

Festningsveien 13A



Velkommen til

Festningsveien 13A



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

ØVRE STABEKK

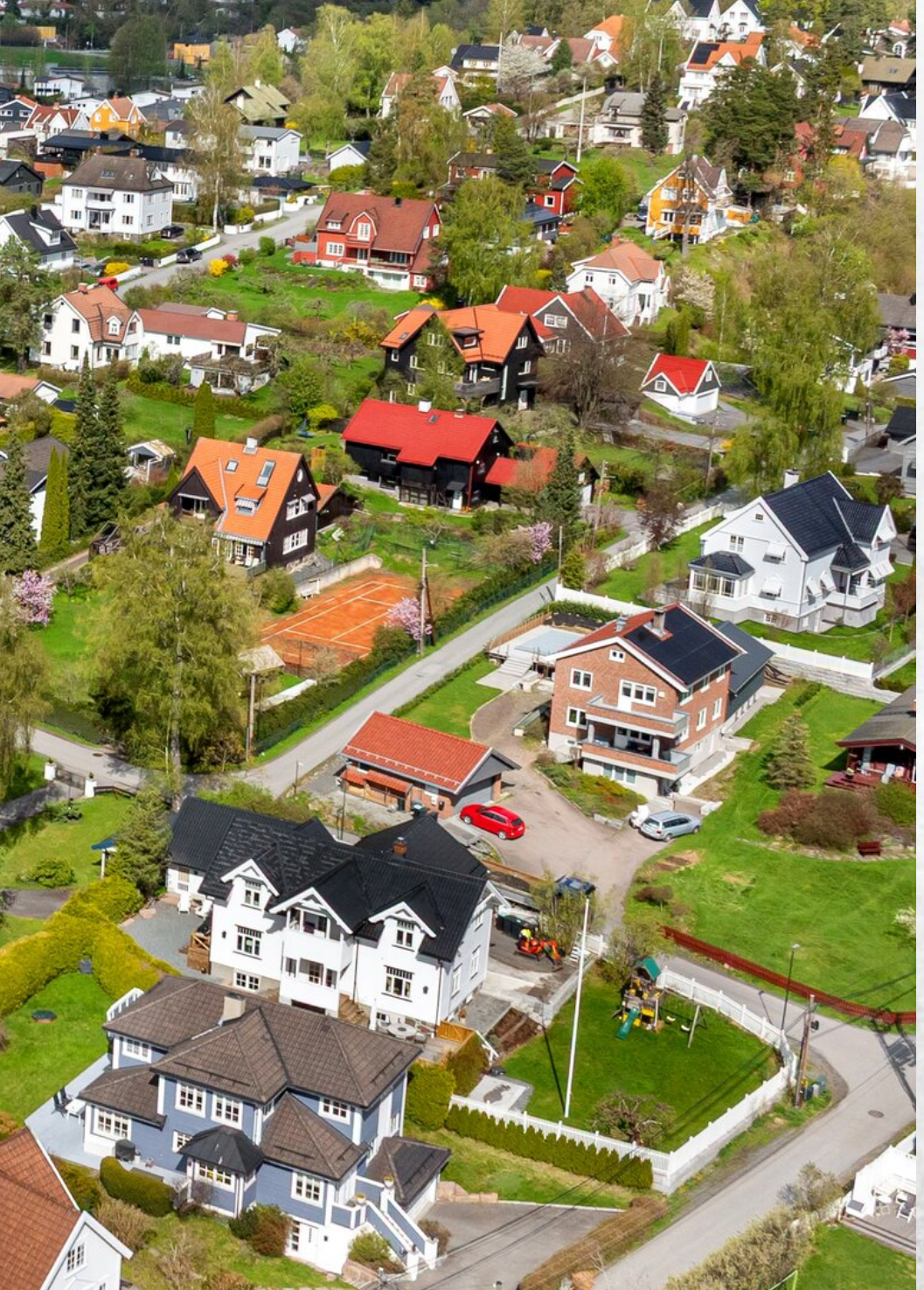
Idyllisk & familievennlig enebolig i skjermet villavei - Svært attraktiv beliggenhet- Optimale solforhold - Carport

Prisantydning	14 400 000,-
Omkostninger	361 350,-
Totalpris	14 761 350,-
BRA-i	178 kvm
Totalt BRA	178 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1982
Megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Eystein Garathun Næss
Telefon	951 69 623
E-post	e.naess@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Festningsveien 13 A- En stilren og innholdsrik enebolig med vakker hage og flere solrike utesoner i et skjermet, attraktivt og veletablert villaområde på Stabekk. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som det er meget sentralt med gangavstand til Bekkestua og Stabekk sentrum, Stabekk barneskole, barnehager, matbutikk og offentlig kommunikasjon med både buss, t-bane og tog.

- Fremstående kvaliteter:
- Familievennlig planløsning m/3 soverom + bad på ett plan
- Luftige oppholdsrom + store vindusflater
- Flere terrasser + nydelig hage hvor man kan følge solen
- HTH-kjøkken
- 3(4) soverom
- Separat Wc + bad fra 2012
- Vaskerom fra 2016 + bad m/badstue
- Carport
- 2 peiser
- 2 stuer
- Skjermet i villaområde
- Stabekk og Ringstabekk skole (10 min. gange)

Arealer og innhold

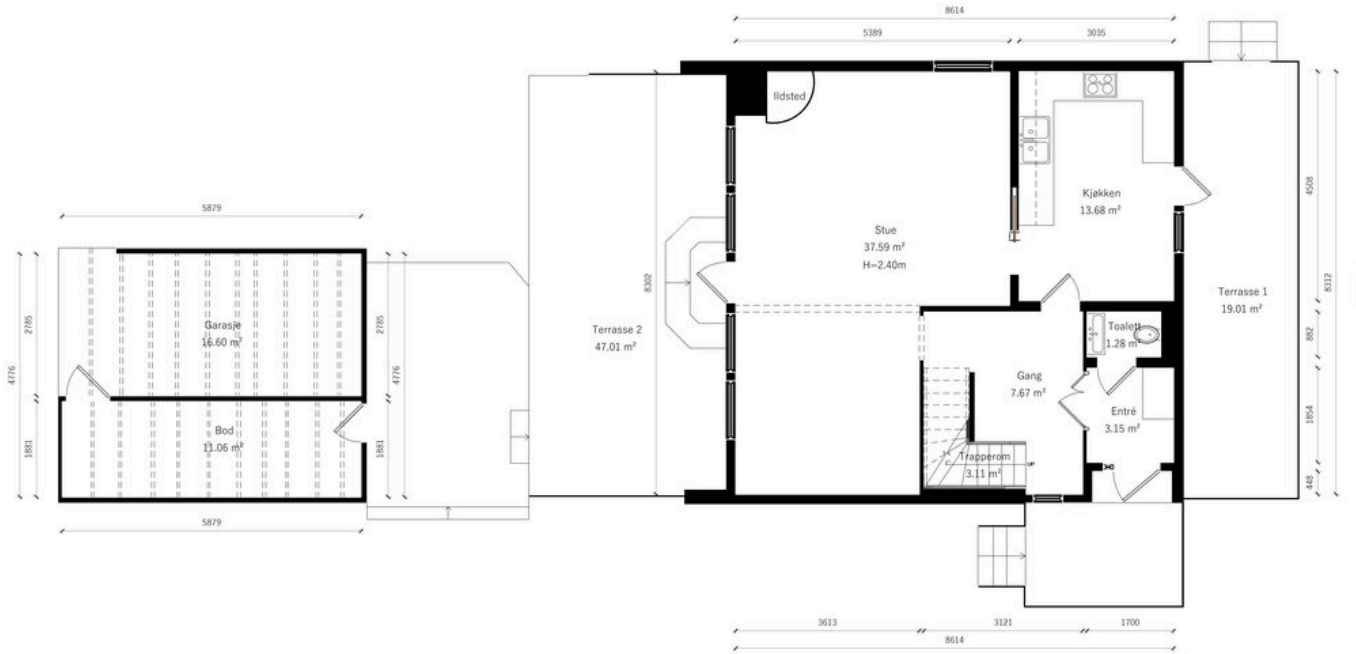
BRA-i:	178 kvm
Totalt BRA:	178 kvm
TBA:	71 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 67 kvm. Bad, kontor / hobbyrom, kjellerstue, trapperom, badstue, vaskerom og bod.
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, trapperom, kjøkken, spisestue og toalettrom.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 66 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Tre soverom, bad, garderoberom og trapperom.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 5 kvm.



Festningsveien 13A

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Festningsveien 13A

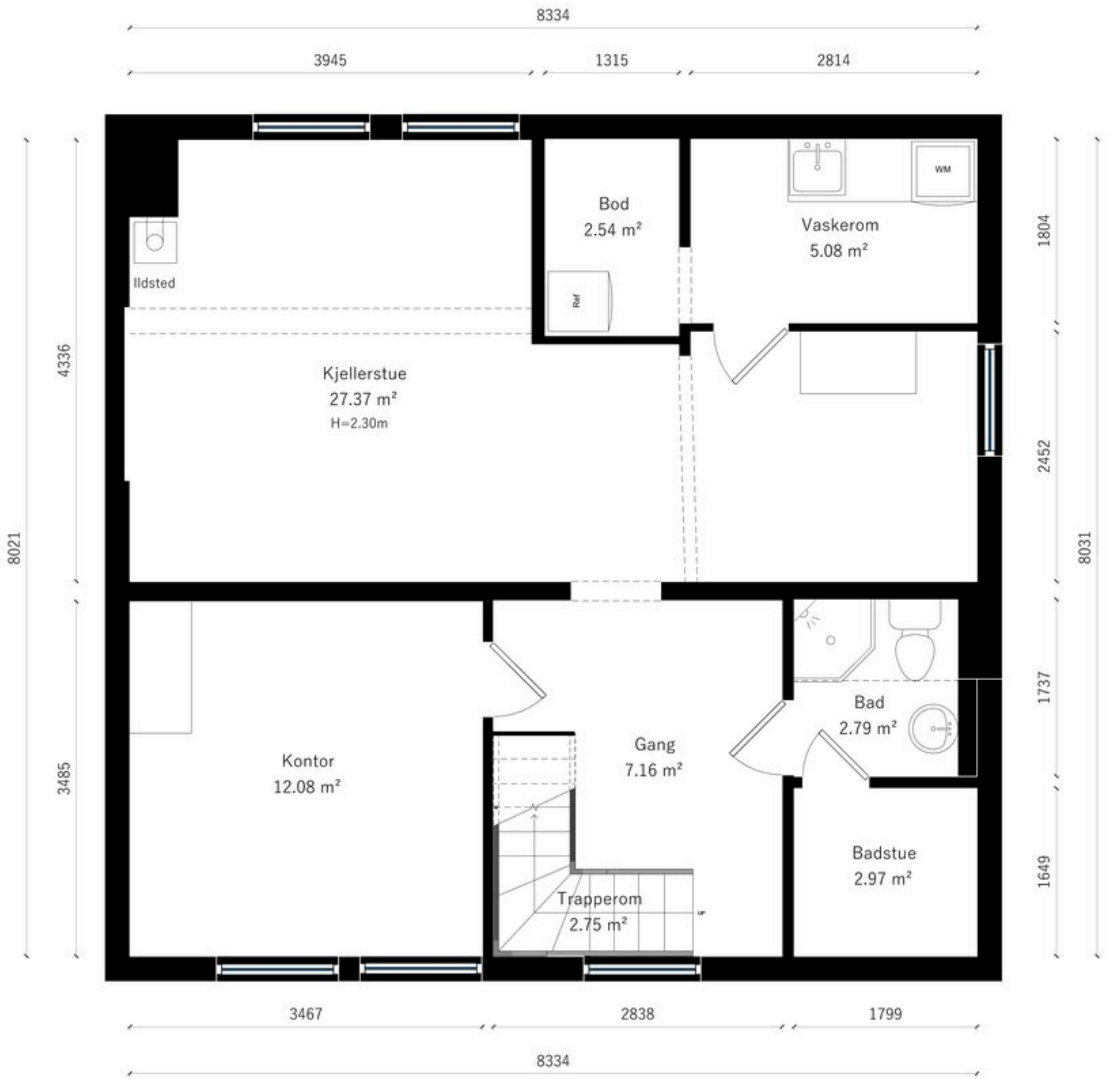
2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet



Festningsveien 13A

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til Festningsveien 13 A!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en stilren og innholdsrik enebolig med vakker hage og flere solrike utesoner i et skjermet, attraktivt og veletablert villaområde på Stabekk. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som det er meget sentralt med gangavstand til bl.a. Bekkestua & Stabekk sentrum, Stabekk barneskole, barnehager, matbutikk og offentlig kommunikasjon. Dette er en perfekt beliggenhet for den som også ønsker nærhet til alle fasiliteter og fritidsaktiviteter, flotte turområder samt kort vei ut i marka. I en travel hverdag er det en trygghet å vite at barna selv kan gå til både skole, og fritidsaktiviteter. Det bor i tillegg mange barn i nærområdet, så her vil man alltid finne noen å leke med, eller ta følge med til skolen.

I den familievennlige Festningsveien finner du denne sjarmerende eneboligen over tre etasjer med flere gjennomtenkte og praktiske løsninger. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt, og fremstår som et moderne objekt med et tidløst fargeuttrykk. Her får du store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og flere uteområder som gjør det mulig å nyte solen til ulike tider på døgnet. Huset inneholder bla. en innbydende entré med gang og trapperom, praktisk gjestetoalett fra 2012, kjøkken fra 2008 med spiseplass og stue med peis som bidrar til lun stemning på kjølige kvelder, samt tilgang til terrasser fra både stuen og kjøkkenet. Flytter man seg opp til 2. etasje, så finner man tre soverom, hvorav ett har tilgang til balkong, garderoberom og bad fra 2012. Flytter man

seg ned til underetasjen/ kjelleren, så finner man et hobbyrom/kontor (benyttet som soverom, men ikke søkt bruksendret), separat vaskerom (pusset opp i 2016), bod, bad med badstue og en kjellerstue - perfekt for barnefamilien.

Tomten er pent opparbeidet med en vakker beplantet hage og hekk mot nabo, som bidrar til lune og private soner. Fra stuen i 1. etasje er det adkomst til en romslig sør-østvendt terrasse med nydelig morgen/formiddag/ettermiddags sol. Denne terrassen har også en elektrisk markise og to spilevegger som skjermer mot inngangspartiet og hagen. Her finner man i tillegg varmelamper på veggen, utelys og utvendig stikkontakt. Fra kjøkkenet er det adkomst til en flott nordvestvendt terrasse med herlig ettermiddag/kveldssol. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Her er det gode muligheter for solbading og godt med rom for lek, grill og hygge!

Parkering i carport og ellers flere biloppstillingsplasser på egen gårdsplass (plass til 3-4 biler langs carporten) samt 1 plass ved hekken (felles for de 3 husene). Lader for el-bil er montert i carport, som gjør ladingen av bilen til en lek.

Alt i alt er dette en bolig som tilbyr både komfort og funksjonalitet. Her vil både store og små trives!

Boligen strekker seg over 3 plan og inneholder:

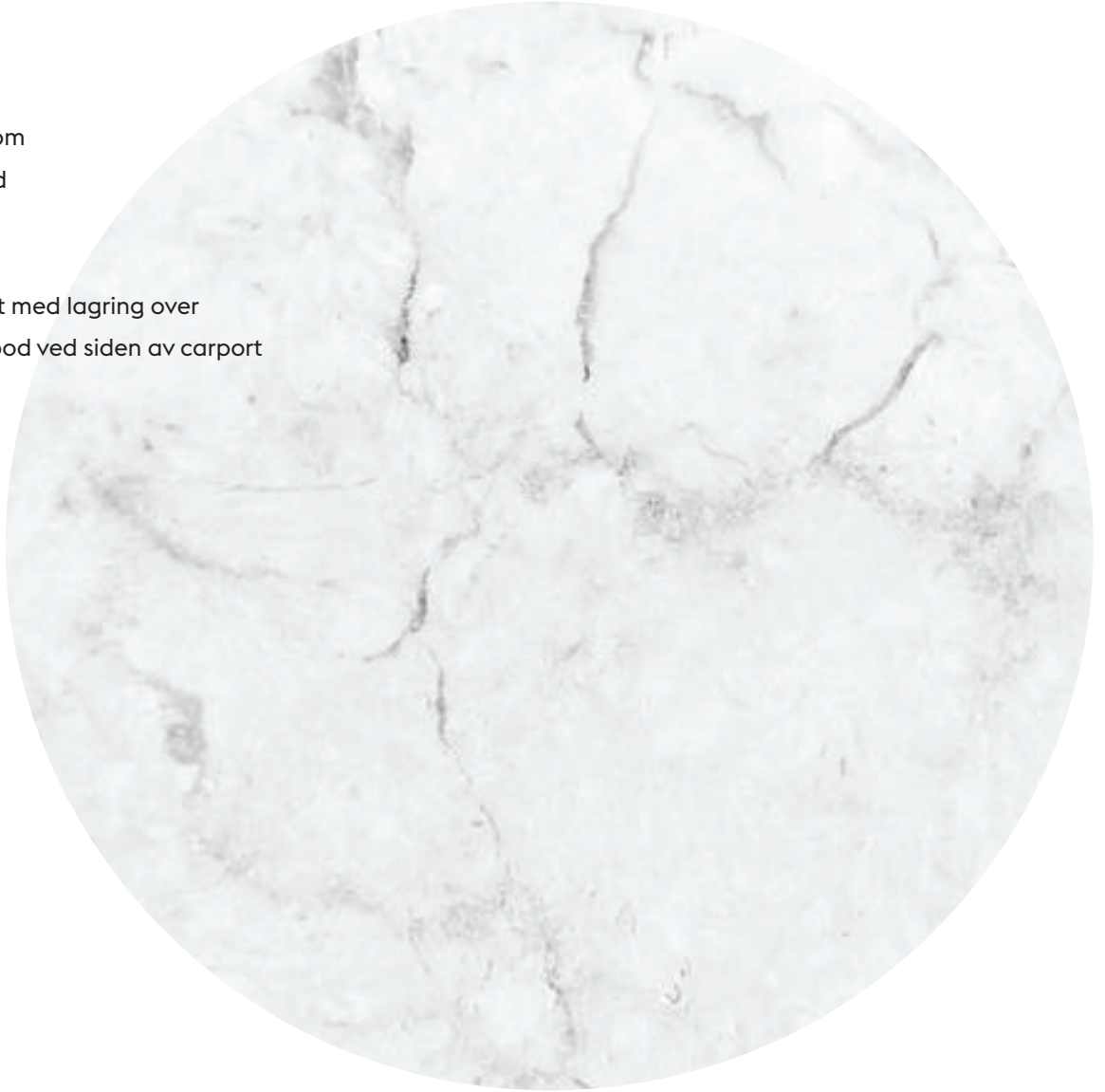
1. etasje:
- Entré
- Toalettrom
- Stue og spisestue (utgang til terrasse)
- Kjøkken (utgang til terrasse)

2. etasje:
- 3 soverom
- Garderoberom
- Bad

Underetasje/ kjeller:
- Kjellerstue/ Tv-stue
- Bad m/badstue
- Hobbyrom

- Vaskerom
- Matbod

Øvrig:
- Carport med lagring over
- Sportsbod ved siden av carport



Ditt nye hjem!

Oppgraderinger etter byggeår/ vesentlige endringer etter byggeår:
1997: Soverom (betegnet hobbyrom - ikke bruksendret) og bad i underetasjen.
2008: Kjøkken, stue og gang - nytt gulv, tak og vegger behandlet.
2012: Renoverte gjestetoalett i 1. etg og bad i 2.etg.
2013: Kjellerstuen, nytt gulv, vegger behandlet, ny vedovn/peis.
2016: Vaskerom underetg.
_____
Boligen rom for rom:

1. etasje:

Entré:
Velkommen inn i en lys og innbydende entré/ yttergang med fliselagt gulv. Her er det plass til både skostativ og garderobeskap, noe som gjør det enkelt å holde orden i hverdagen. Fra entréen ledes du videre inn i en mellomgang med trappeløp, et rom med god plass til å møblere med en kommode eller et bord.

Toalettrom:
Rett innenfor entréen finner du et praktisk gjestetoalett fra 2012 med fliselagte overflater og et vindu ut mot hagen med en ventilasjonsluke i toppkanten. Toalettet har et vegghengt toalett og en vegghengt servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speil med to veggmonterte lamper. Oppvarming skjer via en elektrisk panelovn på vegg koblet til stikkontakt.

Stue/ spisestue:
Boligen har en tiltalende stue- og spisestueløsning med store vindusflater, hvor det er fin utsikt mot hage og uteområde. Spisestuen har god plass til en stor spisegruppe og vitrineskap, mens stueområdet har plass til en stor sofagruppe og TV-møblement. Her er det også en peis som bidrar til lun stemning på kjølige kvelder. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse og hage, perfekt for varme sommerdager og sene kvelder.

Kjøkken:
Delikat og moderne kjøkken fra HTH med parkett på gulv. Her er det også plass til en frokostplass eller et mindre spisebord – ideelt for hverdagsmåltider eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har rikelig med skap- og benkeplass, i tillegg til sokkelskuffer. Kjøkkeninnredning fra 2008 med glatte fronter,

benkeplate i laminat med en nedfelt metallvask og et ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det en glassplate som beskytter veggen. Taket er slett og malt, og belysningen består av lamper, spotter og lys under overskapene. Fra kjøkkenet er det utgang til en skjermet del av hagen via terrassedør.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:
Integrert komfyr fra Siemens (Dampovn/Varmluft)
Integrert mikrobølgeovn/varmluft/over undervarme fra Siemens
Koketopp fra Siemens
Varmeskuff fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Siemens
Høyt kjøleskap fra Bosch
Avtrekksvifte fra Siemens.

____
2. etasje:

Hovedsoverom med balkong:
Det romslige hovedsoverommet gir plass til dobbeltseng, nattbord og kommode, og har utgang til en koselig balkong hvor morgenkaffen kan nytes. Utenfor soverommet ligger et separat garderoberom med svært god oppbevaringsplass, et noe som bidrar godt til med klesoppbevaring.

Soverom 2:
Dette soverommet ligger vegg-i-vegg med badet, og passer godt som barnerom eller kontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og oppbevaringsmøbler.

Soverom 3:
Et lyst og luftig rom med plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobeskap. Perfekt som barnerom, ungdomsrom, kontor eller gjesterom, her er mulighetene mange.

Bad:
Stilrent og pent bad fra 2012 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Lyskilden består av fire dimbare spotter. Badet er utstyrt med en Uno Form innredning, som består av en nedfelt 30 mm Corian Glacier servant med ettgreps blandebatteri og et speil med lys over vasken. Det er et veggmontert toalett og en 90 cm dusjvegg med et nedsenket dusjhjørne, utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt spyler. På veggen er det montert håndkleholdere med varme. Badet har en elektrisk vifte som trekker ut luften. Tilluft kommer fra en mindre luftespalte i døren og en lufteventil over vinduet. Beliggenheten i andre etasje gjør det enkelt tilgjengelig fra alle soverommene.

____
Underetasje/ kjeller:

Hobbyrom:
Rommet er i dag innredet som soverom, men er ikke byggemeldt. Det er i dag registrert som et hobbyrom, men med visse tiltak og endringer, kan man søke bruksendring til soverom.

Bad m/badstue:
Eldre bad med varmekabler i gulv og adkomst til badstue. Gulvet er flislagt, og veggene er delvis flislagte og delvis kledd med panel. Baderomsinnredningen består av dusjkabinett, gulvmontert toalett og vegghengt vask. Lyskilden består av spotter over speilet og i taket. Badet har murvegg mot naborommet, yttervegger mot grunn og en vegg mot badstuen. Dusjen er et lukket kabinett med avløp direkte til sluk, noe som begrenser vannbelastningen på gulv og vegger.

Badstuen er ca. 3 kvm stor, med badstuepanel på veggene og et tredekke over sålen på gulvet. Den har en ventilasjonsluke som leder ut til trappegangen. Det er en badstuovn av typen Bacho med bryter og badstue steiner (til oppvarming). Denne har ikke blitt funksjonstestet, videre undersøkelser anbefales.

Kjellerstue:
Kjellerstue/ Tv-stue med parkett på gulv og ovn.

Her er det godt med plass til sofagruppe, TV- benk samt diverse hylleløsninger til oppbevaring. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, som ekstra TV-stue, hjemmekontor, treningsrom eller gjesterom.

Vaskerom:
Romslig og separat vaskerom som ble pusset opp i 2016. Gulvet har fliser og veggene har malte plater, mens én vegg mot boden er dekket med strie. Innredningen (fra IKEA) består av en metallservant nedfelt i benkeplaten, med to skuffer under vasken. I tillegg er det et eget skap med skuffer og overskap med tre skapdører. Benkeplatene er i laminat, og det er opplegg for vaskemaskin. På vaskerommet finnes også en varmtvannstank og en stoppekran. Vaskerommet har et plastsluk plassert under vaskeromsinnredningen. Det er innfelt en åpning i underskapet slik at sluket er tilgjengelig.

Matbod:
Innenfor vaskerommet er en praktisk matbod. Her er det godt med oppbevaringsmuligheter.

_____

Innvendige overflater:
- 1. etasje: 1 stavs parkett på gulv, med unntak av toalettrommet og yttergangen, som har fliser. Veggene har malte, slette overflater. Taket består av malt trepanel med spotter i stue og kjøkken.
- 2. etasje: parkett på gulvene. Veggene har en kombinasjon av malte plater og strie. Innvendige tak består av malte plater og himlingsplater. Badet har fliser på både gulv og vegger.
- Underetasje/ kjeller: parkett på gulvet, mens badet og vaskerommet har fliser. Veggene består av en kombinasjon av betong/mur, plater og panel. Taket er kledd med panel.

Tekniske spesifikasjoner:
- Boligen har en inntaksledning av kobber, og vann føres videre opp til et fordelerskap via kobberrør. På vaskerommet er det også et rør-i-rør-system, men det er usikkert hvilke rom (utenom badet) dette fordeler vann til.
- Hovedstoppekranen er lokalisert i kjelleren på vaskerommet, og det finnes flere individuelle stoppekraner ved ulike koblinger, alle plassert på vaskerommet i kjelleren.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til hovedavløpsrøret (soilrøret), som er av PVC-plast.
- OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2016, plassert på vaskerom.
- Boligen har flere ulike varmekilder. Det er elektriske panelovner spredt rundt i boligen. Varmekabler er installert på enkelte gulv i kjelleren samt på badene (ikke på toalettrommet). I kjelleren og stuen er det i tillegg ovn og peis som varmekilder.
- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 Amp.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene.






































KLORIN
JAX
Miele




SAUNA







Ditt nye nabolag!

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde i nærheten av både Bekkestua og Stabekk. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med gangavstand til Stabekk sentrum og Bekkestua sentrum, barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke fritidsaktiviteter.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotball-løkker, skøytebane, sandvolleyballbane, ny tennishall, Jar idrettshall, svømmehall på Nadderud og flere treningssentre. I tillegg er det kort avstand til Stabekkbanen - Stabæk Idrettsforenings hjemmebane. Stabekkbanen brukes til fotball om sommeren og bandy om vinteren. Sommerstid er banen gruslagt, og siden 2001 har den hatt kunstis i vintersesongen. For golfentusiasten ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Fra eiendommen er det gangavstand til Jarmyra, med gode løpeforhold og treningsmuligheter. Kun en kort kjøretur unna ligger Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Det er dessuten kort vei til bl.a. Holtekilen, som er et godt utgangspunkt for flotte turmuligheter, enten til fots eller med sykkel samt godt tilrettelagt for barnevogn. Holtekilen byr på flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser.

Servicetilbud:
Nærhet til både Stabekk, Bekkestua og Jar. På Stabekk finner du bl.a kulturhuset Stabekk kino og den anerkjente livsstilbutikken Bolina, et interiørmekka som absolutt er verdt et besøk. Videre finnes bl.a. dagligvareforretning, apotek, interiørbutikker, bakeri, kulturhus samt flere hyggelige kafeer og restauranter. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson på torget er verdt et besøk - De



holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. For kunstinteresserte er det flere gallerier i området, og kulturhuset Stabekk er i umiddelbar nærhet. I Sandvika finnes også kino og et rikt kulturtilbud. Ønsker man ytterligere tilbud ligger både Høvik, Lysaker, Sandvika Storsenter og populære CC Vest på Lilleaker innen rekkevidde.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, som ligger i kort gangavstand fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a Bærum aktivitetsbarnehage, Nøtteliten familiebarnehage m.m. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas, samt Stabekk videregående skole.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med kort gange til nærmeste bussholdeplass "Ringstabekkveien", hvor det går buss retning Oslo og Sandvika. Ellers T-bane fra Ringstabekk/Bekkestua. Tog fra Stabekk stasjon med bl.a. flytog avgang, og buss med bussavgang til Oslo. Toget bruker 10 min til Oslo Sentrum. Det er lett å komme seg ut på E18 i retning Oslo og Drammen, samt kort avstand til Lysaker og Skøyen.

Informasjon

Festningsveien 13A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0101/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Festningsveien 13A, 1368 STABEKK
Gnr 17, bnr 927 (ideell andel 1/1) / Gnr 17, bnr 928 (ideell andel 1/3) i Bærum kommune

Selger
Grete Mørk Kindberg

Kjøpesum og omkostninger
14 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
360 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
361 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
380 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 761 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 780 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 178 kvm
Totalt BRA: 178 kvm
TBA: 66 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 67 kvm. Bad, kontor / hobbyrom, kjellerstue, trapperom, badstue, vaskerom og bod.
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 71 kvm. Entré, trapperom, kjøkken, spisestue og toalettrom.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 66 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Tre soverom, bad, garderoberom og trapperom.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- I 2. etg er innvendig gulvareal målt til 54 kvm,14 kvm er ikke måleverdig grunnet skråtak.
- Terrasse i hagen var snødekt som gjorde oppmåling av terrasseareal vanskelig og det tas dermed forbehold om arealet på denne terrassen som er ført opp som TBA.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en stilren og innholdsrik enebolig med vakker hage og flere solrike utesoner i et skjermet, attraktivt og veletablert villaområde på Stabekk. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som det er meget sentralt med gangavstand til bl.a. Bekkestua & Stabekk sentrum, Stabekk barneskole, barnehager, matbutikk og offentlig kommunikasjon. Dette er en perfekt beliggenhet for den som også ønsker nærhet til alle fasiliteter og fritidsaktiviteter, flotte turområder samt kort vei ut i marka. I en travel hverdag er det en trygghet å vite at barna selv kan gå til både skole, og fritidsaktiviteter. Det bor i tillegg mange barn i nærområdet, så her vil man alltid finne noen å leke med, eller ta følge med til skolen.

I den familievennlige Festningsveien finner du denne sjarmerende eneboligen over tre etasjer med flere gjennomtenkte og praktiske løsninger. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt, og fremstår som et moderne objekt med et tidløst fargeuttrykk. Her får du store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og flere uteområder som gjør det mulig å nyte solen til ulike tider på døgnet. Huset inneholder bla. en innbydende entré med gang og trapperom, praktisk gjestetoalett fra 2012, kjøkken fra 2008 med spiseplass og stue med peis som bidrar til lun stemning på kjølige kvelder, samt tilgang til terrasser fra både stuen og kjøkkenet. Flytter man seg opp til 2. etasje, så finner man tre soverom, hvorav ett har tilgang til balkong, garderoberom og bad fra 2012. Flytter man seg ned til underetasjen/ kjelleren, så finner man et hobbyrom/kontor (benyttet som soverom, men ikke søkt bruksendret), separat vaskerom (pusset opp i 2016), bod, bad med badstue og en kjellerstue - perfekt for barnefamilien.

Tomten er pent opparbeidet med en vakker beplantet hage og hekk mot nabo, som bidrar til lune og private soner. Fra stuen i 1. etasje er det adkomst til en romslig sør-østvendt terrasse med nydelig morgen/formiddag/ettermiddags sol. Denne terrassen har også en elektrisk markise og to spilevegger som skjermer mot inngangspartiet og hagen. Her finner man i tillegg varmelamper på veggen, utelys og utvendig stikkontakt. Fra kjøkkenet er det adkomst til en flott nordvestvendt terrasse med herlig ettermiddag/kveldssol. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Her er det gode muligheter for solbading og godt med rom for lek, grill og hygge!

Parkering i carport og ellers flere biloppstillingsplasser på egen gårdsplass (plass til 3-4 biler langs carporten) samt 1 plass ved hekken (felles for de 3 husene). Lader for el-bil er montert i carport, som gjør ladingen av bilen til en lek.

Alt i alt er dette en bolig som tilbyr både komfort og funksjonalitet. Her vil både

store og små trives!

Boligen strekker seg over 3 plan og inneholder:

1. etasje:
- Entré
- Toalettrom
- Stue og spisestue (utgang til terrasse)
- Kjøkken (utgang til terrasse)

2. etasje:
- 3 soverom
- Garderoberom
- Bad

Underetasje/ kjeller:
- Kjellerstue/ Tv-stue
- Bad m/badstue
- Hobbyrom
- Vaskerom
- Matbod

Øvrig:
- Carport med lagring over
- Sportsbod ved siden av carport

Standard

Oppgraderinger etter byggeår/ vesentlige endringer etter byggeår:
1997: Soverom (betegnet hobbyrom - ikke bruksendret) og bad i underetasjen.
2008: Kjøkken, stue og gang - nytt gulv, tak og vegger behandlet.
2012: Renoverte gjestetoalett i 1. etg og bad i 2.etg.
2013: Kjellerstuen, nytt gulv, vegger behandlet, ny vedovn/peis.
2016: Vaskerom underetg.

_____

Boligen rom for rom:

1. etasje:

Entré:
Velkommen inn i en lys og innbydende entré/ yttergang med fliselagt gulv. Her er det plass til både skostativ og garderobeskap, noe som gjør det enkelt å holde orden i hverdagen. Fra entréen ledes du videre inn i en mellomgang med trappeløp, et rom med god plass til å møblere med en kommode eller et bord.

Toalettrom:
Rett innenfor entréen finner du et praktisk gjestetoalett fra 2012 med fliselagte overflater og et vindu ut mot hagen med en ventilasjonsluke i toppkanten. Toalettet har et vegghengt toalett og en vegghengt servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speil med to veggmonterte lamper. Oppvarming skjer via en elektrisk panelovn på vegg koblet til stikkontakt.

Stue/ spisestue:
Boligen har en tiltalende stue- og spisestueløsning med store vindusflater, hvor det er fin utsikt mot hage og uteområde. Spisestuen har god plass til en stor spisegruppe og vitrineskap, mens stueområdet har plass til en stor sofagruppe og TV-møblement. Her er det også en peis som bidrar til lun stemning på kjølige kvelder. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse og hage, perfekt for varme sommerdager og sene kvelder.

Kjøkken:
Delikat og moderne kjøkken fra HTH med parkett på gulv. Her er det også plass til en frokostplass eller et mindre spisebord – ideelt for hverdagsmåltider eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har rikelig med skap- og benkeplass, i tillegg til sokkelskuffer.
Kjøkkeninnredning fra 2008 med glatte fronter, benkeplate i laminat med en nedfelt metallvask og et ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det en glassplate som beskytter veggen. Taket er slett og malt, og belysningen består av lamper, spotter og lys under overskapene. Fra kjøkkenet er det utgang til en skjermet del av hagen via terrassedør.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:
Integrert komfyr fra Siemens (Dampovn/Varmluft)
Integrert mikrobølgeovn/varmluft/over undervarme fra Siemens
Koketopp fra Siemens
Varmeskuff fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Siemens
Høyt kjøleskap fra Bosch
Avtrekksvifte fra Siemens.

____
2. etasje:

Hovedsoverom med balkong:
Det romslige hovedsoverommet gir plass til dobbeltseng, nattbord og kommode, og har utgang til en koselig balkong hvor morgenkaffen kan nytes. Utenfor soverommet ligger et separat garderoberom med svært god oppbevaringsplass, et noe som bidrar godt til med klesoppbevaring.

Soverom 2:
Dette soverommet ligger vegg-i-vegg med badet, og passer godt som barnerom eller kontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og oppbevaringsmøbler.

Soverom 3:
Et lyst og luftig rom med plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobeskap. Perfekt som barnerom, ungdomsrom, kontor eller gjesterom, her er mulighetene mange.

Bad:
Stilrent og pent bad fra 2012 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Lyskilden består av fire dimbare spotter. Badet er utstyrt med en Uno Form innredning, som består av en nedfelt 30 mm Corian Glacier servant med ettgreps blandebatteri og et speil med lys over vasken. Det er et veggmontert toalett og en 90 cm dusjvegg med et nedsenket dusjhjørne, utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt spyler. På veggen er det montert håndkleholdere med varme. Badet har en elektrisk vifte som trekker ut luften. Tilluft kommer fra en mindre luftespalte i døren og en lufteventil over vinduet. Beliggenheten i andre etasje gjør det enkelt tilgjengelig fra alle soverommene.

____
Underetasje/ kjeller:

Hobbyrom:
Rommet er i dag innredet som soverom, men er ikke byggemeldt. Det er i dag registrert som et hobbyrom, men med visse tiltak og endringer, kan man søke bruksendring til soverom.

Bad m/badstue:
Eldre bad med varmekabler i gulv og adkomst til badstue. Gulvet er flislagt, og

veggene er delvis flislagte og delvis kledd med panel. Baderomsinnredningen består av dusjkabinett, gulvmontert toalett og vegghengt vask. Lyskilden består av spotter over speilet og i taket. Badet har murvegg mot naborommet, yttervegger mot grunn og en vegg mot badstuen. Dusjen er et lukket kabinett med avløp direkte til sluk, noe som begrenser vannbelastningen på gulv og vegger.

Badstuen er ca. 3 kvm stor, med badstuepanel på veggene og et tredekke over sålen på gulvet. Den har en ventilasjonsluke som leder ut til trappegangen. Det er en badstuovn av typen Bacho med bryter og badstue steiner (til oppvarming). Denne har ikke blitt funksjonstestet, videre undersøkelser anbefales.

Kjellerstue:
Kjellerstue/ Tv-stue med parkett på gulv og ovn. Her er det godt med plass til sofagruppe, TV- benk samt diverse hylleløsninger til oppbevaring. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, som ekstra TV-stue, hjemmekontor, treningsrom eller gjesterom.

Vaskerom:
Romslig og separat vaskerom som ble pusset opp i 2016. Gulvet har fliser og veggene har malte plater, mens én vegg mot boden er dekket med strie. Innredningen (fra IKEA) består av en metallservant nedfelt i benkeplaten, med to skuffer under vasken. I tillegg er det et eget skap med skuffer og overskap med tre skapdører. Benkeplatene er i laminat, og det er opplegg for vaskemaskin. På vaskerommet finnes også en varmtvannstank og en stoppekran. Vaskerommet har et plastsluk plassert under vaskeromsinnredningen. Det er innfelt en åpning i underskapet slik at sluket er tilgjengelig.

Matbod:
Innenfor vaskerommet er en praktisk matbod. Her er det godt med oppbevaringsmuligheter.

_____
Innvendige overflater:
- 1. etasje: 1 stavs parkett på gulv, med unntak av toalettrommet og yttergangen, som har fliser. Veggene har malte, slette overflater. Taket består av malt trepanel med spotter i stue og kjøkken.
- 2. etasje: parkett på gulvene. Veggene har en kombinasjon av malte plater og strie. Innvendige tak består av malte plater og himlingsplater. Badet har fliser på både gulv og vegger.
- Underetasje/ kjeller: parkett på gulvet, mens badet og vaskerommet har fliser. Veggene består av en kombinasjon av betong/mur, plater og panel. Taket er kledd med panel.

Tekniske spesifikasjoner:
- Boligen har en inntaksledning av kobber, og vann føres videre opp til et fordelerskap via kobberrør. På vaskerommet er det også et rør-i-rør-system, men det er usikkert hvilke rom (utenom badet) dette fordeler vann til.
- Hovedstoppekranen er lokalisert i kjelleren på vaskerommet, og det finnes flere individuelle stoppekraner ved ulike koblinger, alle plassert på vaskerommet i kjelleren.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til hovedavløpsrøret (soilrøret), som er av PVC-plast.
- OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2016, plassert på vaskerom.
- Boligen har flere ulike varmekilder. Det er elektriske panelovner spredt rundt i boligen. Varmekabler er installert på enkelte gulv i kjelleren samt på badene (ikke på toalettrommet). I kjelleren og stuen er det i tillegg ovn og peis som varmekilder.
- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 Amp.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene.

Parkering

Boligen har carport med elbillader og flere biloppstillingsplasser (plass til 3-4 biler langs carporten) samt 1 plass ved hekken (felles for de 3 husene).

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad underetg 1997 Autorisert rørleggerbedrift A Martinussen Bad 2. etg 2012. Rørleggermester HP Gulliksen AS Bad 1. etg 2012 Rørleggermester HP Gulliksen AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad underetasje: 1997 Full renovering av autorisert rørlegger A Martinussen. Bad 2. etg: 2013 Full renovering av rørleggermester HP Gulliksen. Gjestetoalett 1.etasje: 2013 Full renovering av rørleggermester HP Gulliksen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad underetasje: 1997 rørlegger Martinussen. Bad 2. etg: 2013 rørleggermester Gulliksen. Bad 1. etg: 2013 rørleggermester Gulliksen.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert peis 1. etg 1988. Murer Kleven Installert peiseovn underetg. i 2015. Ny terrasse front 2000 faglært. Ny terrasse bak 2008 egen innsats.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap Elektro 3.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: 2017 Lekkasje matbod/vaskerom av kloakkrør. Reparert av Rørleggermester HP Gulliksen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Noe råte nederst på panelet på carporten.

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.
Ja. Beskriv: Et par mus i etasjeskille, musebørste ble installert under kledningen, ingen mus etter det.

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

boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport om kloakklekkasje i underetg 2017.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Terrassen på kjøkken siden er ikke byggmeldt. Lav terrasse.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Bygning antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Sperretak tekket med betongtakstein. Taknedløp og beslag er i metall, og takvann ledes bort fra huset gjennom bend på nedløp. Ytterveggene er bygget i trebindingsverk med utvendig kledning av stående panel. Huset ble sist malt i 2017. Fra loftsluken på soverommet er det mulig å se opp på råloftet og deler av undertaket. Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene har lufteventil i øvre kant. Vinduene i kjellerrom (kontor/soverom) er fra 1995 og har 2-lags isolerglass. Hovedytterdøren er malt og fra byggeåret, med glassfelt på siden. Den er utstyrt med sikkerhetslås og ringeklokke. Til terrassen, som leder til hagen, er det en malt balkongdør med 2- lags glassfelt. Fra kjøkkenet er det også en malt balkongdør med 2- lags glassfelt, denne er fra 2008. I 2. etasje er det en heve-senke balkongdør fra 1981 med 3-lags glass fra 2007.

Fra tomtegrensen er det adkomst til en carport oppført på støpt såle med bindingsverk i trevirke. Carporten har stående kledning i samme farge som hovedhuset og et saltak tekket med betongstein. Innvendig er det A-takstoler, som gir ekstra lagringsplass på toppen av bjelkene. Carporten har en egen bod med to praktiske dører, hvor én dør leder direkte til hagen. Langs carporten er det en bod med låsbare dører på begge sider.

____
Takstmanns vurdering ved TG3:
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Våtrom > Kjeller. > Bad > Generell.

____
Takstmanns vurdering ved TG IU:
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
Utvendig > Veranda fra kjøkken.

____
Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Utvendig > Vinduer.
Innvendig > Pipe og ildsted.
Innvendig > Innvendige trapper.
Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
Våtrom > Kjeller. > Vaskerom > Overflater Gulv.
Våtrom > Kjeller. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

Våtrom > Kjeller. > Vaskerom > Ventilasjon.

____
Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Taktekking.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Innvendig > Radon.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Fastmonterte lamper.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har flere ulike varmekilder. Det er elektriske panelovner spredt rundt i boligen. Varmekabler er installert på enkelte gulv i kjelleren samt på badene (ikke på toalettrommet). I kjelleren og stuen er det i tillegg ovn og peis som varmekilder.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk:
- 2022: 13986 kWh.
- 2023: 15559 kWh (med elbillading).
- 2024: 16552 kWh (med elbillading).

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 368,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024:
Avløp: 7020,-
Feiing: 339,-
Renovasjon: 4339,-
Vann: 5670,-
Sum: 17 367,60,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en

eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 951 057,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 644 367,- 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

IF
Polisenr: 4447818

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 477 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med en nydelig beplantet hage og hekk mot nabo. Det er en romslig sør-østvendt og en nordvestvendt terrasse på tomten som byr på gode solforhold. Her er det godt med rom for lek, grill og hygge!

Adkomst til tomten går via en asfaltert vei som tilhører et realsameie (gnr. 17, bnr. 928) hvor gjeldende bolig har en andel (1/3). Det er felles måking av denne veien som deles med de to andre naboene i Festningsveien 13 B og C.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde i nærheten av både Bekkestua og Stabekk. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med gangavstand til Stabekk sentrum og Bekkestua sentrum, barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke fritidsaktiviteter.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotball-løkker, skøytebane, sandvolleyballbane, ny tennishall, Jar idrettshall, svømmehall på Nadderud og flere treningssentre. I tillegg er det kort avstand til Stabekkbanen - Stabæk Idrettsforenings hjemmebane. Stabekkbanen brukes til fotball om sommeren og bandy om vinteren. Sommerstid er banen gruslagt, og siden 2001 har den hatt kunstis i vintersesongen. For golfentusiasten ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Fra eiendommen er det gangavstand til Jarmyra, med gode løpeforhold og treningsmuligheter. Kun en kort kjøretur unna ligger Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Det er dessuten kort vei til bl.a. Holtekilen, som er et godt utgangspunkt for flotte

turmuligheter, enten til fots eller med sykkel samt godt tilrettelagt for barnevogn. Holtekilen byr på flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser.

Servicetilbud:
Nærhet til både Stabekk, Bekkestua og Jar. På Stabekk finner du bl.a kulturhuset Stabekk kino og den anerkjente livsstilbutikken Bolina, et interiørmekka som absolutt er verdt et besøk. Videre finnes bl.a. dagligvareforretning, apotek, interiørbutikker, bakeri, kulturhus samt flere hyggelige kafeer og restauranter. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson på torget er verdt et besøk - De holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. For kunstinteresserte er det flere gallerier i området, og kulturhuset Stabekk er i umiddelbar nærhet. I Sandvika finnes også kino og et rikt kulturtilbud. Ønsker man ytterligere tilbud ligger både Høvik, Lysaker, Sandvika Storsenter og populære CC Vest på Lilleaker innen rekkevidde.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, som ligger i kort gangavstand fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a Bærum aktivitetsbarnehage, Nøtteliten familiebarnehage m.m. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas, samt Stabekk videregående skole.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med kort gange til nærmeste bussholdeplass "Ringstabekkveien", hvor det går buss retning Oslo og Sandvika. Ellers T-bane fra Ringstabekk/Bekkestua. Tog fra Stabekk stasjon med bl.a. flytog avgang, og buss med bussavgang til Oslo. Toget bruker 10 min til Oslo Sentrum. Det er lett å komme seg ut på E18 i retning Oslo og Drammen, samt kort avstand til Lysaker og Skøyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 07.06.1982.

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

Det foreligger ferdigattest for carport m/bod, datert 29.04.1983

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. I byggets underetasje er det gjort noe endringer i planløsning og det anbefales derfor å sette seg inn i de originale byggetegningene.

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 til offentlig vei via privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delareal: 478 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/17/927:
15.07.1981 - Dokumentnr: 15013 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:100

01.01.2020 - Dokumentnr: 531864 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:927

01.01.2024 - Dokumentnr: 58152 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:927

15.07.1981 - Dokumentnr: 15013 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:100

01.01.2020 - Dokumentnr: 531864 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:927

01.01.2024 - Dokumentnr: 58152 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:927

3201/17/928:
15.07.1981 - Dokumentnr: 15013 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:100

01.01.2020 - Dokumentnr: 531864 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:927

01.01.2024 - Dokumentnr: 58152 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:927

15.07.1981 - Dokumentnr: 15013 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:100

01.01.2020 - Dokumentnr: 531864 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:927

01.01.2024 - Dokumentnr: 58152 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:927

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Faste løpende kostnader:

- Bygningsforsikring (IF - årlig forsikring: 8 365,-)
- Innboforsikring (Gjensidige - årlig forsikring: 2 265,-)
- Kommunale avgifter
- Strøm
- TV/ internett fra Viken Fiber - ca. kr. 1 000,-
- Alarm fra Verisure - 430 kr/mnd.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 93 600,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3200 (Privatvisning + 2 visninger inkludert) kr. 3 200,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 6 500,-.
Samlet skal selger betale kr. 157 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. april 2025

Megler

Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Festningsveien 13A

Tilstandsrapport

Enebolig
Carport med bod.
Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
BÆRUM kommune
gnr. 17, bnr. 927

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 29.01.2025 **Rapportdato:** 11.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1247 **Referansenummer:** EZ7857

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

EK TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 927
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

I den familievennlige Festningsveien finner du denne eneboligen med en flott, opparbeidet hage. Boligen strekker seg over tre plan med kjeller, 1. etasje og loft/2. etasje. I tillegg har den en praktisk carport med utvendig bod. Rundt boligen er det flere terrasseområder som gjør det mulig å nyte solen til ulike tider på døgnet. Underetasjen inneholder kjellerstue, vaskerom, bod, Hobbyrom/kontor, trapperom, bad og badstue. I 1. etasje finner du entré med gang og trapperom, toalett, kjøkken med spiseplass og stue, samt tilgang til terrasser fra både stuen og kjøkkenet. I 2. etasje er det trapperom, tre soverom, hvorav ett har tilgang til balkong, garderoberom og bad. Boligen holder en normal, god standard, er godt vedlikeholdt og jevnlig oppgradert. Dagens eier har tatt vare på de fleste kvitteringer fra autoriserte selskaper som har utført nødvendig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Sperretak tekket med betongtakstein. Taknedløp og beslag er i metall, og takvann ledes bort fra huset gjennom bend på nedløp.
Ytterveggene er bygget i trebindingsverk med utvendig kledning av stående panel. Huset ble sist malt i 2017.
Fra loftsluken på soverommet er det mulig å se opp på råloftet og deler av undertaket.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene har lufteventil i øvre kant. Vinduene i kjellerrom (kontor/soverom) er fra 1995 og har 2-lags isolerglass.
Hovedytterdøren er malt og fra byggeåret, med glassfelt på siden. Den er utstyrt med sikkerhetslås og ringeklokke.
Til terrassen, som leder til hagen, er det en malt balkongdør med 2-lags glassfelt. Fra kjøkkenet er det også en malt balkongdør med 2-lags glassfelt, denne er fra 2008.
I 2. etasje er det en heve-senke balkongdør fra 1981 med 3-lags glass fra 2007.
Fra stuen leder en balkongdør ut til en markterrasse i treverk. Terrassen har en elektrisk markise og to spilevegger som skjermer mot inngangspartiet og hagen. Den er utstyrt med varmelamper på veggen, utelys og utvendig stikkontakt.
I 2. etasje er det en balkongdør med glass fra soverommet som leder ut til en balkong på ca. 5 kvm.
Boligen har mindre utvendige trapper i treverk.

INNVENDIG Gå til side

I husets første etasje er det en stavs parkett på alle gulv, med unntak av toalettrommet og yttergangen, som har fliser. Veggene har malte, slette overflater. Taket består av malt trepanel med spotter i stue og kjøkken.
Parkettgulvet og innvendig taket ble skiftet i 2008, og samtidig ble alle veggoverflater behandlet.
I 2. etasje er det parkett på gulvene. Veggene har en kombinasjon av malte plater og strie. Innvendige tak består av malte plater og himlingsplater.
Badet har fliser på både gulv og vegger.
I underetasje er det parkett på gulvet, mens badet og vaskerommet har fliser.
Veggene består av en kombinasjon av betong/mur, plater og panel. Taket er kledd med panel.
Fra trapperommet i 2.etg er det laget et praktisk garderoberom/kott, adskilt med en garderobeskyvedør.
Etasjeskiller består av trebjelkelag med støpt såle i kjeller.
Det er ikke utført radonmålinger eller gjennomført tiltak mot radon i boligen.
Boligen har en elementpipe som er upusset over tak.
I første etasje er det en peis med innsats fra byggeår, og i kjelleren er det installert en vedovn fra Rais fra 2013.
Boligen har en malt tretrapp som forbinder kjelleren med 2. etasje. Under trappen i kjelleren er det et praktisk kott for oppbevaring. Trappen har et rekkverk i tre.
Boligen har flere ulike typer innvendige dører. I kjelleren er det stort sett malte, slette dørblader. I 2. etasje er det malte fyllingsdører. Døren mellom vaskerommet og boden er fjernet. Fra entreen til gangen er det en innvendig dør med blyglass. Mellom kjøkkenet og spisestuen/stuen er det skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.etg
Badet er vurdert etter Teknisk Forskrift 2010.
Veggene er flislagt med 60 x 60 cm fliser, og taket er malt. Lyskilden består av fire dimbare spotter.
Gulvet har 60 x 60 cm fliser med varmekabler.
Det er et plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket.
Uno Form Innredningen som består av en nedfelt 30 mm Corian Glacier servant med ettgreps blandebatteri, samt et speil med lys over vasken.
Det er et veggmontert toalett og en 90 cm dusjvegg med et nedsenket dusjhjørne, utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt spyler. På veggen er det montert håndkleholdere med varme.
Badet har en elektrisk vifte som trekker ut luften. Tilluft kommer fra en mindre luftespalte i døren og en lufteventil over vinduet.

Vaskerom
Vaskerommet ble oppusset i 2016, og det foreligger kvitteringer fra et autorisert selskap for arbeidet. Flisene er lagt av eier.
Veggene har malte plater, mens én vegg mot boden er dekket med strie. Taket har malte trepanel.
På gulvet er det lagt 30 x 60 cm fliser.
Vaskerommet har et plastsluk plassert under vaskeromsinnredningen. Det er innfelt en åpning i underskapet slik at sluket er tilgjengelig. Det er ikke observert membran under klemringen.
Innredningen (fra IKEA) består av en metallservant nedfelt i benkeplaten, med to skuffer under vasken. I tillegg er det et eget skap med skuffer og overskap med tre skapdører. Benkeplatene er i laminat, og det er opplegg for vaskemaskin.
På vaskerommet finnes også en varmtvannstank og en stoppekran.
Ventilasjonen er naturlig, med lufting via en lufteventil på veggen.

Bad i kjeller.
Badet er fra 1997, med faktura fra rørlegger sm dokumentasjon.
Gulvet har 20x20 cm fliser med 10 mm fall til sluk og varmekabler.
Det er en dør til badstuen. Veggene er delvis flislagte og delvis kledd med panel, mens taket har trepanel. Baderomsinnredningen består av dusjkabinett, gulvmontert toalett og vegghengt vask. Det er naturlig ventilasjon uten tilluft. Lyskilden består av spotter over

Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 927
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

speilet og i taket. Badet fungerer fint i dag, men brukes lite. Full renovering anbefales på grunn av alder. Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Badet har murvegg mot naborommet, yttervegger mot grunn og en vegg mot badstuen. Dusjen er et lukket kabinett med avløp direkte til sluk, noe som begrenser vannbelastningen på gulv og vegger

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet, som er fra 2008, har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra HTH. Det er romslig og funksjonelt, med et praktisk spisebord i hjørnet og direkte tilgang til hagen via verandaen. Gulvet er dekket med parkett, og veggene er slette og malte. Benkeplaten er i laminat med en nedfelt metallvask og et ettgreps kjøkkenarmatur. Taket er slett og malt, og belysningen består av lamper, spotter og lys under overskapene. Mellom benkeplaten og overskapene er det en glassplate som beskytter veggen. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og de store kjøkkenvinduene samt balkongdøren med glass slipper inn rikelig med naturlig lys. Se tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Toalett/ WC
Fra entreen/gangen er det tilgang til et gjestetoalett med 60 x 60 cm fliser på gulvet og 30 x 60 cm fliser på veggene. Det er et vindu ut mot hagen med en ventilasjonsluke i toppkanten.
Toalettet har et vegghengt toalett og en vegghengt servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speil med to veggmonterte lamper. Taket er malt trepanel.
Oppvarming skjer via en elektrisk panelovn på vegg koblet til stikkontakt. <Toalettet har naturlig ventilasjon.

Badstue:
I kjelleren er det tilgang til en badstue med inngang fra badet.
Badstuen er ca. 3kvm stor, med badstuepanel på veggene og et tredekke over sålen på gulvet.
Den har en ventilasjonsluke som leder ut til trappegangen.
Det er en badstuovn av typen Bacho med bryter og badstue steiner (til oppvarming). Denne har ikke blitt funksjonstestet, videre undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har en inntaksledning av kobber, og vann føres videre opp til et fordelerskap via kobberrør. På vaskerommet er det også et rør-i-rør-system, men det er usikkert hvilke rom (utenom badet) dette fordeler vann til.
Hovedstoppekranen er lokalisert i kjelleren på vaskerommet, og det finnes flere individuelle stoppekraner ved ulike koblinger, alle plassert på vaskerommet i kjelleren.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til hovedavløpsrøret (soilrøret), som er av PVC-plast. Hovedavløpsrøret er inspisert i bodrommet i kjelleren, hvor også stakeluken er plassert.
Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i veggene og tilluft fra lufteventiler over vinduene.
Det er en ventilator plassert på loftet, antatt koblet til kjøkkenviften. Denne er ikke funksjonstestet og kan være defekt.
På vaskerommet finnes en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2016.
Boligen har flere ulike varmekilder. Det er elektriske panelovner spredt rundt i boligen. Varmekabler er installert på enkelte gulv i kjelleren samt på badene (ikke på toalettrommet). I kjelleren og stuen er det i tillegg ovn og peis som varmekilder.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 Amp.
Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygning antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell.
Boligen ble sist drenert ved byggeåret i 1982. Det er synlig dreneringspapp flere steder langs grunnmuren.
Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.
Tomten er planert over en relativt flat tomt. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten risiko for ras og flom.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

I kjeller er det et kontor som i dag brukes som soverom, dette rommet er ikke godkjent for varig opphold.
Bygget / boligen er ikke sjekker opp mot kommunale tegninger eller godkjenninger pr 1.02.2025.

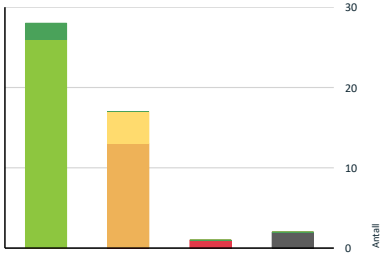
Carport med bod.

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

Bygget / boligen er ikke sjekker opp mot kommunale tegninger eller godkjenninger pr 1.02.2025.

Sammendrag av boligens tilstand

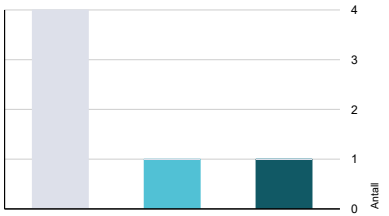
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller. > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Veranda fra kjøkken** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 927
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller. > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller. > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Standard

Boligen går over tre plan. Kjelleren inneholder trapperom, kontor/soverom, vaskerom med bod og et bad med badstue.
I hovedetasjen (1. etasje) er det entré/gang, gjestetoalett, kjøkken med utgang til terrasse, spisestue og stue med utgang til hagen.
I øverste etasje er det tre soverom, trappegang og et renovert bad.
Boligen holder god standard med lite slittasje. Se tilstandsrapporten for detaljer om hver bygningsdel.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

2008	Kjøkken, stue og gang	I 2008 bel det innstalert nytt kjøkken, stue og gang pusset opp.
2012	Bad / Gjestetoalett	Badet i 2.etg + gjestetoalett ble pusset opp.
2016	Vaskerom	Vaskerommet ble moderniser
2016	Varmtvannsbere der	Varmtvannsbereder ble byttet ut.
2013	Kjellerstue / peis.	Kjellerstue + peis ble modernisert
1995	Soverom + Bad under etasje	Bad i kjeller og soverom ble pusset opp.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sperretak tekket med betongtakstein. Det er stigejern på taket til pipen, som også har en plattform i bakkant. Taket har ikke snøfangere. Takets konstruksjon, tekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller gjøre observasjoner fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan finnes skader som kun en nærmere inspeksjon på taket vil avdekke. Det anbefales at en fagperson undersøker taket under sikre forhold.

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

Betongtakstein fra byggeåret 1982, som nå er over 30 år gammelt. Forventet brukstid for betongtak er 60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og tilstandsgrad 2 settes.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom bend på nedløp.



Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 927
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er bygget med trebindingsverk og har utvendig kledning av stående panel. Enkelte bord ble tilfeldig kontrollert med en protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Det ble ikke påvist fukt ved befaringen, dette gir en indikasjon på tilstanden på fasadebordene og er ikke en garanti for at enkelte bord kan ha avvik. Huset ble sist malt i 2017, noen bord er tørre og vil trenge behandling.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fra loftsluken på soverommet er det mulig å se opp på råloftet og deler av undertaket.

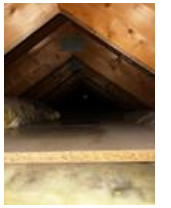
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utilstrekkelig tilkomst av takkonstruksjoken som kun er mulig å innspisere fra luke. Dette innebærer at det kan være avvik i konstruksjonen og spesifikt forbehold mot fuktskader og lastskader ved evt underdimensjonert konstruksjon som ikke ble oppdaget ved befaringen. TG2 settes grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser, da byggeår tilsier at det kan være sannsynlighet for avvik/skader i taket/undertaket.





TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene har lufteventil i øvre kant. De fleste vinduene er utstyrt med solskjerming i form av rullegardiner og plisségardiner.

Vinduene på kontoret er fra 1995 og har 2-lags isolerglass. Disse har en størrelse på 115 x 54 cm og fungerer som rømningsvei (mer enn 1 meter høyde til vindu).

Vinduene fungerer som forventet ut fra alder og viser normal bruksslitasje. Noen utvendige lister har sprekker og er tørre. Det er gjennomført en tilfeldig sjekk av fem utvendige vinduskarmer med protimeter, uten at det ble avdekket råte på de undersøkte vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.









vindu 115*55 cm i kjeller! med 2 lags isolerglass fra 1995 .

TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør fra byggeår med glassfelt på siden. Hoveddøren er utstyrt med sikkerhetslås og ringeklokke (TG2 grunnet alder)

Til terrassen, som leder til hagen, er det en malt balkongdør med 2-lags glassfelt. Fra kjøkkenet er det også en malt balkongdør med 2-lags glassfelt, døren er fra 2008.

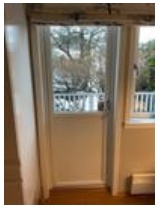
I 2. etasje er det en heve-senke balkongdør fra 1981 med 3-lags glass fra 2007.



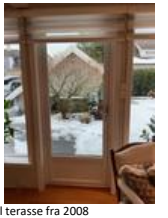
Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 927
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



balkongdør fra kjøkken til hage fra 2007



balkongdør fra stue til terasse fra 2008



TG RJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen leder en balkongdør ut til en markterrasse i treverk. Terrassen har en elektrisk markise og to spilevegger som skjermer mot inngangspartiet og hagen. Den er utstyrt med varmelamper på veggen, utelys og utvendig stikkontakt. Terrassen har god plass, og en dør gir direkte tilgang til garasjeboden, noe som er praktisk for lagring.

I 2. etasje er det en balkongdør med glass fra soverommet som leder ut til en balkong på ca. 5 kvm. Balkongen har et åpent tregulv i trykkimpregnert treverk og et 90 cm høyt rekkverk i tre. Den er overbygget av husets tak, som er forlenget for å gi ekstra beskyttelse.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.





TG 1 Veranda fra kjøkken

Fra kjøkkenet er det direkte tilgang til en sørvestvendt terrasse med dekke og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Utvendige trapper

Det er fire trappetrinn fra innkjørselen opp til inngangspartiet. Trappen er laget av treverk. i år 2000.

Fra hagen fører tre trappetrinn opp til verandaen foran kjøkkenet. Disse trappetrinnene har ikke rekkverk, men høyden vurderes å være innenfor grensen hvor rekkverk ikke er et krav.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - 2 etg

I 2. etasje er det parkett på gulvene. Veggene har en kombinasjon av malte plater og strie. Innvendige tak består av malte plater og himlingsplater.
Badet har fliser på både gulv og vegger.
Fra trapperommet i 2.etasje er det laget et praktisk garderoberom/kott, adskilt med en garderobeskyvedør.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater

I husets første etasje er det parkett på alle gulv, med unntak av toalettrommet og yttergangen , som har fliser. Veggene har malte, slette overflater. Taket består av malt trepanel med spotter i stue og kjøkken

Parkettgulvet og taket ble skiftet i 2008, og samtidig ble alle veggoverflater behandlet.

Overflatene er vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik, som enkelte hakk, sprekker og merker, må forventes i en brukt bolig og er derfor ikke spesifikt kommentert. Generell overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag med støpt såle i kjeller.

To utvalgte rom i både 1. og 2. etasje er punktvis kontrollert med laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å bli registrert, da ikke alle rom er kontrollert. Større avvik kan derfor eksistere uten å ha blitt avdekket.

I 1. etasje ble kjøkken og stue kontrollert:
På stuen ble det målt 4 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 9 mm avvik på 2 meter, totalt 8 mm gjennom hele rommet.

I 2. etasje ble trapperom og et soverom med balkong kontrollert:
På soverommet med balkong ble det målt 14 mm avvik på 2 meter, totalt 18 mm gjennom hele rommet.
På trapperommet ble det målt 5 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet.

Ifølge standard NS 3600 er maks tillatt avvik 10 mm på 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet. Det betyr at målingene i kjøkken, trapperom og soverom i 1. etasje ligger innenfor akseptable grenser, mens soverommet med balkong har et avvik som overstiger grenseverdiene.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 927
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger eller gjennomført tiltak mot radon i boligen. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller iverksette tiltak, men det anbefales.
Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på den angitte adressen vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe som er upusset over tak.
I første etasje er det en peis med innsats fra byggeår, og i kjelleren er det installert en vedovn fra Rais fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen har en sprekk over tak, og av denne grunn er tilstandsgrad TG 2 satt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det parkett på gulvet, mens badet og vaskerommet har fliser.
Veggene består av en kombinasjon av betong/mur, plater og panel.
Taket er kledd med panel.
Det er varmekabler på badet samt i to soner i kjellerstuen.
Hulltaking er utført bak garderobeskapet på soverommet mot grunn.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp som forbinder kjelleren med 2. etasje.
Under trappen i kjelleren er det et praktisk kott for oppbevaring.
Trappen har et rekkverk i tre.

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

Tilstandsrapport

Håndløper mangler på den ene siden av trappen fra kjeller til 1. etasje. Denne ble demontert av dagens eier fordi trappen er smal, og håndløperen tok opp ekstra plass. Håndløper er tilgjengelig og kan lett ettermonteres. Trappen fungerer fint med eksisterende håndløper.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Boligen har flere ulike typer innvendige dører. I kjelleren er det stort sett malte, slette dørblader. I 2. etasje er det malte fyllingsdører. Døren mellom vaskerommet og boden er fjernet. Fra entreen til gangen er det en innvendig dør med blyglass. Mellom kjøkkenet og spisestuen/stuen er det skyvedører.









VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 60x60 cm fliser, og taket er malt. Lyskilden består av fire dimbare spotter. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 927
3201 BÆRUM

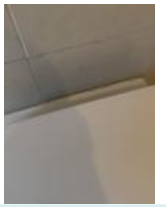
EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 60x60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket uten avvik. Fra faktura får en opplyst at badet har Wedi våtromsplater. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid fra autorisert firma er fremlagt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har en Unoform innredning med en nedfelt Corian Glacier 30 mm servant med ettgreps blandebatteri, samt et speil med lys over vasken. Det er et veggmontert toalett og en 90 cm dusjvegg med et nedsenket dusjhjørne, utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt spyler. På veggen er det montert håndkleholdere med varme.

Tidligere var det et badekar på badet, men dette er fjernet da badet ble renovert i 2012. Røropplegget er fortsatt til stede, skjult under skapene.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

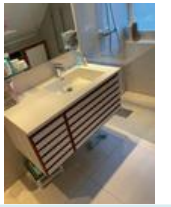
Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.





2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften. Tilluft kommer fra en mindre luftespalte i døren og en lufteventil over vinduet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vegg på soverom bak dusjsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Tilstandsrapport



KJELLER. > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 1997 og har dokumentasjon i form av kvittering fra rørlegger. Gulvet har 20x20 cm fliser med 10 mm fall til sluk og varmekabler. Det er en dør til badstuen. Veggene er delvis flislagte og delvis kledd med panel, mens taket har trepanel.
Baderomsinnredningen består av dusjkabinett, gulvmontert toalett og vegghengt vask. Det er naturlig ventilasjon uten tilluft. Lyskilden består av spotter over speilet og i taket. Badet fungerer fint i dag, men brukes lite. Full renovering anbefales på grunn av alder.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer fint i dag, men grunnet alder er TG3 satt, ved en fremtidig renovasjon anvbefales det å totalrenovere badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







KJELLER. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Badet har murvegg mot naborommet, yttervegger mot grunn og en vegg mot badstuen. Dusjen er et lukket kabinett med avløp direkte til sluk, noe som begrenser vannbelastningen på gulv og vegger. Det ble gjennomført en stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator rundt våtsonen. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Disse målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet er ikke målt.

KJELLER. > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble oppusset i 2016, og det foreligger kvitteringer fra et autorisert selskap for arbeidet. Flisene er lagt av eier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



KJELLER. > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte plater på veggene, og én vegg mot boden er dekket med strie. Taket har malte trepanel, med noen merker etter en eldre lampe.

KJELLER. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 927
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 30 x 60 cm fliser. Det ble målt en høydeforskjell på 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ved kontrollen ble det funnet enkelte fliser med bom.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

KJELLER. > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

På vaskerommet er det et plastsluk plassert under vaskeromsinnredningen. Det er innfelt en åpning i underskapet slik at sluket er tilgjengelig. Det er ikke observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, noe som gjør en fullstendig kontroll umulig. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.





KJELLER. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet (fra Ikea) med en metallservant nedfelt i benkeplaten og to skuffer under vasken. Det finnes et eget skap med skuffer, samt overskap med tre skapdører. Benkeplatene er i laminat, og det er opplegg for vaskemaskin.

På vaskerommet finner du også en varmtvannstank og en stoppekran.

KJELLER. > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet med lufting via lufteventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER. > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra luke i vegg i bodrom bak vaskerom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet, som er fra 2008, har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra HTH. Det er romslig og funksjonelt, med et praktisk spisebord i hjørnet. Kjøkkenet har direkte tilgang til hagen via verandaen.
Gulvet er dekket med parkett, og veggene er slette og malte.
Benkeplaten er i laminat med en nedfelt metallvask og et ettgreps Vola kjøkkenarmatur. Taket er slett og malt, og belysningen består av lamper, spotter og lys under overskapene.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert komfyr fra Siemens (Dampovn/Varmluft)
Integrert mikrobølgeovn/varmluft/over undervarme fra Siemens
Koketopp fra Siemens
Varmeskuff fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Siemens
Høyt kjøleskap fra Bosch
Avtrekksvifte fra Siemens.

Mellom benkeplaten og overskapene er det en glassplate som beskytter veggen.
Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene og balkongdøren med glass slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er lite slitasje på kjøkkenet.
Kjøkkenet har ikke vanntoppesystem eller komfyrvakt, og det anbefales å ettermontere dette. (Ikke et krav)

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Fra entreen/gangen er det tilgang til et gjestetoalett med 60 x 60 cm fliser på gulvet og 30 x 60 cm fliser på veggene. Det er et vindu ut mot hagen med en ventilasjonsluke i toppkanten.
Toalettet har et vegghengt toalett og en vegghengt servant med ettgreps Vola blandebatteri. Over servanten er det et speil med to veggmonterte lamper. Taket er malt trepanel.
Oppvarming skjer via en elektrisk panelovn på vegg koblet til stikkontakt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



KJELLER. > BADSTUE

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 927
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

I kjelleren er det tilgang til en badstue med inngang fra badet. Badstuen er ca. 3 kvm stor, med badstuepanel på veggene og et tredekke over sålen på gulvet.

Badstuen har vært brukt som bod og var full av esker ved inspeksjon, noe som gjorde det umulig å inspisere sålen eller tettesjiktet under trepanelet på gulvet. Den har en ventilasjonsluke som leder ut til trappegangen.

Badstuen har ikke vært i bruk på mange år og er heller ikke funksjonstestet av takstmannen. Videre undersøkelser anbefales.



KJELLER. > BADSTUE

TG 1 **Teknisk anlegg**

Det er en badstuovn av typen Bacho med bryter og steiner. Denne har ikke blitt funksjonstestet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Boligen har en inntaksledning av kobber, og vann føres videre opp til et fordelerskap via kobberrør. På vaskerommet er det også et rør-i-rør-system som fordeler vann til andre vannkilder i huset.

Hovedstoppekranen er lokalisert i kjelleren (vaskerom), og det finnes flere individuelle stoppekraner ved ulike koblinger. Alle stoppekranene er plassert på vaskerommet i kjelleren.

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

Vannrør i kobber er fra byggeår og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

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



Fordelerskap under vask på bad 2 etg.



Stoppekran på vaskerom.

TG 2 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til hovedavløpsrøret (soilrøret), som er av PVC-plast. Hovedavløpsrøret er inspisert i bodrommet i kjelleren, hvor også stakeluken er plassert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i vegg og tilluft fra lufteventiler over vindu.
Det er en ventilator plassert på loft, denne er antatt koblet til kjøkkenviften og er ikke funskjonstestet (mulig deffekt)

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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





TG 1 Oppvarming

Boligen har flere ulike typer varmekilder. Det er elektriske panelovner spredt rundt i boligen. Varmekabler er installert på enkelte gulv i kjelleren samt på badene (ikke på toalettrommet).

I kjelleren og stuen er det i tillegg ovn og peis som varmekilder.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 63 Amp.

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.
   1982
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble utført endringer i sikringsskapet i forbindelse med renovering av bad og kjøkken, samt ved montering av elbillader og ny måleavleser. Det er frmvist samsvarserklæring på alle elektriske arbeider.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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





TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som de skal. I tillegg er boligen tilknyttet en ekstern vaktsentral som inkluderer brann - og tyverivarsling.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell.

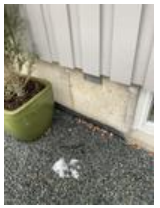
TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen ble sist drenert ved byggeåret i 1982. Det er synlig dreneringspapp flere steder langs grunnmuren, men enkelte steder har grunnmursplasten løsnet fra veggen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av dreneringens alder

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i Leca og denne er antatt forankret på fast fjell.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over en relativt flat tomt. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten risiko for ras og flom.



Radon kart viser liten risiko for radnstråling.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
TG 2 settes grunnet alder på vann og avløpsrør.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre tomteforhold

I garasjen er det et synlig kummelokk. Takstmannen har ikke fått vurdert dette opp mot kommunale tegninger, og det er usikkert hva kummelokket fører til. Videre undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod.



Anvendelse

Byggeår 1983

Kommentar

Standard
Carporten er oppført i treverk på støpt såle med stående panel. Den er jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard.

Vedlikehold

Carporten er jevnlig vedlikeholdt, se kommentar unde konstruksjoner når det gjelder fuktmåling .

Beskrivelse
Fra tomtegrensen er det adkomst til en carport oppført på støpt såle med bindingsverk i trevirke. Carporten har stående kledning i samme farge som hovedhuset og et saltak tekket med betongstein. Innvendig er det A-takstoler, som gir ekstra lagringsplass på toppen av bjelkene.
Carporten har en egen bod med to praktiske dører, hvor én dør leder direkte til hagen. Langs carporten er det en bod med låsbare dører på begge sider.
Det er installert en elbillader i carporten.
I dekket ved carporten er det en synlig kum, men det er ukjent hva den er tilknyttet.
Det ble observert noe fukt i konstruksjonen over carportinngangen. Det hadde vært mye regn dagen før befaringen, så videre undersøkelser anbefales. noen bord med råteskader.
Det er utført fuktmålingen fleres steder på kosntruksjonen ved hjelp av Protimeter med pigger, det er avdekket noe fukt i konstruksjonen. Befaringen ble utført etter flere dager med nedbør, er målingene er ikke pålitelige. Videre undersøkelser av fukt i treverk anbefales for å kartlegge videre omfang.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

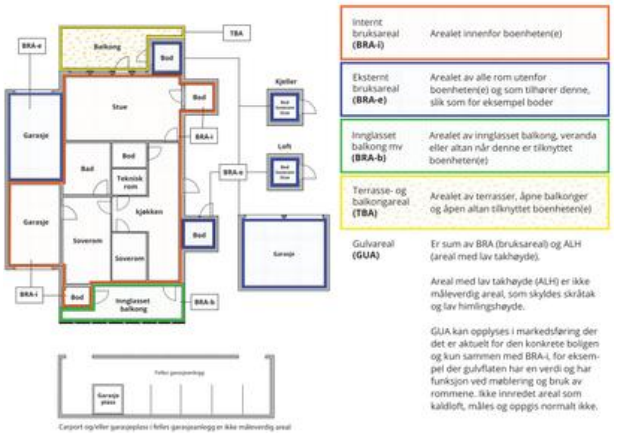
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	71			71	66		71
2.Etasje	40			40	5	14	54
Kjeller.	67			67			67
SUM	**178**				**71**	**14**	**192**
SUM BRA	**178**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Toalettrom		
2.Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kott, Trapperom		
Kjeller.	Bad, Kontor / Hobbyrom, Kjellerstue, Trapperom, Badstue, Vaskerom, Bod		

Kommentar

I 2. etg er innvendig gulvareal målt til 54 kvm,14 kvm er ikke måleverdig grunnet skråtak.
Terasse i hagen var snødekt som gjorde oppmåling av terraseareal vanskelig, Det taes dermed forbehold om arealet på denne terassen som er ført opp som TBA.
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I kjeller er det et kontor som i dag brukes som soverom, dette rommet er ikke godkjent for varig opphold.
Bygget / boligen er ikke sjekker opp mot kommunale tegninger eller godkjenninger pr 1.02.2025.

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport med bod.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Bod i carport.		11		11		4	15
SUM		**11**				**4**	**15**
SUM BRA	**11**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Bod i carport.		Bod, Carport	

Kommentar

Carport er ikke å regne som måleverdig areal (det totale gulvareal er 25 kvm, hvor 4 kvm er med lav takhøyde.
Bod ved carport er målt og satt opp som BRA-e.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygget / boligen er ikke sjekker opp mot kommunale tegninger eller godkjenninger pr 1.02.2025.

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:

Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 927
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

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	175	3
Carport med bod.	0	11

Kommentar

Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder, teknisk rom er ført opp som S.rom.
Carport med bod.	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Bod i carport er ført opp som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
29.1.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	17	927		0	477.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Festningsveien 13 A

Hjemmelshaver
Kindberg Grete Mørk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en stille, solrik og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde som hovedsakelig består av eneboliger. Den attraktive og rolige plasseringen ligger mellom Bekkestua og Stabekk, med kort avstand til begge sentrumsområder. Både Bekkestua og Stabekk sentrum byr på et godt utvalg av butikker, servicetilbud, samt hyggelige kaféer og spisesteder. Området har enkel tilgang til offentlig transport, inkludert buss, tog, T-bane, trikk, samt Flybussen og Flytoget.

Boligen ligger i nærheten av flere barnehager og gode skoler, inkludert Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole. Den internasjonale skolen på Bekkestua er også innen rekkevidde.

For fritidsaktiviteter finnes det et bredt spekter av muligheter i nærområdet, blant annet gressletter for lek og ballspill, og om vinteren kan man gå på skøyter på Stabekkbanen. Jarmyra,Nadderudhallen, Nadderud arena og Gjønnes sportshall med kunstgressbane og klatrevegg ligger også i nærheten. Golfentusiaster vil glede seg over Ballerud Golfbane, som er en kort spasertur unna . Hvis sol og sjø frister, er det flotte badestrender på Høvik, Fornebu og Kalvøya, kun få minutter unna med sykkel eller bil. For friluftsaktiviteter byr Bærumsmarka på et stort nettverk av turstier, turveier og skiløyper, kun en kort biltur unna.

I nærområdet finnes det også barnehage, idrettspark, ballbaner og butikker. Det er gangavstand til skoler som Stabekk barneskole, Jar barneskole, Ringstabekk ungdomsskole, Stabekk videregående skole og Nadderud videregående skole, samt den internasjonale skolen på Bekkestua. Både Stabekk og Bekkestua sentrum ligger cirka 1 km unna, med et bredt utvalg av butikker, kaféer og restauranter. For de som pendler til Oslo sentrum, tar ekspressbussen ca. 15 minutter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. En privat stikkvei leder inn til boligen. Det er plass til flere biler på tunet foran inngangspartiet, samt én bil i carport.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveid tomt på 478 kvm, opparbeidet med hage og hekk mot nabo. Flere terrasser gir mulighet for sol fra morgen til kveld.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale utgifter var i 2024 :

Årlige strømforbruk:
2022: 13986 Kwh
2023: 15559 Kwh
2024: 16552 Kwh

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 29.01.2025 kl. 19.19

HJEMMELSOPPLYSNINGER:
Andel i realsameie
10/990169-1/100 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I KNR:3201 GNR:17 BNR:928'''
Ideeel andel er 1/3.

1981/15013-1/100 REGISTRERING AV GRUNN 15.07.1981 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:17 BNR:100
2020/531864-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING 01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0219 GNR:17 BNR:927 Kommune: 3201 BÆRUM Gnr: 17 Bnr: 927
2024/58152-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING 01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3024 GNR:17 BNR:927

Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 927
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2006	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

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.

Festningsveien 13 A, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 927
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EZ7857

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

Kindberg, Grete Mørk	9578-5999-4-1691062	2025-04-23 23:32:35

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
23. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0101/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Festningsveien 13A, 1368 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Grete Mørk Kindberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 1988

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

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: 4447818
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad underetg 1997 Autorisert rørleggerbedrift A Martinussen Bad 2. etg 2012 Rørleggermester HP Gulliksen AS Bad 1. etg 2012 Rørleggermester HP Gulliksen AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad underetasje: 1997 Full renovering av autorisert rørlegger A Martinussen Bad 2. etg: 2013 Full renovering av rørleggermester HP Gulliksen Gjestetoalett 1.etasje 2013 Full renovering av rørleggermester HÅ Gulliksen

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad underetasje: 1997 rørlegger Martinussen Bad 2. etg: 2013 rørleggermester Gulliksen Bad 1. etg: 2013 rørleggermester Gulliksen

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert peis 1. etg 1988 Murer Kleven Installert peisovn underetg 2015 Murer Kleven Ny terrasse front 2000 faglært Ny terrasse bak 2008 egen innsats

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap Elektro 3

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024

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?
Ja

Beskriv: 2017 Lekkasje matbod/vaskerom av kloakkrør. Reparert av Rørleggermester HP Gulliksen

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

Eventuell kommentar: Takstmann fant ved husets gjennomgang ifm salg at det er en liten sprekk i pipa

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

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

Beskriv: Noe råte nederst på panelet på carporten

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

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

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

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

Ja

Beskriv: Et par mus i etasjeskille, musebørste ble installert under kledningen, ingen mus etter det

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport om kloakklekkasje i underetg 2017

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen utført i 2025 av Thomas Espolin-Kahrs

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?

Ja

Beskriv: Terrassen på kjøkken siden er ikke byggmeldt. Lav terrasse.

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: 56-0101/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

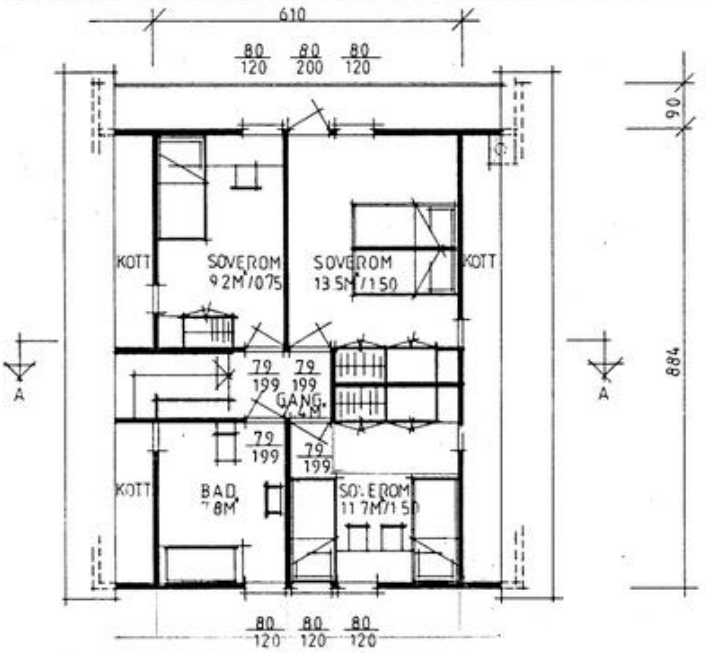
Navn	Dato
Kindberg, Grete Mørk	**2025-04-23**

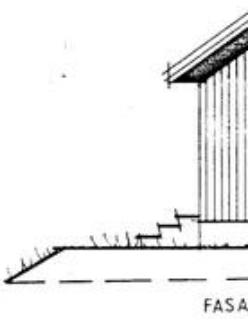
Identifikasjon

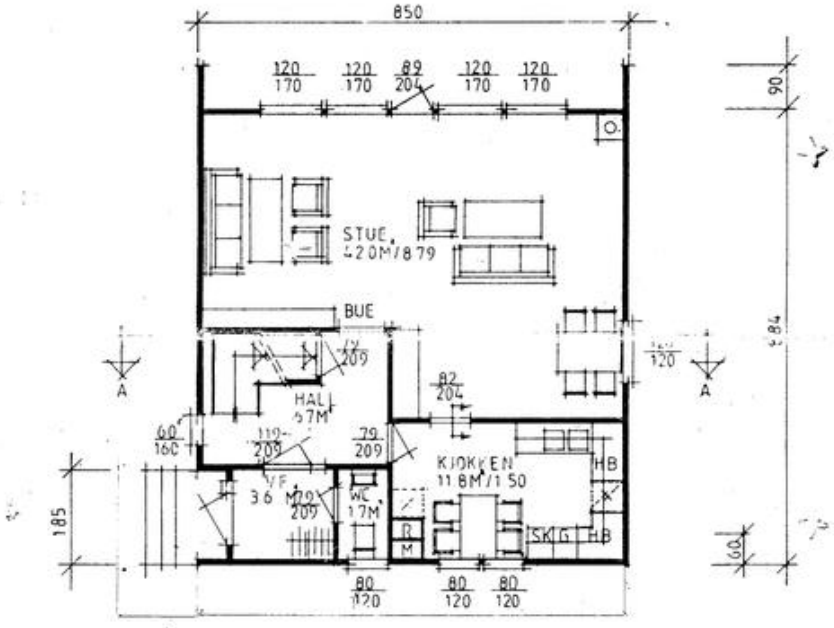
bankID Kindberg, Grete Mørk

SIGNICAT

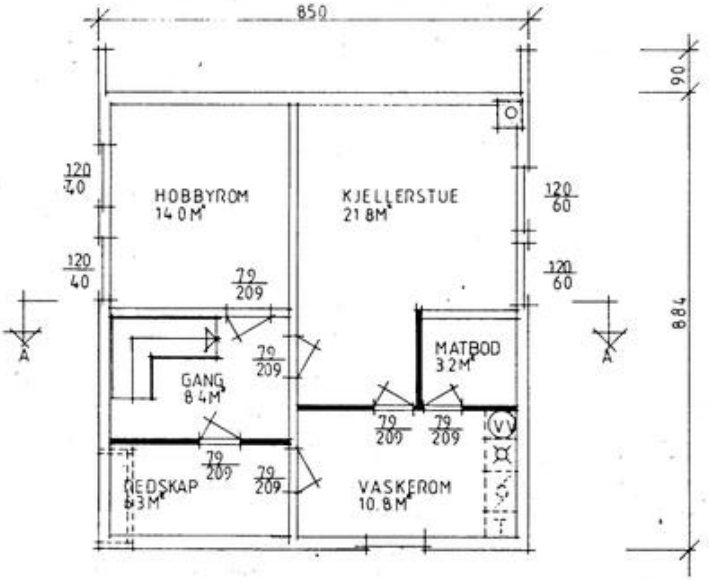
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))













6.9
3.1
185
1.5
3.1
6.
Em²

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 927	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Festningsveien 13 A, gatenr 1089	**Grunnkrets:**	613	Jar 13
	1368 Stabekk	**Valgkrets:**	2	Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.07.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	477,7 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/17/927	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/927	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.07.1981	Avgiver	3201/17/100	-478,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/927	478,0
Annen forretningstype	Forretning:	15.07.1981	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.01.2024	Berørt	3201/17/98	0,0
			Berørt	3201/17/99	0,0
			Berørt	3201/17/100	0,0
			Berørt	3201/17/101	0,0
			Berørt	3201/17/139	0,0
			Berørt	3201/17/140	0,0
			Berørt	3201/17/141	0,0
			Berørt	3201/17/142	0,0
			Berørt	3201/17/458	0,0
			Berørt	3201/17/701	0,0
			Berørt	3201/17/906	0,0
			Berørt	3201/17/924	0,0
			Berørt	3201/17/926	0,0
			Berørt	3201/17/927	0,0
			Berørt	3201/17/928	0,0
			Berørt	3201/17/930	0,0
			Berørt	3201/17/931	0,0
			Berørt	3201/17/966	0,0
			Berørt	3201/17/1004	0,0
			Berørt	3201/17/1005	0,0
			Berørt	3201/17/1039	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Festningsveien 13 A	H0101	Bolig	189,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	189,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	189,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.09.1982
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16154830			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		67,0		67,0			
H01	1	71,0		71,0			
H02		51,0		51,0			

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
Festningsveien 13 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	9,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	9,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.04.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16154822			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			9,0	9,0			

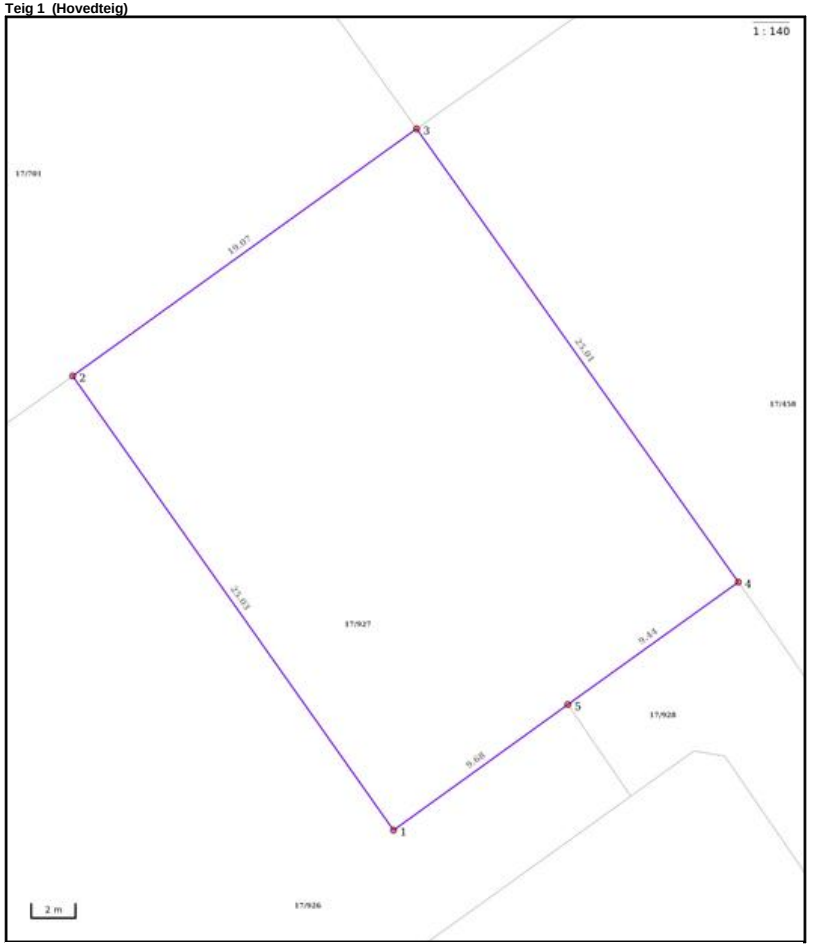
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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 fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 477,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 997,26	589 611,95	25,03m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 016,30	589 595,71	19,07m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 028,78	589 610,13	25,01m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 009,78	589 626,40	9,44m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 003,60	589 619,26	9,68m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

BÆRUM KOMMUNE

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

Megleropplysninger

Gnr:	**17**	Bnr:	**927**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Festningsveien 13A, 1368 STABEKK**						

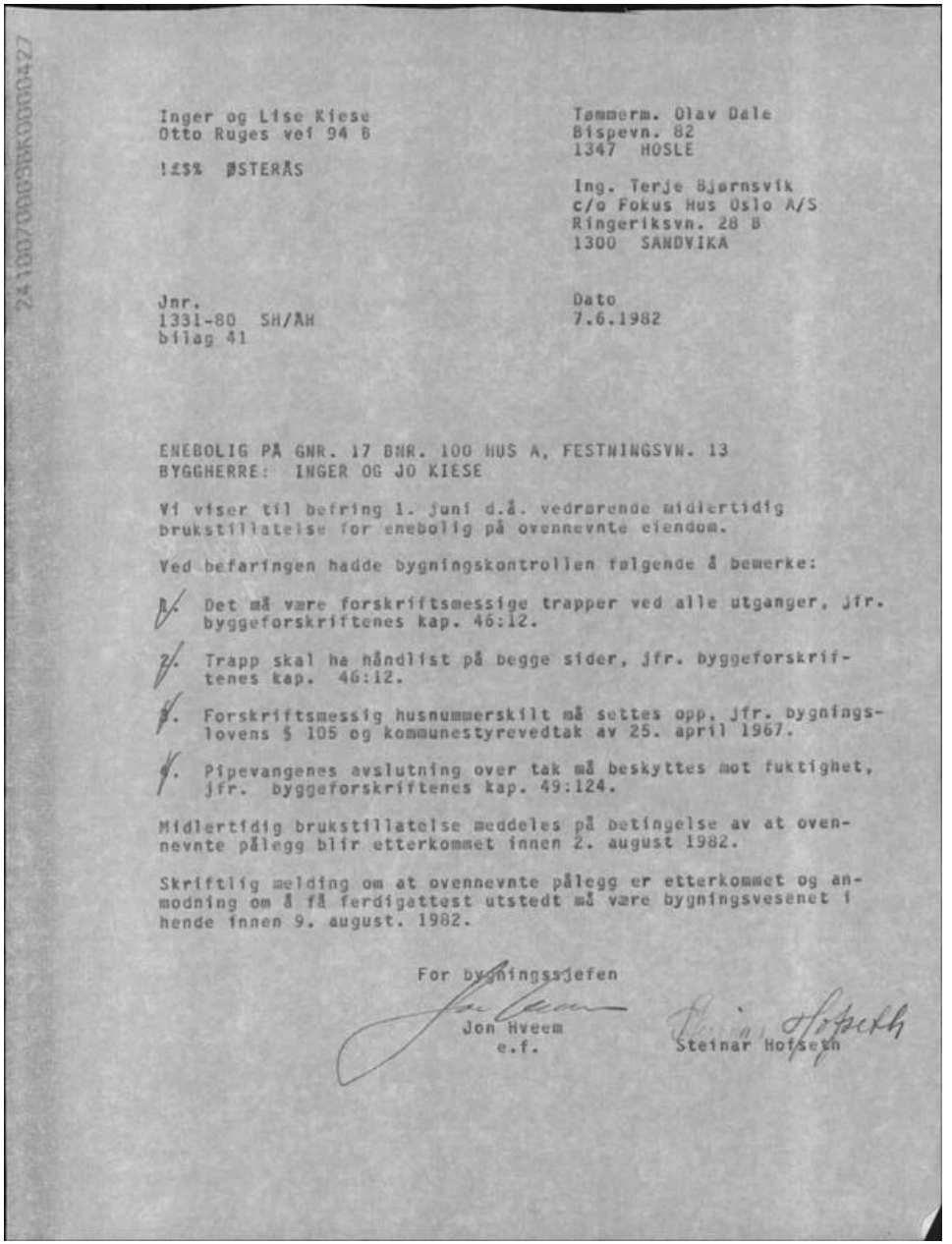
Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
80/1331	Enebolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
82/1017	Carport m/bod	☒	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:



Inger og Lise Kiese
Otto Ruges vei 94 B

!£$% ØSTERÅS

Tømmerm. Olav Dale
Bispevn. 82
1347 HOSLE

Ing. Terje Bjørnsvik
c/o Fokus Hus Oslo A/S
Ringeriksvn. 28 B
1300 SANDVIKA

Jnr.
1331-80 SH/ÅH
bilag 41

Dato
7.6.1982

ENEBOLIG PÅ GNR. 17 BNR. 100 HUS A, FESTNINGSVN. 13
BYGGHERRE: INGER OG JO KIESE

Vi viser til befring 1. juni d.å. vedrørende midlertidig brukstillatelse for enebolig på ovennevnte eiendom.

Ved befaringen hadde bygningskontrollen følgende å bemerke:

1. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:12.
2. Trapp skal ha håndlist på begge sider, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:12.
3. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.
4. Pipevangenes avslutning over tak må beskyttes mot fuktighet, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:124.

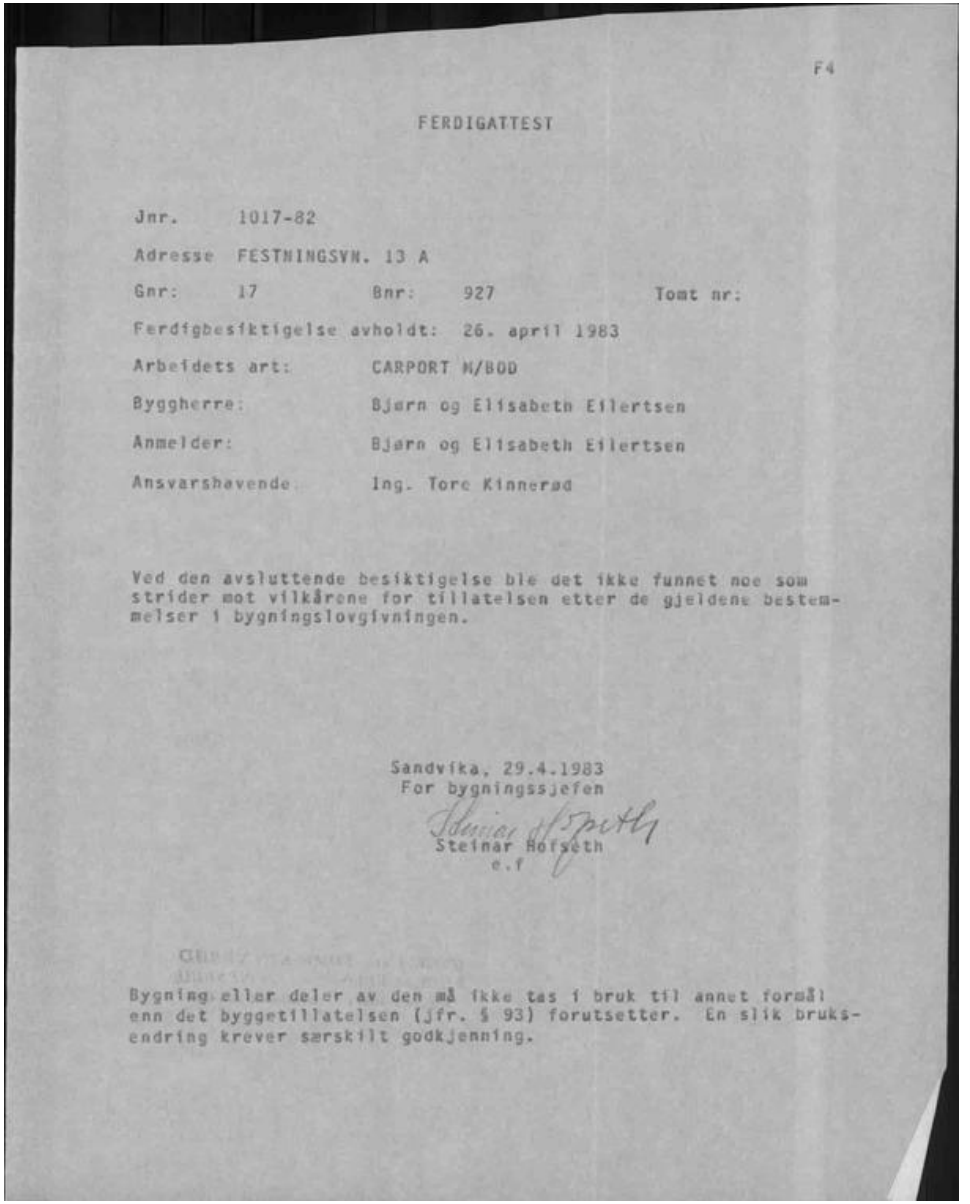
Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 2. august 1982.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 9. august. 1982.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Steinar Hofseth



F4

FERDIGATTEST

Jnr. 1017-82

Adresse FESTNINGSVN. 13 A

Gnr: 17 Bnr: 927 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 26. april 1983

Arbeidets art: CARPORT M/BOD

Byggherre: Bjørn og Elisabeth Eilertsen

Anmelder: Bjørn og Elisabeth Eilertsen

Ansvarshavende Ing. Tore Kinnerød

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

Sandvika, 29.4.1983
For bygningssjefen
Steinar Horseth
e.f

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

Utskriftsdato: 26.02.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	927	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Festningsveien 13A, 1368 STABEKK								

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	7 020,00 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	5 670,00 kr
Sum	**17 367,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Vann etter areal	144 m2	45,26 kr	1/1	0 %	6 517,80 kr	543,15 kr
Avløp etter areal	144 m2	52,90 kr	1/1	0 %	7 617,60 kr	634,80 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	2 stk	129,00 kr	1/1	0 %	258,00 kr	21,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	21,92 kr
				Sum	**20 040,59 kr**	**1 670,06 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.

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

Utskriftsdato: 26.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	927	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Festningsveien 13A, 1368 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

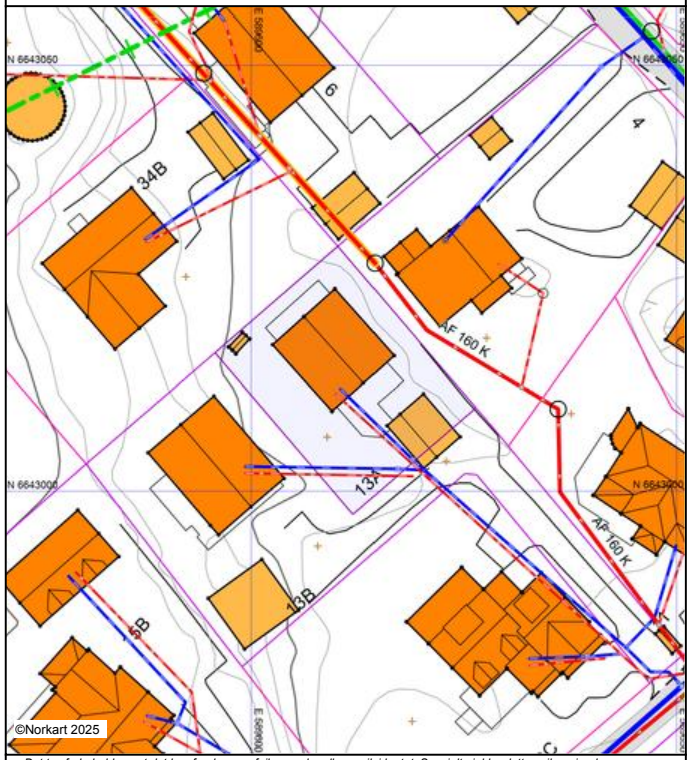
Eiendom: 17/927
Adresse: Festningsveien 13A
Dato: 26.02.2025
Målestokk: 1:500

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.

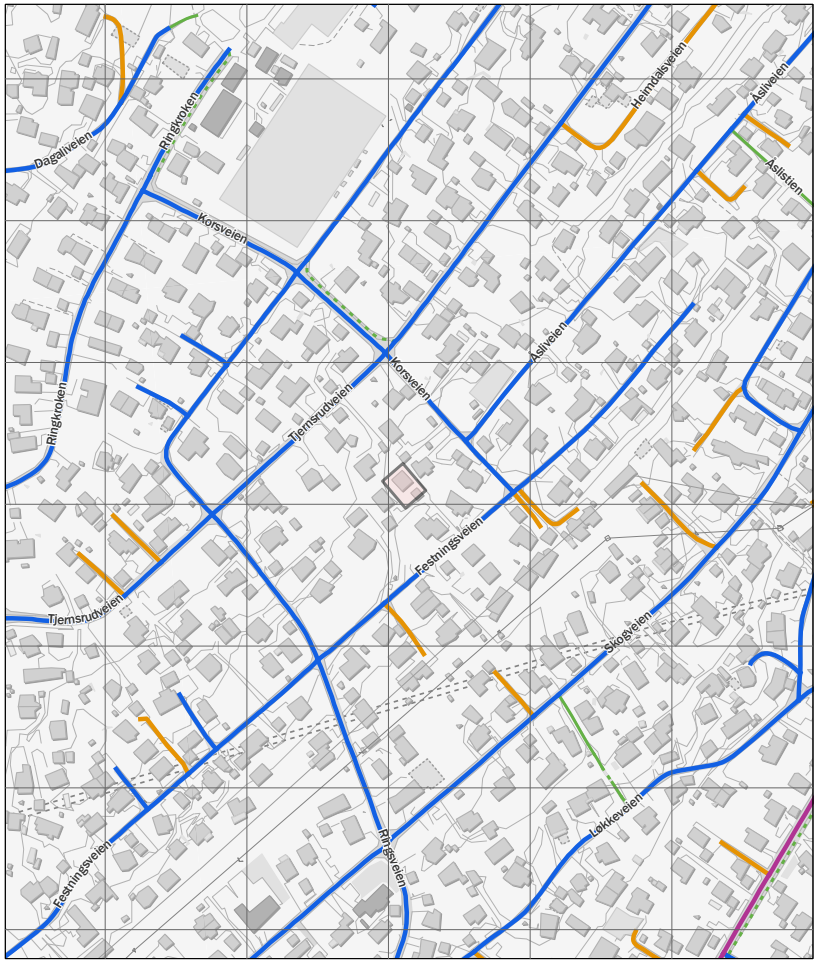
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/927/0/0
Adresse: Festningsveien 13A, 1368 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26/02/2025



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

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

Utskriftsdato: 26.02.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	927	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Festningsveien 13A, 1368 STABEKK								

Avtale 90161299 (Avgiftsadresse: Festningsveien 13a)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	A	19.05.2022	04.01.2021	Utført	Utført
1 etasje stue	B	19.05.2022	04.01.2021	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke		23.05.2022
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted		23.05.2022
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		23.05.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 17/927		
Utskriftsdato	26.02.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 26.02.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	927	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Festningsveien 13A, 1368 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

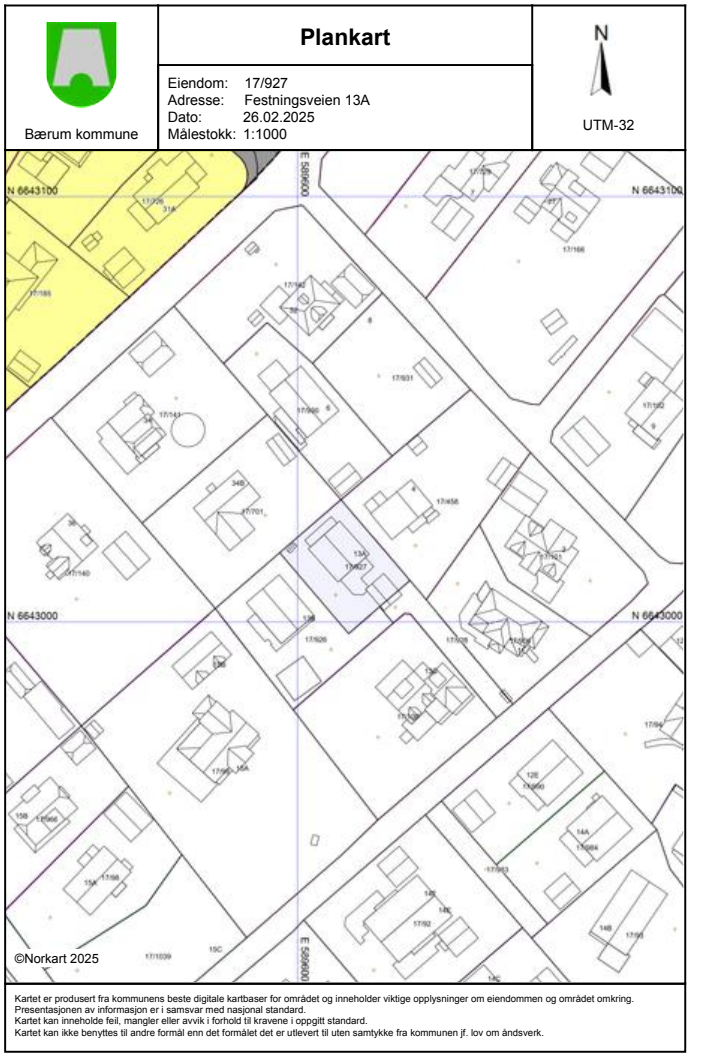
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 478 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende



Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

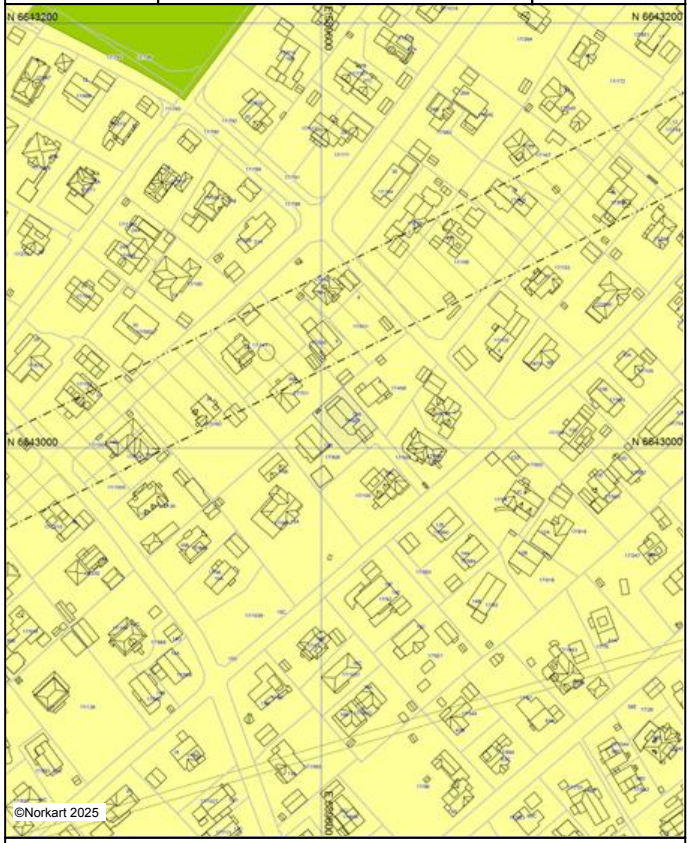
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/927
Adresse: Festningsveien 13A
Utskriftsdato: 26.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Jernbane tunnel - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

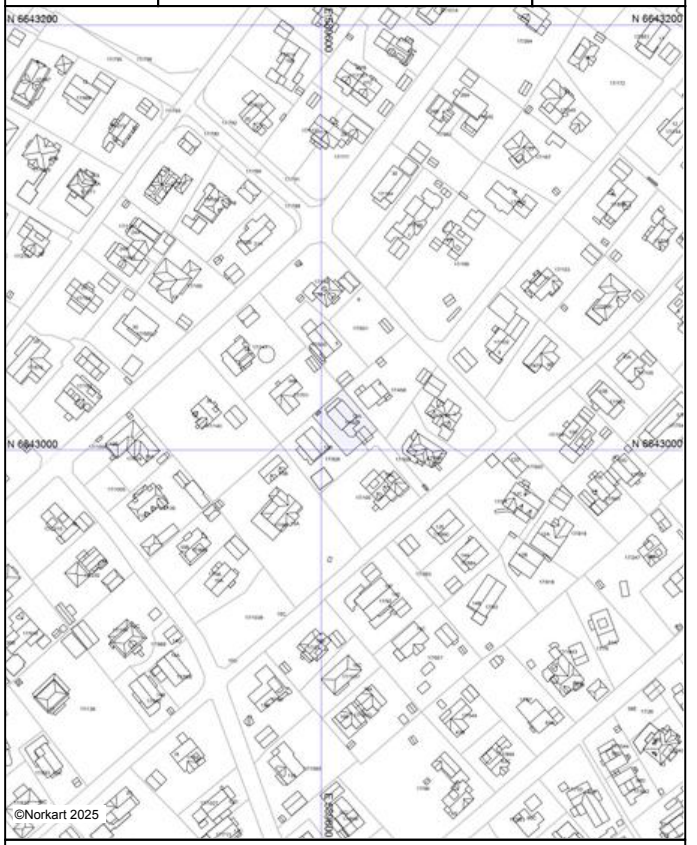
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/927
Adresse: Festningsveien 13A
Utskriftsdato: 26.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

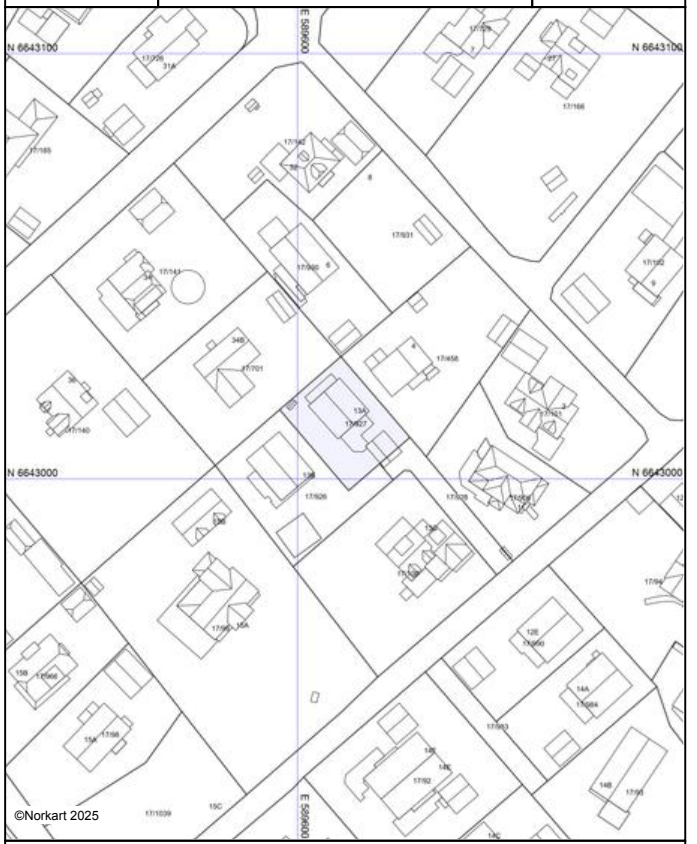
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

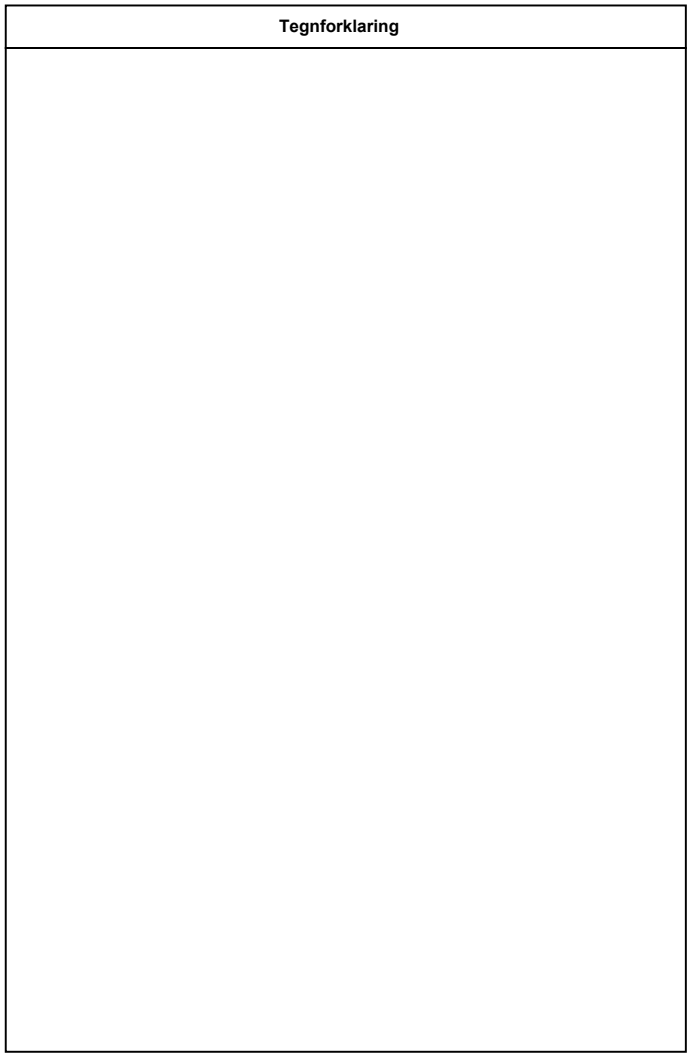
Eiendom: 17/927
Adresse: Festningsveien 13A
Utskriftsdato: 26.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

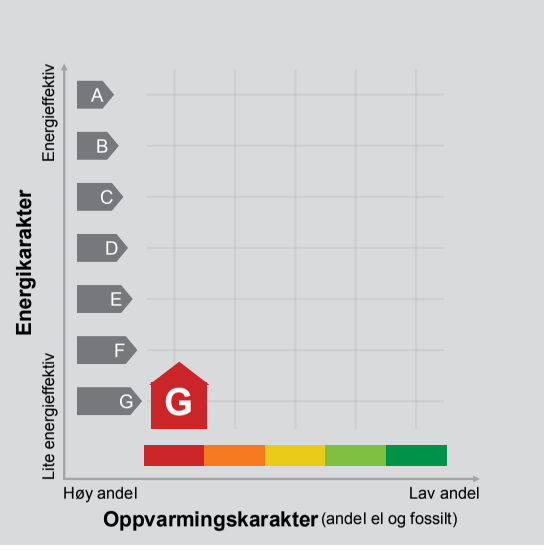


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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


Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Festningsveien 13A
Postnummer	1368
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	927
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16154822
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-110566
Dato	25.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0101/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Festningsveien 13A 1368 STABEKK

Betegnelse: Gnr 17, bnr 927 (ideell andel 1/1) / Gnr 17, bnr 928 (ideell andel 1/3) 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