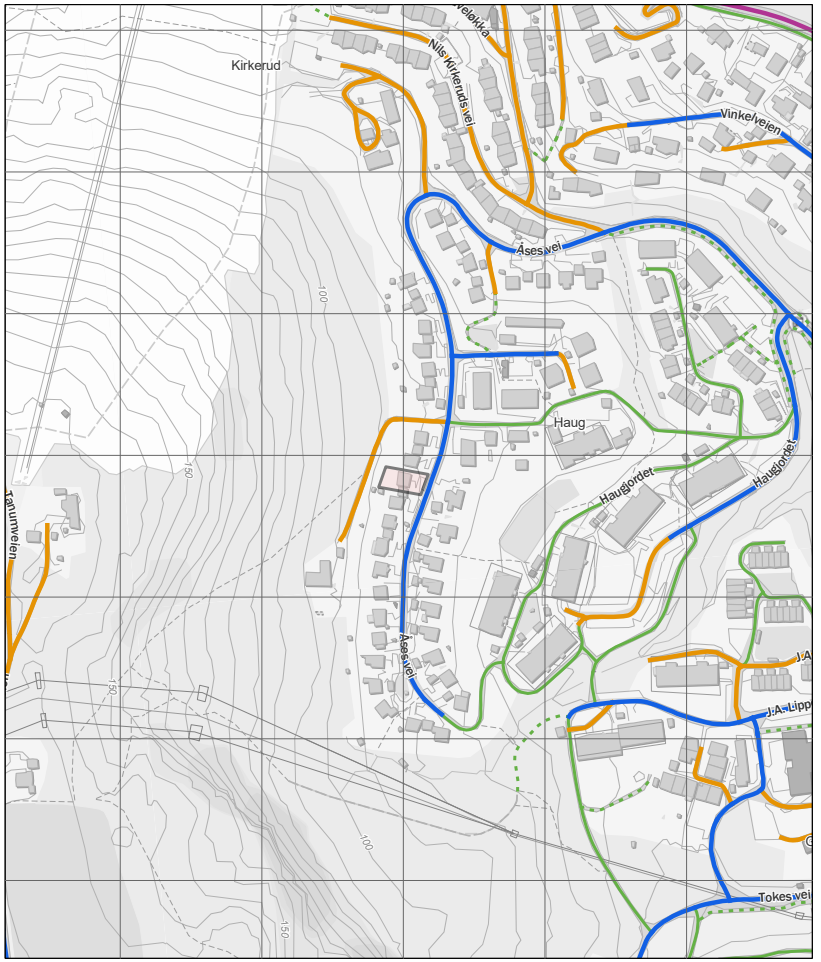
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 46/242/0/0
Adresse: Åses vei 185, 1336 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23/04/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 46/242		
Utskriftsdato	23.04.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	242	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åses vei 185, 1336 SANDVIKA								

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988005)
Navn	HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf
Delarealer	**Delareal** 457 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** HE5

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	242	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åses vei 185, 1336 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
90149844	2188	19.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	22

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	242	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åses vei 185, 1336 SANDVIKA								

Avtale 90296434 (Avgiftsadresse: Åses Vei 185)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjeller	A1	18.10.2019	01.07.2022	Utført	Utført
2 etasje stue	A1	18.10.2019	01.07.2022	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	242	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åses vei 185, 1336 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	920,83 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	745,46 kr
Sum	**6 259,89 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2024	-30 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-789,34 kr	-789,34 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-30 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-975,00 kr	-975,00 kr
Forbruk vann 2024	22 m3	26,31 kr	1/1	0 %	578,88 kr	578,88 kr
Forbruk avløp 2024	22 m3	32,50 kr	1/1	0 %	715,00 kr	715,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Forskudd vann 2025	22 m3	30,26 kr	1/1	0 %	665,77 kr	166,46 kr
Forskudd avløp 2025	22 m3	35,26 kr	1/1	0 %	775,77 kr	193,95 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	32,25 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	65,76 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**6 747,27 kr**	**1 334,02 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 46, Bruksnr 242	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Åses vei 185, gatenr 2014 1336 Sandvika	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1618 11	Slependen-Tanum 18 Sandvika
Oppdatert:	31.03.2025	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060801 801	Tanum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.08.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	457,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	31.03.2025 31.03.2025	Avgiver	3201/46/242	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/46/242	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/46/242	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	07.04.2010 07.04.2010	Avgiver	3201/46/242	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	20.08.1990 20.07.2023	Berørt Berørt	3201/46/1 3201/46/2	0,0 0,0
			Berørt	3201/46/22	0,0
			Berørt	3201/46/31	0,0
			Berørt	3201/46/55	0,0
			Berørt	3201/46/132	0,0
			Berørt	3201/46/168	0,0
			Berørt	3201/46/169	0,0
			Berørt	3201/46/170	0,0
			Berørt	3201/46/171	0,0
			Berørt	3201/46/206	0,0
			Berørt	3201/46/207	0,0
			Berørt	3201/46/208	0,0
			Berørt	3201/46/209	0,0
			Berørt	3201/46/210	0,0
			Berørt	3201/46/211	0,0
			Berørt	3201/46/212	0,0
			Berørt	3201/46/213	0,0
			Berørt	3201/46/214	0,0
			Berørt	3201/46/215	0,0
			Berørt	3201/46/216	0,0
			Berørt	3201/46/217	0,0
			Berørt	3201/46/218	0,0
			Berørt	3201/46/219	0,0
			Berørt	3201/46/220	0,0
			Berørt	3201/46/221	0,0
			Berørt	3201/46/222	0,0
			Berørt	3201/46/223	0,0
			Berørt	3201/46/224	0,0
			Berørt	3201/46/225	0,0
			Berørt	3201/46/226	0,0
			Berørt	3201/46/227	0,0
			Berørt	3201/46/228	0,0
			Berørt	3201/46/229	0,0
			Berørt	3201/46/230	0,0
			Berørt	3201/46/231	0,0
			Berørt	3201/46/232	0,0
			Berørt	3201/46/233	0,0
			Berørt	3201/46/234	0,0
			Berørt	3201/46/235	0,0
			Berørt	3201/46/236	0,0
			Berørt	3201/46/237	0,0
			Berørt	3201/46/238	0,0
			Berørt	3201/46/239	0,0
			Berørt	3201/46/240	0,0
			Berørt	3201/46/241	0,0
			Berørt	3201/46/242	0,0
			Berørt	3201/46/243	0,0
			Berørt	3201/46/244	0,0
			Berørt	3201/46/245	0,0
			Berørt	3201/46/246	0,0
			Berørt	3201/46/247	0,0
			Berørt	3201/46/252	0,0

			Berørt	3201/46/253	0,0
			Berørt	3201/46/255	0,0
			Berørt	3201/46/266	0,0
			Berørt	3201/46/267	0,0
			Berørt	3201/46/268	0,0
			Berørt	3201/46/269	0,0
			Berørt	3201/46/272	0,0
			Berørt	3201/46/273	0,0
			Berørt	3201/46/274	0,0
			Berørt	3201/46/275	0,0
			Berørt	3201/46/276	0,0
			Berørt	3201/46/277	0,0
			Berørt	3201/46/278	0,0
			Berørt	3201/46/279	0,0
			Berørt	3201/46/280	0,0
			Berørt	3201/46/281	0,0
			Berørt	3201/46/282	0,0
			Berørt	3201/46/283	0,0
			Berørt	3201/46/284	0,0
			Berørt	3201/46/285	0,0
			Berørt	3201/46/286	0,0
			Berørt	3201/46/287	0,0
			Berørt	3201/46/293	0,0
			Berørt	3201/46/294	0,0
			Berørt	3201/46/295	0,0
			Berørt	3201/46/296	0,0
			Berørt	3201/46/297	0,0
			Berørt	3201/46/298	0,0
			Berørt	3201/46/299	0,0
			Berørt	3201/46/300	0,0
			Berørt	3201/46/324	0,0
			Berørt	3201/46/325	0,0
			Berørt	3201/46/326	0,0
			Berørt	3201/46/327	0,0
			Berørt	3201/46/328	0,0
			Berørt	3201/46/329	0,0
			Berørt	3201/46/330	0,0
			Berørt	3201/46/332	0,0
			Berørt	3201/46/339	0,0
			Berørt	3201/46/341	0,0
			Berørt	3201/46/342	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.08.1990	Avgiver	3201/46/1	-458,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/46/242	458,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åses vei 185	H0101	Bolig	151,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	151,0	Igangset.till.:	28.08.1990
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	151,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.05.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6714854			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		62,0		62,0				
H02			62,0		62,0				
H03			27,0		27,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åses vei 185	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.1990
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.05.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6714978			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				35,0	35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



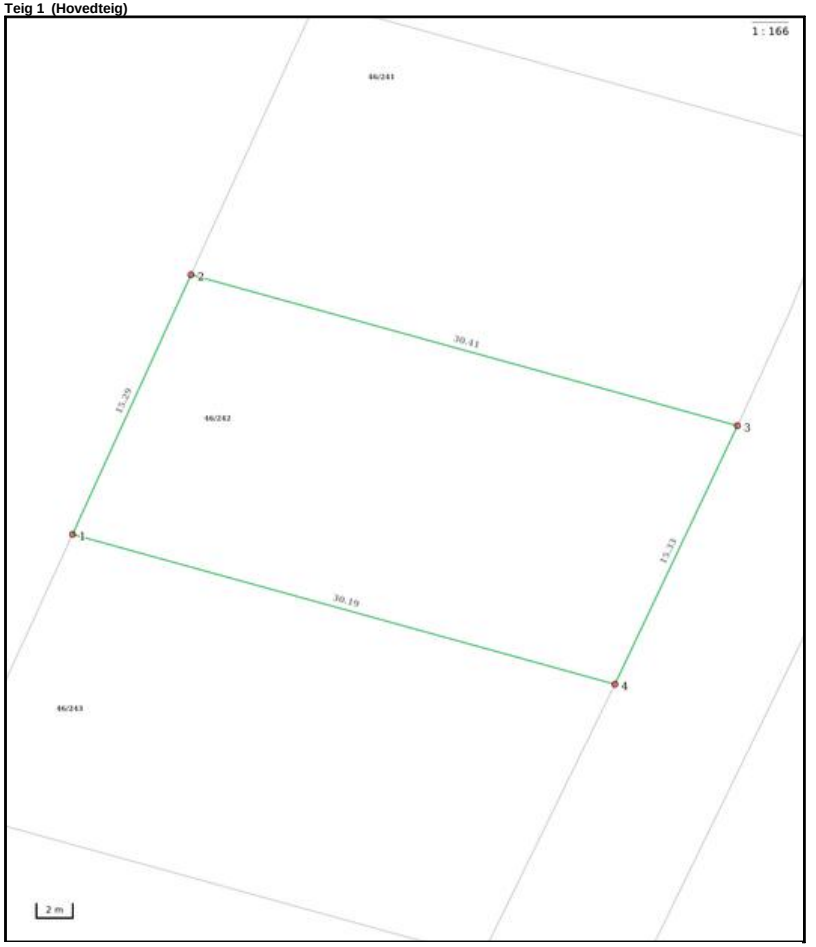
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 457,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 277,54	582 982,52	15,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 291,96	582 987,60	30,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 286,56	583 017,53	15,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 272,18	583 012,23	30,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0191/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åses vei 185 1336 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 46, bnr 242 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