

Fagertunveien 135



Velkommen til

Fagertunveien 135



Salgsoppgaven produsert 7. mai 2025

GRAV / JAR

Påkostet og moderne enderekkehus over 3 plan | Solrike utesoner | Garasje og peis | Rolige og barnevennlige omgivelser

Prisantydning	10 500 000,-
Omkostninger	263 740,-
Totalpris	10 763 740,-
BRA-i	135 kvm
Totalt BRA	140 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1970
Megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no




135



Kort fortalt

- Velkommen til Fagertunveien 135 - presentert av Jan-Petter Solberg og Fridtjof Schmidt i Nordvik!

- Et romslig og oppgradert enderekkehus over tre plan, innerst i en rolig blindvei ved populære Hagabråten. Her bor du i et barnevennlig og naturnært område med kort vei til skoler, barnehager og flotte turområder. Boligen har kjellerstue med peis og utgang til hage, vaskerom, bad og bod. I hovedetasjen finner du et moderne kjøkken, stor stue med utgang til en solrik veranda og god plass til spisebord. 2. etasje har 3 gode soverom, dusjbad og separat toalett. Flere solrike uteplasser og praktisk sportsbod gir gode oppholds- og lagringsmuligheter. Boligen er pusset opp i nyere tid – her kan du flytte rett inn!

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

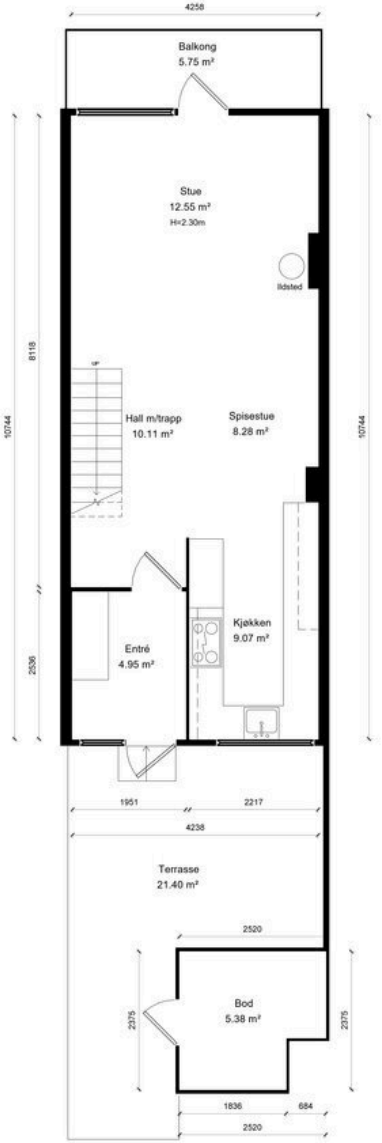
BRA-i:	135 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	140 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse

Enderekkehus
Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Trapperom, gang, kjellerstue, bad, vaskerom og bod.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, trapperom, stue/spisestue og kjøkken.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Trapperom, 3 soverom, bad og toalettrom.
Total BRA: 45 kvm.



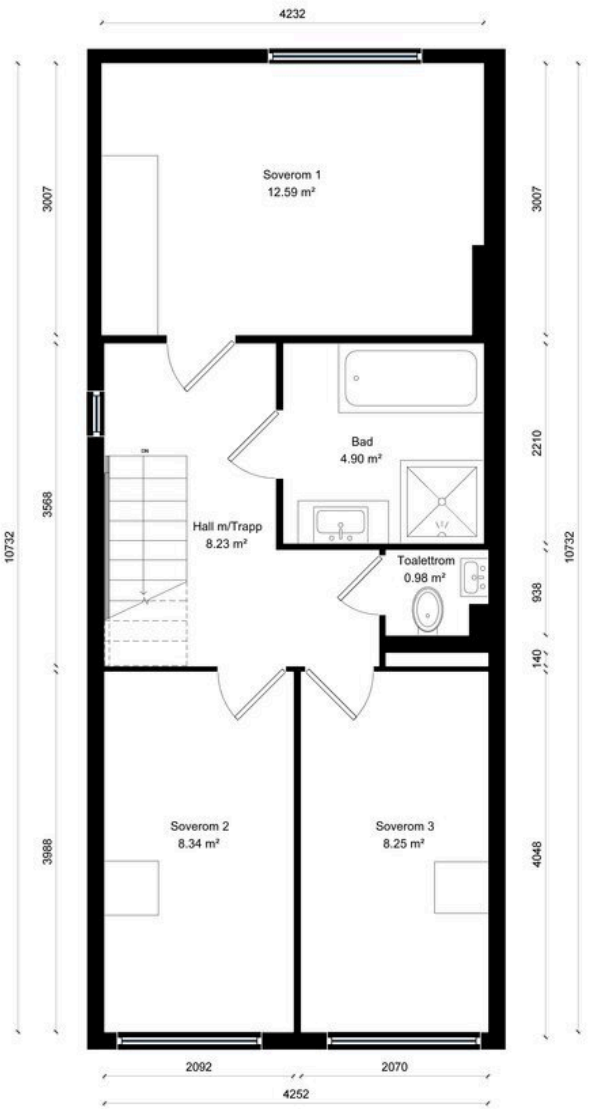
Fagertunveien 135

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D



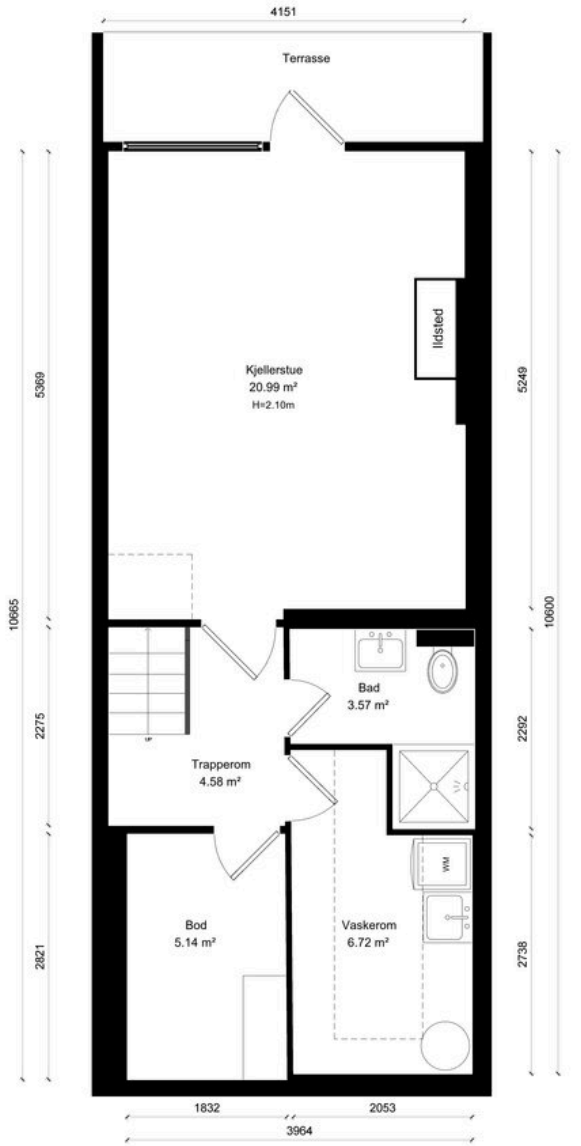
Fagertunveien 135

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D



Fagertunveien 135

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D

Innhold og standard

Et flott beliggende enderekkehus med praktisk planløsning. Enderekkehuset, som strekker seg over tre etasjer, har flere ulike uteområder i tillegg til hage. Det er god plass til lagring gjennom en praktisk sportsbod.

Boligen, som holder god standard, har i underetasjen en kjellerstue med åpen peis, utgang til hage og terrasse, vaskerom, bad og bod. En trapp leder opp til husets hovedetasje, som har kjøkken, stor stue og spisestue, i tillegg til hovedentré. Fra stuen er det tilgang til verenda.

I husets 2. etasje finner du 3 soverom, dusjbad og et eget toalettrom. Alle bad og kjøkken er pusset opp i nyere tid, vegger og gulv er oppusset, og vinduer er byttet ut av dagens eier.

Et rekkehus som holder god standard, hvor man kan flytte rett inn.

Boligen strekker seg over 3 plan og inneholder følgende:

1. etasje:
- Entré
- Kjøkken
- Stue

2. etasje:
- 3 soverom
- 1 bad

Underetasje:
- Kjellerstue m/ utgang til terrassen
- Bad
- Vaskerom
- Bod

I tillegg medfølger en utvendig bod på ca. 5 m^2 og en garasjeplass i rekke med el-lader.

- 1. etasje -

Entré:

Velkommen inn til en stilrent entré med laminat på guvlet med behagelig gulvvarme – perfekt for kalde dager. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy, og garderobeskap gir praktisk og skjult oppbevaring.

Stue:

Stue- og spisestueområdet er romslig og godt utnyttet, med god plass til både en stor sofagruppe og et romslig spisebord – perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster. En spesialbygd benk langs spisebordet fungerer som en naturlig forlengelse av kjøkkeninnredningen, og skaper en helhetlig og gjennomført stil i rommet.

Den flotte peisen gir både varme og stemning, og er et naturlig midtpunkt i rommet på kalde dager. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og glassdøren gir direkte adkomst til en solrik veranda på ca. 6 m^2 – et perfekt sted for morgenkaffen eller rolige sommerkvelder.

Kjøkken:
Moderne og stilrent kjøkken som ble montert i 2018, kombinerer funksjonalitet og design på en elegant måte. Med kjøkkeninnredning fra anerkjente Kvik og en benkeplate i heltre med underlimt vask og stilrent armatur fra Tapwell, får du både kvalitet og estetikk i hverdagen. De slette, malte veggene og taket gir et rent og moderne uttrykk, mens parkett på gulvet tilfører varme og helhet til rommet. Den praktiske spotteskinnelysningen sørger for godt arbeidslys, og store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys – noe som gir kjøkkenet en luftig og trivelig atmosfære. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte plater som gir et enkelt og delikat uttrykk, samtidig som de er lettstelte.
Kjøkkenet er svært godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass, og fremstår med minimal slitasje.

Hvitevarer som medfølger:
- Integrert stekeovn fra Siemens
- Induksjonstopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kombiskap (kjøl/frys) fra Siemens
- Avtrekksvifte med avtrekk til uteluft fra Siemens

- 2. etasje -
Gang:
Gangen i 2. etasje binder rommene sammen på en praktisk måte og byr samtidig på smart oppbevaringsplass over badet og toalettrommet – ideelt for sesongbaserte eiendeler eller ekstra lagring.

Soverom:
I boligens 2. etasje er det tre gode soverom, alle med plass til seng, oppbevaring og eventuell arbeidsplass. Rommene har fine lysforhold og gir gode muligheter for både barnerom, gjesterom og hovedsoverom – alt etter behov. Her ligger alt til rette for en komfortabel og fleksibel hverdag.

Bad:
Delikat og moderne bad som ble totalrenovert i første kvartal 2015 og fremstår som et stilrent og funksjonelt rom med gjennomtenkte materialvalg og gode løsninger. Veggene er kledd med elegante 60 x 30 cm fliser, kombinert med dekorativ mosaikk bak dusjarmaturet som gir et eksklusivt preg. Taket er malt og har dimbare downlights som gir behagelig belysning. På gulvet er det fliser i 30 x 30 cm format, med mosaikk

i det nedsenkede dusjhjørnet. Varmekabler i gulvet gir ekstra komfort, og god høydeforskjell til sluk sikrer effektiv drenering.
Badet er innredet med en moderne baderomsinnredning med to skuffer og nedsenket servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speil, og i tillegg er det et vegghengt oppbevaringsskap som gir ekstra lagringsplass. Dusjen har innfellbare glassvegger (90 x 90 cm) og er utstyrt med både regnfallsdusj og håndusj. Det innflisede badekaret gir rommet en luksuriøs touch og gjør badet like velegnet for avslapning som for en effektiv morgenrutine. Badet er det installert elektrisk avtrekksvifte med tilluft fra en luftespalte under døren.

Toalettrom:
Toalettrommet i 2. etasje ble totalrenovert i første kvartal 2015 og fremstår moderne og funksjonelt, med fliser på gulvet og bak den vegghengte toalettsisternen. De øvrige veggene er malte, og gulvflisene er ført 8 cm opp langs veggene for ekstra fuktbeskyttelse og et gjennomført uttrykk. Rommet er innredet med en moderne servant med ettgreps blandebatteri, samt et vegghengt speilskap med integrert belysning.

- Underetasje -
Kjellerstue:
Kjellerstuen er romslig og lun, perfekt som ekstra oppholdsrom, TV-stue eller lekerom. Den åpne peisen gir en hyggelig atmosfære, mens varmefolie i gulvet sørger for behagelig temperatur året rundt.

Fra kjellerstuen er det utgang til en koselig, vestvendt terrasse på ca. 17 m^2, med videre adkomst til hagen – ideelt for rolige stunder eller barnelek. På boligens sørside finner du også en større terrasse på hele 16 m^2, perfekt for solfylte dager og sosiale sammenkomster.

Bad:
Pent og funksjonelt bad med moderne standard som ble totalrenovert i fjerde kvartal 2014. Her er det brukt fliser i formatet 30 x 60 cm på veggene og 30 x 30 cm på gulvet, som sammen med malt tak og dimbare spotter gir en moderne og behagelig atmosfære. Gulvet har varmekabler for ekstra komfort, og det er etablert god fall mot sluk.

Baderomsinnredningen består av en praktisk servant med to skuffer og speil over. Dusjhjørnet er utstyrt med skyvedører, regnfallsdusj og hånddusj – alt tilrettelagt for en komfortabel start på dagen. Det vegghengte toalettet gir et stilrent uttrykk. Badet har også opplegg for vaskemaskin og inneholder et fordelerskap for vannfordeling. Naturlig ventilasjon sikres gjennom en luftespalte under døren.

Vaskerom:
Vaskerommet ble modernisert i fjerde kvartal 2014og fremstår som både praktisk og tidløst. I forbindelse med oppgraderingen ble gulvet pigget opp, ny sluk installert, og det ble lagt nytt tettesjikt og fliser i moderne format (60 x 30 cm). Gulvet har behagelig gulvvarme, som gjør rommet komfortabelt året rundt. Veggene er malte med en opptrukket flisekant for ekstra beskyttelse mot fukt, og taket er kledd med malt trepanel.

Rommet har en funksjonell vaskeromsinnredning med tre skuffer, benkeplate i laminat og integrert metallvask. Under benken er det plass til vaskemaskin, noe som gjør rommet svært brukervennlig og effektivt i hverdagen. Vaskerommet har naturlig ventilasjon, med tilluft gjennom luftespalte under døren.

Bod:
Boden i kjelleren gir ekstra lagringsplass og er perfekt for oppbevaring av sesongartikler, verktøy eller andre nødvendigheter.


135




135


















NEMESIS
NORGES LOVER
JON MICHELET



















































Velkommen til ditt nye nabolag!

Boligen ligger i et tilbaketrukket, attraktivt og svært barnevennlig boligområde på Grav/Jar rett ved populære Hagabråten. Omgivelsene er perfekte for barnefamilier med gode oppvekstsvilkår og et hyggelig bomiljø. Det bor barn i alle aldre på feltet og det er flere lekeplasser og fine fellesområder å boltre seg på. Det er gode servicetilbud i nærområdet og du har dermed alt du trenger i hverdagen i svært god nærhet. Utenom dette er det gode aktivitets og turområder.

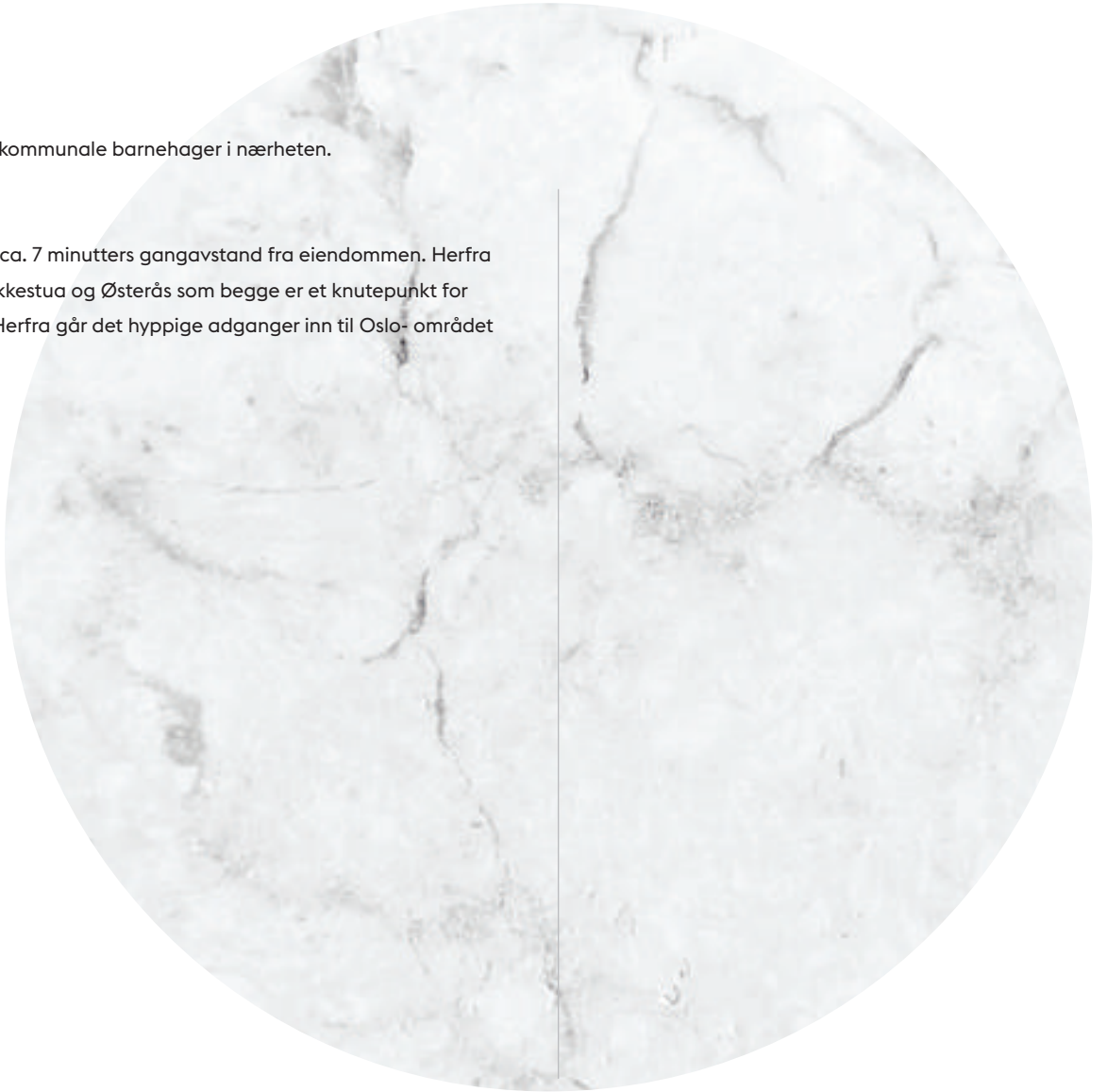
Aktivitet og fritid:
Området rundt eiendommen byr på en rekke tur og rekreasjonsmuligheter. Hagabråten park ligger rett utenfor eiendommen og er et perfekt sted for lek og aktiviteter. Parken består av en fotballbane, store gressletter, grillmuligheter, skogsområder, lekeplass samt akebakke, skøytebane og bålhus om vinteren. Bærumsmarka ligger i god nærhet til eiendommen. Her er det skiløyper på vinterstid og vakre turstier om sommeren. I bærumsmarka er det en rekke koselige markastuer og badevann man kan ferdes til. Ikke langt fra eiendommen ligger Øvrevoll løpsbane samt Nadderud. På Nadderud ligger populære nadderudhallen svømmehall og Nadderud stadion.

Servicetilbud:
Dageligvarehandelen gjøres på Rema 1000 som ligger kun ca. 12 minutters gangavstand fra eiendommen. Ønsker du flere alternativer er Joker- Hosle og Meny på Jar gode alternativer. Østerås senter, Bekkestua senter og Jarhuset ligger alle i god nærhet. Her kan det tilbys både kafeer, treningssentere, restauranter, vinmonopol og restauranter- alt for enhver smak.

Skoler og barnehager:
I nærområdet er det et godt utvalg av både private og kommunale barnehager og skoler i nærheten. Grav barnehage, Eikelia barnehage og Almeskogen steinerbarenehage, er blant noen av barnehagene. Boligen sokner til Grav barneskole og Bekkestua ungdomsskole som begge har en trygg og kort skolevei. I nærliggende områder er det flere videregående skoler som Eikeli Vgs., og Nadderud Vgs. På Bekkestua finnes også NTG og Oslo International School. Godt

utvalg av både private og kommunale barnehager i nærheten.

Offentlig kommunikasjon:
Liomveien busstopp ligger ca. 7 minutters gangavstand fra eiendommen. Herfra går flere busser retning Bekkestua og Østerås som begge er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Herfra går det hyppige adganger inn til Oslo- området med t-bane.



Fagertunveien 135

Nabolaget Liomveien/Fagertunveien - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Grav skole (1-7 kl.) 498 elever, 23 klasser	**13 min** 0.9 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl... 190 elever, 10 klasser	**13 min** 1 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 445 elever, 21 klasser	**15 min** 1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	**16 min** 1.2 km
Østerås skole (8-10 kl.) 383 elever, 28 klasser	**19 min** 1.4 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**16 min** 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**16 min**

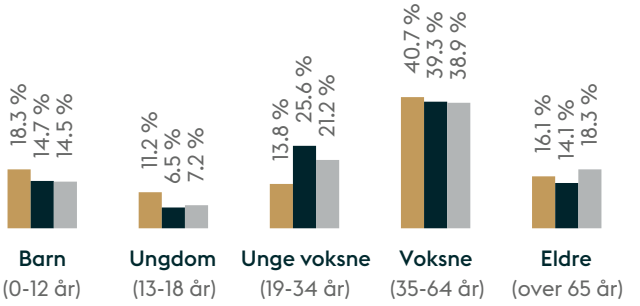
Offentlig transport

Liomveien Linje 230	**7 min** 0.5 km
Østerås Linje 2	**20 min** 1.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**8 min** 4.4 km
Sollerud Linje 13	**9 min** 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 12.2 km

Barnehager

Grav barnehage avd. Liom (1-5 ... 46 barn	**3 min** 0.2 km
Almeskogen Steinerbarnehage (1... 54 barn	**7 min** 0.5 km
Eikelia barnehage (1-5 år) 100 barn	**11 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liomveien/Fagertunveien	508	187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hagabråten ballplass	4 min
Eikeli videregående	12 min
Galla Trening	12 min
SATS Bekkestua Stasjon	27 min

Støynivået

Lite støynivå 95/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Trafikk

Lite trafikk 83/100



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

Informasjon

Fagertunveien 135

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0280/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20, bnr 1067 (ideell andel 1/1) / Gnr 20, bnr 976 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr 977 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr 978 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr 979 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr 1061 (ideell andel 1/16) / Gnr 20, bnr 1062 (ideell andel 1/42) i Bærum kommune

Selgere
Helge Rygh Røstbø
Ingvild Rygh Røstbø

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 500,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
282 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 763 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 782 940,- (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
1970

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
Enderekkehus
Kjeller:

BRA-i: 44 kvm. Trapperom, gang, kjellerstue, bad, vaskerom og bod.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, trapperom, stue/spisestue og kjøkken.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Trapperom, 3 soverom, bad og toalettrom.
Total BRA: 45 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Platting på sørvest side av boligen er målt til 16 m² men er ikke innregnet i målbart areal.

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.

I

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjerekke. I tillegg er det parkeringsmuligheter på felles parkeringsareal, hvor det er etablert ladeanlegg for elbil.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. august 2014

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: 21504174
Forsikret i: Fremtind Forsikring

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: NM Byggservice AS. Bad kjeller og vaskerom renovert i 2014 av NM Byggservice, med våtromsplater på vegg og smøremembran ifølge NM Byggservice AS som totalentreprenør. Dette også iht beskrivelse i kontrakt. Bad og toalett 2 etg renovert i 2015. Våtromsplater og sveisemembran fra underleverandør Protan AS på bad ifølge NM Byggservice. Selger har ikke kompetanse til å kontrollere at arbeidet ble utført i henhold til kontrakt, men ikke grunn til å anta noe annet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forutsatt utført i henhold til gjeldende krav og normer på byggetidspunkt etter avtale med NM Byggservice. Sveisemembran tatt bilde av under bygging og synlig for takstmann. På bad/vaskerom kjeller er det brukt smøremembran i følge NM Byggservice AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med Bad /vaskerom kjeller 4.kvartal 2014. Bad/toalett 2 etg 1.kvartal 2015. Prosjektet pågikk fra 4.kvartal 2014 til 1.kvartal 2015: Kontrakt og faktura NM Byggservice AS. Tilbud /samsvarserklæringer Laukas Elektriske AS Garantiskjema varmekabler bad/vaskerom kjeller og Bad/Toalett 2. etg. Laukas Elektriske. Nordre Aker Rør AS underleverandør. Selger har noe bildedokumentasjon fra oppbygging bad/toalett 2. etg.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peisovn etablert i stue 1. etg september 2022 utført av Peishuset AS. Nye vinduer og dører i hele huset , samt vasking/maling fasade utført i 2016. Til informasjon har noen eiere på samme rekke (6 enheter og 3 piper) hatt befaring på tak i slutten av April 2025 for å innhente tilbud på nytt takdekke og topphatt piper. Tilbud pt ikke mottatt.

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: Laukas Elektriske AS: - elektrisk ifm renovering bad/vaskerom kjeller og bad/toalett 2.etg, samt nye automatsikringer 2014/2015. - varmefolie kjellerstue mars 2015 - elektrisk arbeid ifm nytt kjøkken oktober 2018 - ny termostat vaskerom desember 2020 - ny termostat bad 2.etg april 2021. SpotOn ved Elektroimportøren: - montert to nye utelys foran inngang januar 2023. Blå Ledning AS: - elektrisk arbeid ifm oppussing kjellerstue/gang kjeller august 2024. -

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er etablert et eget garasjesameie som etablerte felles ladeanlegg på felles parkering i 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid ifm prosjekter relatert til bad, vaskerom, kjøkken beskrevet tidligere i denne erklæringen.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NM Byggservice AS. Etablert dusj på bad i kjeller 4.kvartal 2014 og gjort om bod til vaskerom i kjeller 4.kvartal 2014. Selger er ikke kjent med eller har undersøkt om dette var søknadspliktig på gjennomføringstidspunktet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Nei
Eventuell kommentar: Ny markise etablert over balkong 1 etasje mai 2018 av

Sesons v/Nerligruppen AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Sprekk i en flis høyt på vegg mot hovedsoverom(bak skap) bad 2. etg.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Noe fukt utebod i hjørnet ved taknedløp ved kraftig regnvær.

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: Observert antatt skjeggkre eller sølvkre i 2021. Tiltak utført av Nokas Skadedyrkontroll (nå Rentokil Skadedyrkontroll) desember 2021, med etterbehandling seks måneder senere. Ikke observert nye kre etter behandling i 2021 og etterbehandling 6 måneder senere.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 21.11.2024 ved EK Takst AS.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Hekk ved inngangsparti (antatt etablert av første eier) er plantet noe inn på kommunal grunn. Har ikke vært noe praktisk problem i vår eiertid.

Tilleggskommentar:
Selger opplyser at en av naboene i samme rekke har fremmet et initiativ på utskifting av taket, grunnet takets alder.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligen har et saltak i trekonstruksjon, tekket med papp. Taknedløp og beslag er laget i metall, og takvannet ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen. Den synlige utvendige grunnmuren er i betong, med yttervegger i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende panel. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. I 2. etasje er vinduene utstyrt med rullegardiner eller plisségardiner som solskjerming. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør, med glassfelt i 2-lags isolerglass. Balkongdøren er malt og har 2-lags isolerglass. Fra stuen i første etasje er det utgang til en vestvendt balkong i treverk, som er utstyrt med en manuell markise. I underetasjen finnes en treplatting laget av trykkimpregnert trevirke. På sør-sørvestsiden av huset ligger en 16 kvm stor platting, også i trykkimpregnert treverk. Plattingen er utstyrt med

store blomsterkasser som skjermer mot terrenget, en parasoll, og har god plass til grilling og møblering.

Innvendig:
I underetasjen er det parkettgulv i kjellerstuen og trapperommet, betongdekke i bodrommene, og flislagte gulv på badet og vaskerommet. Veggene er slette og malte, bortsett fra på badet, hvor veggene har fliser. Takene består av slette, malte plater. I første etasje er det parkettgulv på gulvene. Veggene er slette og malte, og takene er også slette og malte. Entréen har flislagt gulv. Belysningen består av spotteskinner, og store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. I boligens andre etasje er det parkett og malte tregulv i alle rom, med unntak av badet og toalettrommet som har flislagte gulv. Veggene er slette og malte i alle rom, bortsett fra på badet, der veggene har slette flater tilpasset våtrom.
Etasjeskillerne i boligen er laget av trebjelkelag, mens det er en støpt betongsåle i underetasjen. Boligen har en mursteinspipe med feierluker plassert i underetasjen. Det er to ildsteder i boligen. Trappen er en malt tretrapp. Under trappen i underetasjen er det laget et lite kott for oppbevaring. Boligen har innvendige, malte fyllingsdører av treverk.

Tekniske installasjoner:
Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen og fordelerskap er lokalisert og funksjonstestet. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over taket. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene. På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 300 liter. Boligen har varmekabler i entréen og på alle bad, varmefolie under parkett på alle gulv i underetasjen unntatt boden. Det er åpenpeis i underetasjen og en peisovn i 1. etasje. Sikringskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 50 ampere. Boligen er utstyrt med lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er montert krok til branntau ved vinduet i 2. etasje.

Tomteforhold:
Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Drenering fra byggeår. Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell. Tomten er planert med svak helning. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten fare for ras og flom (Aktsomhetsområde 2 av 6). 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
- Radon
- Innvendige trapper
- Varmtvannstank
- Underetasje - Bad, sluk, membran og tettesjikt
- Underetasje - Bad, ventilasjon
- Vaskerom, overflater gulv
- Vaskerom, ventilasjon
- Toalettrom, overflater og konstruksjon
- Drenering
- Vaskerom, sluk, membran og tettesjikt
- Nedløp og beslag
- Gulv mot grunn
- Drenering

- Vaskerom, sluk, membran og tettesjikt

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Integrert komfyr fra Siemens
- Induksjonstopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kombiskap fra Siemens
- Avtrekksvifte med avtrekk til uteluft fra Siemens

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leis ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har varmekabler i entréen og på alle bad, varmefolie under parkett på alle gulv i underetasjen unntatt boden. Det er åpenpeis i underetasjen og en peisovn i 1. etasje

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 407 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 602,-pr. 2023

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp: 4876,50,-
Feiing: 262,00,-
Renovasjon: 2516,04,-
Vann: 3946,50,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift

Kr 2 200,- pr. år
Boligen er en del av Hagabråten Vel, les mer om velet her:
https://hagabratenvel.org/

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr 2 057,- pr år.
- Årlig bygningsforsikring kr 5 416,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 289,- pr mnd.
- Felles strøing/feing på gangvei og parkeringplass kr 650,- pr år.
- Driftsavtale med Elaway for elbil-lader anlegg kr 120,- pr mnd (Elaway har varslet økning pris).

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 121 050,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 8 059 991,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr: 21504174

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Altibox via fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 276 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på areal: 276 kvm. Opparbeidet gressplen og busker m.m. Stensatt adkomst på inngangssiden og stensatt uteplass på hagesiden.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Rekkehus datert 06.05.1973

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner:
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer: Delareal- 276 m, Arealbruk- Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 1963030 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963030)
Navn: GRAV GÅRD, søndre del
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 08.07.1968
Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8758/1963030.pdf
Delarealer: Delareal- 276 m. Formål- Konsentrert småhusbebyggelse

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/20/1067:
16.06.1970 - Dokumentnr: 304717 - Erklæring/avtale
Best. i skjøte vedr. fellesutgifter m.m.

07.12.1971 - Dokumentnr: 308375 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:20 Bnr:961

01.01.2020 - Dokumentnr: 1470297 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:20 Bnr:1067

01.01.2024 - Dokumentnr: 64319 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:20 Bnr:1067

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Nordvik Ekstra - Digital markedsføring 8 900,- - 18 900,-(Valgfritt) kr. 0,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 18 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2900 (Privatvisninger inkludert) kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 868,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 152 558,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mai 2025

Megler

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

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Fagertunveien 135

Tilstandsrapport

Enderekkehus
Fagertunveien 135, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 20, bnr. 1067

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 21.11.2024 **Rapportdato:** 21.11.2024 **Oppdragsnr.:** 22136-1210 **Referansenummer:** AB5388

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



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 bygningssakkyndige 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.

Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20 - Bnr 1067
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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

Et flott beliggende enderekkehus med praktisk planløsning. Enderekkehuset, som strekker seg over tre etasjer, har flere ulike uteområder i tillegg til hage. Det er god plass til lagring gjennom en praktisk sportsbod. Boligen, som holder god standard, har i underetasjen en kjellerstue med åpen peis, utgang til hage og terrasse, vaskerom, bad og bod. En trapp leder opp til husets hovedetasje, som har kjøkken, stor stue og spisestue, i tillegg til hovedentré. Fra stuen er det tilgang til balkong. I husets 2. etasje finner du 2 soverom, dusjbad og et eget toalettrom. Alle bad og kjøkken er pusset opp i nyere tid, vegger og gulv er oppusset, og vinduer er byttet ut av dagens eier.

Et rekkehus som holder god standard, hvor man kan flytte rett inn.

Enderekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Boligen har et saltak i trekonstruksjon, tekket med papp. Taknedløp og beslag er laget i metall, og takvannet ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.
Den synlige utvendige grunnmuren er i betong, med yttervegger i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende panel.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. I 2. etasje er vinduene utstyrt med rullegardiner eller plisségardiner som solskjerming.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør, med glassfelt i 2-lags isolerglass. Balkongdøren er malt og har 2-lags isolerglass. Fra stuen i første etasje er det utgang til en vestvendt balkong i treverk, som er utstyrt med en manuell markise.
I underetasjen finnes en treplatting laget av trykkimpregnert trevirke.
På sør-sørvestsiden av huset ligger en 16 kvm stor platting, også i trykkimpregnert treverk. Plattingen er utstyrt med store blomsterkasser som skjermer mot terrenget, en parasoll, og har god plass til grilling og møblering.

INNVENDIG Gå til side

I underetasjen er det parkettgulv i kjellerstuen og trapperommet, betongdekke i bodrommene, og flislagte gulv på badet og vaskerommet. Veggene er slette og malte, bortsett fra på badet, hvor veggene har fliser. Takene består av slette, malte plater.
I første etasje er det parkettgulv på gulvene. Veggene er slette og malte, og takene er også slette og malte. Entréen har flislagt gulv.
Belysningen består av spotteskinner, og store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.
I boligens andre etasje er det parkett og malte tregulv i alle rom, med unntak av badet og toalettrommet som har flislagte gulv.
Veggene er slette og malte i alle rom, bortsett fra på badet, der veggene har slette flater tilpasset våtrom.
Etasjeskillerne i boligen er laget av trebjelkelag, mens det er en støpt betongsåle i underetasjen.
Boligen har en mursteinspipe med feierluker plassert i underetasjen.
Det er to ildsteder i boligen.
Trappen er en malt tretrapp. Under trappen i underetasjen er det laget et lite kott for oppbevaring.
Boligen har innvendige, malte fyllingsdører av treverk.

VÅTROM Gå til side

Bad/ vaskerom i U.etasjen.
Bad i U.etg ble totalrenovert på slutten av 2014. På veggen er det fliser i størrelsen 30 x 60 cm, og taket er malt. Som lyskilde er det montert dimbare spotter.
På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser, og gulvet er utstyrt med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Badet har plastsluk.
Badet er utstyrt med en baderomsinnredning med to skuffer og et speil over servanten. Dusjhjørnet har skyvedør og er utstyrt med en regnfallsdusj og en håndholdt spyler. Toalettet er vegghengt, og det finnes opplegg for vaskemaskin. På veggen er det også plassert et fordelerskap for vannfordeling.
Det er naturlig ventilasjon på badet, med tilluft fra en luftespalte under døren.

Vaskerom
Vaskerommet ble modernisert i 2015. Under moderniseringen ble gulvet ifølge eier pigget opp, og det ble installert en ny sluk. Det ble lagt nytt tettesjikt og nye fliser på gulvet, som oppfyller moderne standarder.
Vaskerommet har malte vegger med en opptrukket flisekant, malt trepanel i taket, og fliser på gulvet som er utstyrt med varmekabler for oppvarming. På gulvet er det lagt 60 x 30 cm fliser, og det ble målt en høydeforskjell på 4 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Vaskerommet er utstyrt med en vaskeromsinnredning som har tre skuffer og en benkeplate i laminat. Benkeplaten har en integrert metallvask, og det er tilrettelagt plass til en vaskemaskin under benken.
Vaskerommet har naturlig ventilasjon, med tilluft fra en luftespalte under døren.

Bad 2.etg
Badet ble totalrenovert tidlig 2015. På veggen er det fliser i størrelsen 60 x 30 cm, med et lite område med mosaikk bak dusjarmaturet. Taket er malt, og som lyskilde er det montert dimbare downlights.
På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser, med mosaikk i det nedsenkede dusjhjørnet. Gulvet har varmekabler.
Badet har et plastsluk, og det er observert membran under klemringen i sluket.
Badet har en baderomsinnredning med to skuffer og en nedsenket servant, utstyrt med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speil.
Dusjen har innfellbare dusjvegger med målene 90 x 90 cm og er utstyrt med en regnfallsdusj samt en håndholdt spyler. Det finnes også et innfliset badekar med armatur plassert på siden. I tillegg er det et vegghengt skap for oppbevaring.
Badet har mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet, som ble montert i 2018, har en kjøkkeninnredning fra Kvik. Gulvet er dekket med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, og som lyskilde er det montert en spotteskinne.
Benkeplaten er i heltre med en underlimt vask og kjøkkenarmatur fra Tapwell. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette malte plater.

Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20 - Bnr 1067
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys, og det er lite slitasje på kjøkkenet.
Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.
Se ellers tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har fliser på gulvet og fliser på veggen bak den vegghengte toalettsisternen. De øvrige veggene er malte, med gulvflisene trukket opp 8 cm langs veggene for ekstra beskyttelse.
Rommet er utstyrt med en innredning som har en toppmontert servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et vegghengt overskap med speil og integrert belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen og fordelerskap er lokalisert og funksjonstestet.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over taket.
Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene.
På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 300 liter.
Boligen har varmekabler i entréen og på alle bad, varmefolie under parkett på alle gulv i underetasjen unntatt boden. Det er åpenpeis i underetasjen og en peisovn i 1. etasje.
Sikringskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 50 ampere.
Boligen er utstyrt med lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er montert krok til branntau ved vinduet i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell.
Drenering fra byggeår.
Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.
Tomten er planert med svak helning. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten fare for ras og flom (Aktsomhetsområde 2 av 6).
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.
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

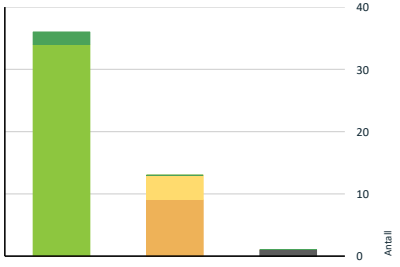
Enderekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ferdigattest arkiv 69/122 - datert 08.05.69
Det er enkelte avvik fra orginaltegninger som flyttet dørplassering og enkelte endringer på lettvegger.
Det har tidligere vært en hybel i underetasje. Vann og avløp til en evt. hybel er blindet i vegg i underetasjen og kan ifølge eier hentes frem igjen.

Sammendrag av boligens tilstand

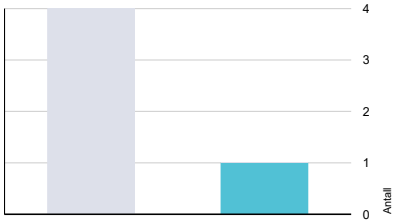
Fordeling av tilstandsgrader



- 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. 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. Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Gulv mot grunn i U.etasje	Gå til side

Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20 - Bnr 1067
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1970

Standard

Et flott beliggende enderekkehus med praktisk planløsning. Enderekkehuset holder god standard, med blant annet nyoppussede bad og nytt kjøkken. Boligen er innflytningsklar.

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

Tilbygg / modernisering

2014	Våtrom.	Bad/vaskerom kjeller renovert 4 kv 2014, bad/toalett 2 etg renovert 1 kv 2015.
2015	Kjellerstue.	Ny parkett ble lagt med varmefolie.
2016	Vinduer og dører.	Vinduer, ytterdører, balkong dør og dør i underetasjen ble bytett.
2016	Fasade.	Fasaden ble vasket og malt på alle sider utenom forside inngang,
2018	Kjøkken og Gulv 1 etg.	Nytt kjøkken ble innstalert.
2022	Peisovn.	Ny peisovn ble montert.
2018	Markiser.	Ny markise fra Sesons v/Nerligruppen montert.
2024	Persienner.	Sesons v/Nerligruppen har montert Persienner over Vindu og dører kjellerstue, samt vindu 2.etg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjon tekket med papp. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

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

Taket er fra byggeåret, og mer enn halvparten av dets forventede levetid er oppbrukt. Derfor er taket vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2).

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.

TG 2 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

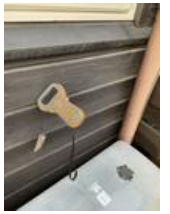
Taknedløpene er fra byggeåret, og tilstandsgrad 2 er satt på grunn av deres alder.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har en synlig utvendig grunnmur i betong, med yttervegger i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende panel. Enkeltstående bord ble kontrollert med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Ingen fuktighet ble oppdaget på tidspunktet for befaringen.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en lukket takkonstruksjon uten mulighet for inspeksjon under taket. Innvendig er det imidlertid ingen synlige tegn til sprekker eller fukt i taket.

Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20 - Bnr 1067
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

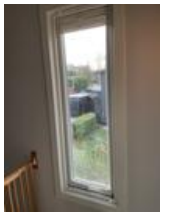
TG 1 Vinduer

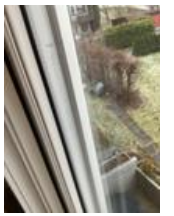
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2016. Vinduene fremstår med normal funksjon og brukslitasje i henhold til alder.

I 2. etasje er vinduene utstyrt med persienner eller rullegardiner.

Det er markiser på yttervegg over vindu mot hage, denne er er fra 2018.

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





TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35), med glassfelt i 2-lags isolerglass. Døren viser liten slitasje og er utstyrt med et Yale dørlåssystem fra 2016.

Balkongdøren er malt og har 2-lags isolerglass, med produksjonsår 2015 (Montert 2016).
Kjellerdør er også fra 2016.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2015.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen i første etasje er det utgang til en vestvendt balkong i treverk, som er utstyrt med en manuell markise.

I underetasjen finnes en treplatting laget av trykkimpregnert trevirke.

På sør-sørvestsiden av huset ligger en 16 kvm stor platting, også i trykkimpregnert treverk. Plattingen er utstyrt med store blomsterkasser som skjermer mot terrenget, en parasoll, og har god plass til grilling og møblering.



Tilstandsrapport



TG 1 Garasje

Det medfølger en garasjeplass i en felles garasjerekke. I tillegg er det godt med gjesteparkeringsplasser tilgjengelig.

TG 1 Sportsbod

Utenfor inngangsdøren er det en uisolert sportsbod plassert mellom enhetene. Boden har betongdekke og er bygget i bindingsverk med liggende panel. Den har et skråtak tekket med pappshingel. Boden er utstyrt med både lys og stikkontakter.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

I første etasje er det parket på gulvene, slette malte vegger og et slett malt tak. Entréen har flislagt gulv. Belysningen består av spotteskinner, og store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.

I underetasjen er det parkettgulv i kjellerstuen og trapperommet, betongdekke i bodrommene, og flislagte gulv på badet og vaskerommet. Veggene er slette og malte, bortsett fra på badet, der veggene har fliser. Takene består av slette malte plater.

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.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - 2 etg

I boligens andre etasje er det parkett og malte tregulv i alle rom, med unntak av bad og toalettrom som har flislagte gulv. Veggene er slette og malte i alle rom, bortsett fra på badet, der de har slette flater tilpasset våtrom.

Taket er enten slett og malt eller består av malt trepanel.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik, som enkelte hakk, sprekker og merker, må forventes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke særskilt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i boligen er av trebjelkelag.

For å kontrollere høydeforskjeller og eventuelle skjevheter, ble det gjort punktvise målinger med laser i to utvalgte rom i både 1. og 2. etasje. Det er viktig å merke seg at mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å bli registrert i disse målingene, og større avvik kan finnes i rom som ikke er kontrollert.

I denne boligen ble kjøkken og stue kontrollert i 1. etasje:

Stue: 8 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 6 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
I 2. etasje ble to soverom kontrollert:

Hovedsoverom: 6 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
Soverom 2: 5 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
Målingene ligger innenfor kravene i NS3600, som tillater maksimalt 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



TG 2 Gulv mot grunn i U.etasje

Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20 - Bnr 1067
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i U.etg er av betong.

Ett utvalgt rom ble kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Det er viktig å merke seg at kun kjellerstuen er kontrollert, og større avvik kan derfor forekomme i rom som ikke er målt.
I kjellerstuen er det målt ett avvik på 9 mm over 2 meter, totalt avvik gjennom hele rommet: 20 mm.

Målingene viser at totalt avvik i rommet overstiger kravene i NS3600, som tillater maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

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

Konsekvens/tiltak
• 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

TG 2 Radon

Det er ikke oppgitt at det er utført radonmålinger i boligen eller av sameiet. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

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

TG2 settes på grunnlag av manglende radonmåling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe som strekker seg over taket, med feierluker plassert i underetasjen. Det er to ildsteder i boligen:
I første etasje er det en peisovn som gir god oppvarming, denne ble montert i 2022 av peishuset AS.
I underetasjen er det en åpen peis.

Bærum brann- og feievesen gjennomfører jevnlige kontroller av ildsteder i kommunen. Ved siste inspeksjon ble det ikke påpekt noen avvik.

Årstall: 1970





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett fra 2015 med varmefolie i de fleste rom utenom bodrom og bad, bod har gulv av betong, fliser på våtrom. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk på betongvegger ved bruk av Protimeter fuktmåler, det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormale fuktforhold på overflater i grunnmuren.



TG 2 Innvendige trapper

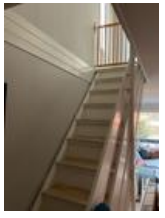
Trappen er en malt tretrapp fra byggeåret. Under trappen i underetasjen er det laget et lite kott for oppbevaring.

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

Tilstandsrapport

Tilstnadsgrad 2 settes, da trappen mangler håndløper på én side.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører dører av treverk. Enkete dører trenger justering. Det er lite slittasje på dørbladene.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Våtrommet i under etasjen ble totalrenovert i 4.kvartal 2014. Dokumentasjon i form av kontrakter, arbeidsbeskrivelse og kvitteringer foreligger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggen er det fliser i størrelsen 30 x 60 cm, og taket er malt. Som lyskilde er det montert dimbare spotter.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble avdekket under kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at det kan forekomme avvik på fliser som ikke ble kontrollert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser, og gulvet er utstyrt med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 30 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 utført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet under kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at det kan forekomme avvik på fliser som ikke ble kontrollert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, det er ikke observert membran under klemring, men ifølge eier er det fra utbygger er bekreftet at arbeid er faglig utført etter tek 10 standard.
Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner, dokumentasjon fra utbygge.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20 - Bnr 1067
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke observert membran under klemringen, og Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget. Utbygger har imidlertid informert dagens eier og dokumentert i kontrakt at membranarbeidet er utført i henhold til forskriftene i TEK10.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med en baderomsinnredning med to skuffer og et speil over servanten. Det har et dusjhjørne med skyvedør, utstyrt med regnfallsdusj og en håndholdt spyler.
Toalettet er vegghengt, og det finnes opplegg for vaskemaskin. På veggen er det også plassert et fordelerskap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet med tilluft fra en luftespalte under døren.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

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

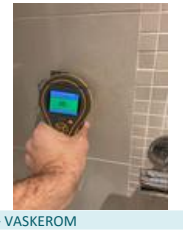
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 1. Hulltaking er foretatt Fra hull i ved fordelerskap, her kommer man til bakenforliggende vegg og hulrom for fuktsøk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l





UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble modernisert i 2014. Under moderniseringen ble gulvet pigget opp, og det ble installert en ny sluk. Det ble lagt nytt tettesjikt og nye fliser på gulvet, som oppfyller moderne standarder. Det foreligger dokumentasjon på deler av arbeidet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte vegger med en opptrukket flisekant, malt trepanel i taket, og fliser på gulvet som er utstyrt med varmekabler for oppvarming.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 60 x 30 cm fliser, og gulvet er utstyrt med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 4 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 utført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det tas imidlertid forbehold om at det kan forekomme avvik på fliser som ikke ble kontrollert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk (PVC), det er ikke observert membran under klemringen, men ifølge eier er det fra utbygger er bekreftet at arbeid er faglig utført etter tek 10 standard. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, noe som gjør det umulig å utføre en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktets tilstand er derfor basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

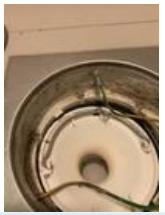
Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke observert membran under klemringen, og tilstandsgrad 2 settes. Utbygger har imidlertid informert dagens eier og dokumentert i kontrakt at membranarbeidet er utført i henhold til forskriftene i TEK10.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med en vaskeromsinnredning som har tre skuffer og en benkeplate i laminat. Benkeplaten har en metallvask integrert. Det er også tilrettelagt plass til en vaskemaskin under benken.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet med tilluft fra en luftespalte under døren.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet i underetasjen har murvegger, og det er ikke utført hulltaking til tilstøtende rom.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Disse målingene gir kun en indikasjon og må ikke tolkes som en garanti for rommets tilstand. Det ble ikke foretatt fuktmålinger av gulvet.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etasje ble totalrenovert i 1. kvartal 2015.. Dokumentasjon i form av kontrakter, arbeidsbeskrivelse og kvitteringer foreligger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20 - Bnr 1067
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggen er det fliser i størrelsen 60 x 30 cm, med et lite område mosaikk bak dusjarmaturet. Taket er malt, og som lyskilde er det montert dimbare downlights. Over høyskapet er det en liten knust med flis. Dette området ligger utenfor våtsonen, og takstmannen har derfor ikke vurdert det til TG2.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble avdekket under kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at det kan forekomme avvik på fliser som ikke ble kontrollert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser, med mosaikk i det nedsenkede dusjhjørnet. Gulvet har varmekabler, og det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Fallforholdene er noe lavere utenfor dusjhjørnet.

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 under kontrollen, men det tas forbehold om at det kan forekomme avvik på fliser som ikke ble kontrollert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

På badet er det et plastsluk, og det er observert membran under klemringen i sluket.
Badekaret har direkte avløp til hovedsluket, innspisert via inspeksjonsluke ved badekar.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l





2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en baderomsinnredning med to skuffer og en nedsenket servant, utstyrt med et ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speil.

Dusjen har innfellbare dusjvegger med målene 90 x 90 cm, og er utstyrt med en regnfallsdusj samt en håndholdt spyler. Det finnes også et innfliset badekar med armatur plassert på siden. I tillegg er det et vegghengt skap for oppbevaring.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l



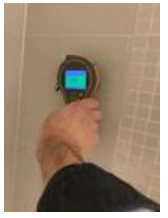
2.ETASJE > BAD

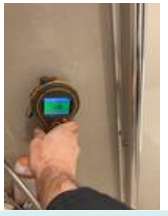
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjsonen på badet grenser mot et annet våtrom og hulltaking i våtsone er dermed ikke utført.

Det er utført en stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Disse målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke gjennomført fuktmålinger av gulvet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet, som ble montert i 2018, har en kjøkkeninnredning fra Kvik. Gulvet er dekket med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, og som lyskilde er det montert en spotteskinne.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

Integrert komfyr fra Siemens
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kombiskap fra Siemens
Avtrekksvifte med avtrekk til uteluft fra Siemens
Benkeplaten er i heltre med en underlimt vask og kjøkkenarmatur fra Tapwell. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert slette plater som gir et rent og moderne utseende.

Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys, og det er lite slitasje på kjøkkenet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20 - Bnr 1067
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



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: 2018 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har fliser på gulvet og fliser på veggen bak den vegghengte toalettsisternen. De øvrige veggene er malte, med gulvflisene trukket opp 8 cm langs veggene for ekstra beskyttelse. Det er varmekabler på gulvet.

Rommet er utstyrt med en innredning som har en toppmontert servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et vegghengt overskap med speil og integrert belysning. Det foreligger dokumentasjon på det elektriske anleget på toalettrommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettet har naturlig ventilasjon, men det er påvist manglende tilluft.

Fra det innebygde fordelerskapet er det tilgang bak sisternen. Det er ikke registrert faglig utført vannsikring (tettesjikt) i dette området. Ved en eventuell lekkasje i sisternen kan vann derfor renne ut i veggen, noe som utgjør en risiko for skade.
Tilstandsgrad 2 settes av nevnte årsaker.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å installere mekanisk avtrekk med tilførsel av tilluft på toalettrommet for å forbedre ventilasjonen. I tillegg bør det utføres videre undersøkelser for å avklare om sisternen har et fungerende vannsikringssystem, for å redusere risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert, og ingen avvik ble funnet.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over taket. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene.



TG 2 Varmtvannstank

På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder koblet til stikkontakt.

TG 1 Oppvarming

Boligen har varmekabler i entréen og på alle bad, varmefolie under parkett på alle gulv i underetasjen unntatt boden. Det er åpen peis i underetasjen og en peisovn i 1. etasje.

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 utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 50 ampere. Skapet ble sist renovert i 2017/2018. Det foreligger samsvarserklæringer for alt elektrisk arbeid utført i boligen.

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.
   2017 Det er delvis rehabilitert elektrisk anlegg i nåværende eiers botid og da i forbindelse med nevnte prosjekter relatert til bad, vaskerom, kjøkken, gulv.
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

Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20 - Bnr 1067
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er innlimt samsvarserklæring for bytting av målerbytte datert 29.11.2017
Det foreligger:
Samsvarserklæring Elektro bad 2.etg datert 22/01-2015
Samsvarserklæring Elektro kjøkken datert 10/08-2015
Samsvarserklæring Kjøkken/ Gang / Stue datert 07/11-2018
Samsvarserklæringer varmefolie -29/04-2015 m.m

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 er utstyrt med lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er montert krok til branntau ved vinduet i 2. etasje.

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 fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget,

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av dreneringens alder

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert med svak helning. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten fare for ras og flom (Aktsomhetsområde 2 av 6).

TG 1 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.

Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20 - Bnr 1067
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

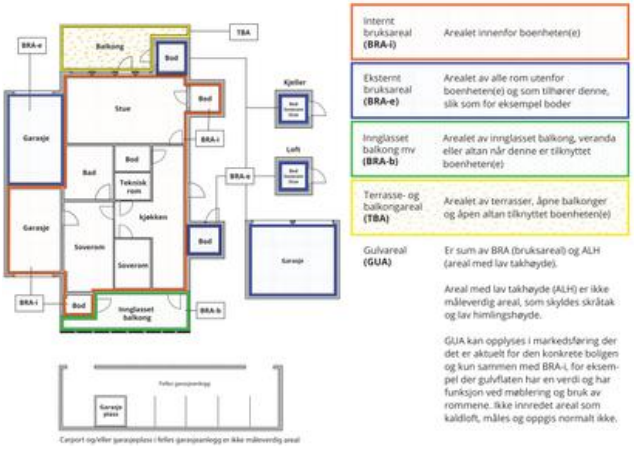
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	44			44	17
1.Etasje	46	5		51	6
2.Etasje	45			45	
SUM	**135**	**5**			**23**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Gang, Kjellerstue, Bod, Trapperom, Bad, Vaskerom		
1.Etasje	Entré, Stue/ Spisestue, Kjøkken, Trapperom	Bod	
2.Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Trapperom		

Kommentar

Platting på sørvest side av boligen er målt til 16 kvm men er ikke innregnet i målbart areal.

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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ferdigattest arkiv 69/122 - datert 08.05.69
Det er enkelte avvik fra orginaltegninger som flyttet dørplassering og enkelte endringer på lettvegger.
Det har tidligere vært en hybel i underetasje. Vann og avløp til en evt. hybel er blindet i vegg i underetasjen og kan ifølge eier hentes frem igjen.

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:

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)
Enderekkehus	129	11

Kommentar

Enderekkehus — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Boder er ført opp som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.11.2024	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	20	1067		0	276.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fagertunveien 135

Hjemmelshaver
Røstbø Helge Rygh, Røstbø Ingvild Rygh

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger godt tilbaketrukket, stille og solfylt til i et sentralt og meget attraktivt boligområde på Jar. Boligen er fint plassert med svært gode solforhold. Samtidig usjenert og uten særlig innsyn. Omgivelsene er perfekte for barnefamilier med gode oppvekstsvilkår og et hyggelig bomiljø. Det bor barn i alle aldre på feltet og det er flere lekeplasser og fine fellesområder å boltre seg på. Populære Hagabråten ligger rett ved, og er et flott område med akebakke, fotballbane, skøytebane og skogsarealer for frilek og utfoldelse. Dette er et sosialt og trivelig møtested for områdets beboere.
Det er trygg og kort gangavstand til Grav barneskole og Steinerskolen, og sykkelavstand til Bekkestua ungdomsskole. I nærliggende områder er det flere videregående skoler og på Bekkestua finnes også NTG og Oslo International School. Godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærheten.
Det er kun noen få minutters gangavstand til buss (Hosleveien eller Nordveien) i retning Bekkestua, Lysaker og Oslo. Innen ca. 10 minutters gange finnes også flybuss i Nadderudveien, t-bane på Østerås (linje 2) og trikk (linje 13) og t-bane (linje 3) på Jar.
Matbutikk i nærområdet, ellers kort avstand til Østerås- og Eiksmarka sentre, samt Bekkestua med stort utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder og kafeer.
Området byr på en rekke tur- og rekreasjonsmuligheter ved Hagabråten. Der er det akebakke, skøytebane, turstier og bålhus. Kort vei til marka med turstier fra bla. Fossum. I nærområdet finner man også golfbaner, badevann, Øvrevoll galoppbane og idrettsanlegg med bla. fotball og tennisbaner, skiskytteranlegg, hoppbakker, svømmehall, turstier og lysløyper.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.10 gjesteplasser ved garasjene, samt parkering i Fagertunveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på areal: 276 kvm. Opparbeidet gressplen og busker m.m. Stensatt adkomst på inngangssiden og stensatt uteplass på hagesiden.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Data uthentet fra kartverket: 28.11.2024 kl. 16.07
Boligen har andel i realsameie.
0/990202-1/100 OPPRETTELSE AV REALSAMEIEDENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I KNR:3201 GNR:20 BNR:976 IDEELL: 1/207
0/990203-1/100 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I KNR:3201 GNR:20 BNR:977 IDEELL: 1/207
0/990204-1/100 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I KNR:3201 GNR:20 BNR:978 IDEELL: 1/207
0/990205-1/100 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I KNR:3201 GNR:20 BNR:979 IDEELL: 1/207
0/990216-1/100 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I KNR:3201 GNR:20 BNR:1061 IDEELL: 1/16
0/990217-1/100 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I KNR:3201 GNR:20 BNR:1062 IDEELL: 1/42

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang
2024/2292690-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Heftelser:
Ta kontakt med megler for mer informasjon om heftelser på eiendommen.

Annen info:
Kulturminne : Nei
Fellesutgifter til sameiet:

Ta kontakt med megler for informasjon om faste mnd utgifter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 300 000	2014

Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20 - Bnr 1067
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kart over vannledninger.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.			Gjennomgått		Nei
Plankart.			Gjennomgått		Nei
Kvitteringer og dokumentasjon fra utbyggere			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer Elektro			Gjennomgått		Nei
Garantiskjema Elektro på alle bad.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2024	
2	15.01.2025	
3	16.01.2025	
4	04.05.2025	
5	04.05.2025	
6	08.05.2025	
7	08.05.2025	
8	08.05.2025	
9	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Fagertunveien 135, 1358 JAR
Gnr 20 - Bnr 1067
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/AB5388

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

Røstbø, Helge	9578-5994-4-494048	2025-05-04 11:09:38
Røstbø, Ingvild Rygh	9578-5999-4-1097572	2025-05-05 18:36:46

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
4. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0280/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fagertunveien 135, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Helge Rygh Røstbø, Ingvild Rygh Røstbø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2014

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: 21504174
Forsikret i: Fremtind Forsikring

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: NM Byggservice AS. Bad kjeller og vaskerom renovert i 2014 av NM Byggservice, med våtromsplater på vegg og smøremembran ifølge NM Byggservice AS som totalentreprenør. Dette også iht beskrivelse i kontrakt. Bad og toalett 2 etg renovert i 2015. Våtromsplater og sveisemembran fra underleverandør Protan AS på bad ifølge NM Byggservice. Selger har ikke kompetanse til å kontrollere at arbeidet ble utført i henhold til kontrakt, men ikke grunn til å anta noe annet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forutsatt utført i henhold til gjeldende krav og normer på byggetidspunkt etter avtale med NM Byggservice. Sveisemembran tatt bilde av under bygging og synlig for takstmann. På bad/vaskerom kjeller er det brukt smøremembran i følge NM Byggservice AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med Bad /vaskerom kjeller 4.kvartal 2014. Bad/toalett 2 etg 1.kvartal 2015. Prosjektet pågikk fra 4.kvartal 2014 til 1.kvartal 2015: Kontrakt og faktura NM Byggservice AS. Tilbud /samsvarserklæringer Laukas Elektriske AS Garantiskjema varmekabler bad/vaskerom kjeller og Bad/Toalett 2. etg. Laukas Elektriske. Nordre Aker Rør AS underleverandør. Selger har noe bildedokumentasjon fra oppbygging bad/toalett 2. etg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peisovn etablert i stue 1. etg september 2022 utført av Peishuset AS. Nye vinduer og dører i hele huset , samt vasking/maling fasade utført i 2016. Til informasjon har noen eiere på samme rekke (6 enheter og 3 piper) hatt befaring på tak i slutten av April 2025 for å innhente tilbud på nytt takdekke og topphatt piper. Tilbud pt ikke mottatt.

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: Laukas Elektriske AS: - elektrisk ifm renovering bad/vaskerom kjeller og bad/toalett 2.etg, samt nye automatsikringer 2014/2015. - varmefolie kjellerstue mars 2015 - elektrisk arbeid ifm nytt kjøkken oktober 2018 - ny termostat vaskerom desember 2020 - ny termostat bad 2.etg april 2021. SpotOn ved Elektroimportøren: - montert to nye utelys foran inngang januar 2023. Blå Ledning AS: - elektrisk arbeid ifm oppussing kjellerstue/gang kjeller august 2024. -

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er etablert et eget garasjesameie som etablerte felles ladeanlegg på felles parkering i 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid ifm prosjekter relatert til bad, vaskerom, kjøkken beskrevet tidligere i denne erklæringen.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NM Byggservice AS. Etablert dusj på bad i kjeller 4.kvartal 2014 og gjort om bod til vaskerom i kjeller 4.kvartal 2014. Selger er ikke kjent med eller har undersøkt om dette var søknadspliktig på gjennomføringstidspunktet.

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

Eventuell kommentar: Ny markise etablert over balkong 1 etasje mai 2018 av Sesons v/Nerligruppen AS.

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: Sprekk i en flis høyt på vegg mot hovedsoverom(bak skap) bad 2. etg.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe fukt utebod i hjørnet ved taknedløp ved kraftig regnvær.

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: Observert antatt skjeggkre eller sølvkre i 2021. Tiltak utført av Nokas Skadedyrkontroll (nå Rentokil Skadedyrkontroll) desember 2021, med etterbehandling seks måneder senere. Ikke observert nye kre etter behandling i 2021 og etterbehandling 6 måneder senere.

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: Tilstandsrapport fra 21.11.2024 ved EK Takst AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Hekk ved inngangsparti (antatt etablert av første eier) er plantet noe inn på kommunal grunn. Har ikke vært noe praktisk problem i vår eiertid.

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: 56-0280/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Røstbø, Ingvild Rygh	**2025-05-05**	**Røstbø, Helge**	**2025-05-04**

Identifikasjon

bankID Røstbø, Ingvild Rygh

Identifikasjon

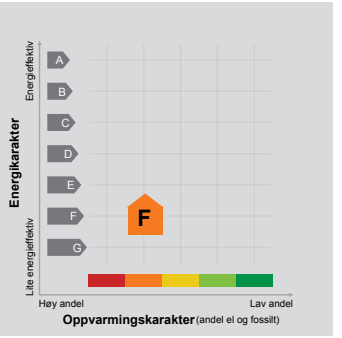
bankID Røstbø, Helge

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fagertunveien 135
Postnummer	1358
Sted	JAR
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	1067
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17203444
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115756
Dato	06.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 17 159 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	120 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Isolering av gulv mot grunn

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	276.1
Etablert dato	07.12.1971	Historisk oppgitt areal	276,2
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	20/1067
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	20/1067
Skyldeling Skyldeling	07.12.1971	M7-2475		20/961 (-276,2), 20/1067 (276,2)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	07.12.1971 16.10.2023	23/3703		20/960, 20/961, 20/962, 20/978, 20/1060, 20/1061, 20/1062, 20/1063, 20/1066, 20/1067, 20/1072, 20/1073, 20/1078, 20/1079, 20/1085, 20/1088, 20/1094, 20/1099, 20/1100, 20/1101, 20/1103, 20/1104, 20/1105, 20/1106, 20/1107, 20/1108, 20/1109, 20/1110, 20/1111, 20/1114, 20/1116, 20/1117, 20/1118, 20/1119, 20/1120, 20/1121, 20/1122, 20/1123, 20/1124, 20/1125, 20/1127, 20/1128, 20/1131, 20/1132, 20/1134, 20/1135, 20/1137, 20/1138, 20/1139, 20/1206

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6644890.61	589678.42	0	Ja	276.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RØSTBØ INGVILD RYGH F080685*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FAGERTUNVEIEN 135 1358 1358 JAR	Bosatt (B)
RØSTBØ HELGE RYGH F250280*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FAGERTUNVEIEN 135 1358 1358 JAR	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3201-20/976	Grunneiendom	1/207
3201-20/977	Grunneiendom	1/207
3201-20/978	Grunneiendom	1/207
3201-20/979	Grunneiendom	1/207
3201-20/1061	Grunneiendom	1/16
3201-20/1062	Grunneiendom	1/42

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Grunneiendom 3201-20/1067
Norkart
Utskriftsdato: 18.11.2024 11:10

Adresse

Vegadresse: Fagertunveien 135 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1358 JAR	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	404 Grav 04	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Grav		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17203444		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1970
2	17195905		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1970

1: Bygning 17203444: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.01.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	135
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	135
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1970	15.01.1970

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fagertunveien 135	H0101	20/1067	135	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0
U01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygning 17195905: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	11
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1970	15.01.1970

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Fagertunveien 135	-	20/1067	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	11	11	0	0	0

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

Megleropplysninger

Gnr:	**20**	Bnr:	**1067**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fagertunveien 135, 1358 JAR**						

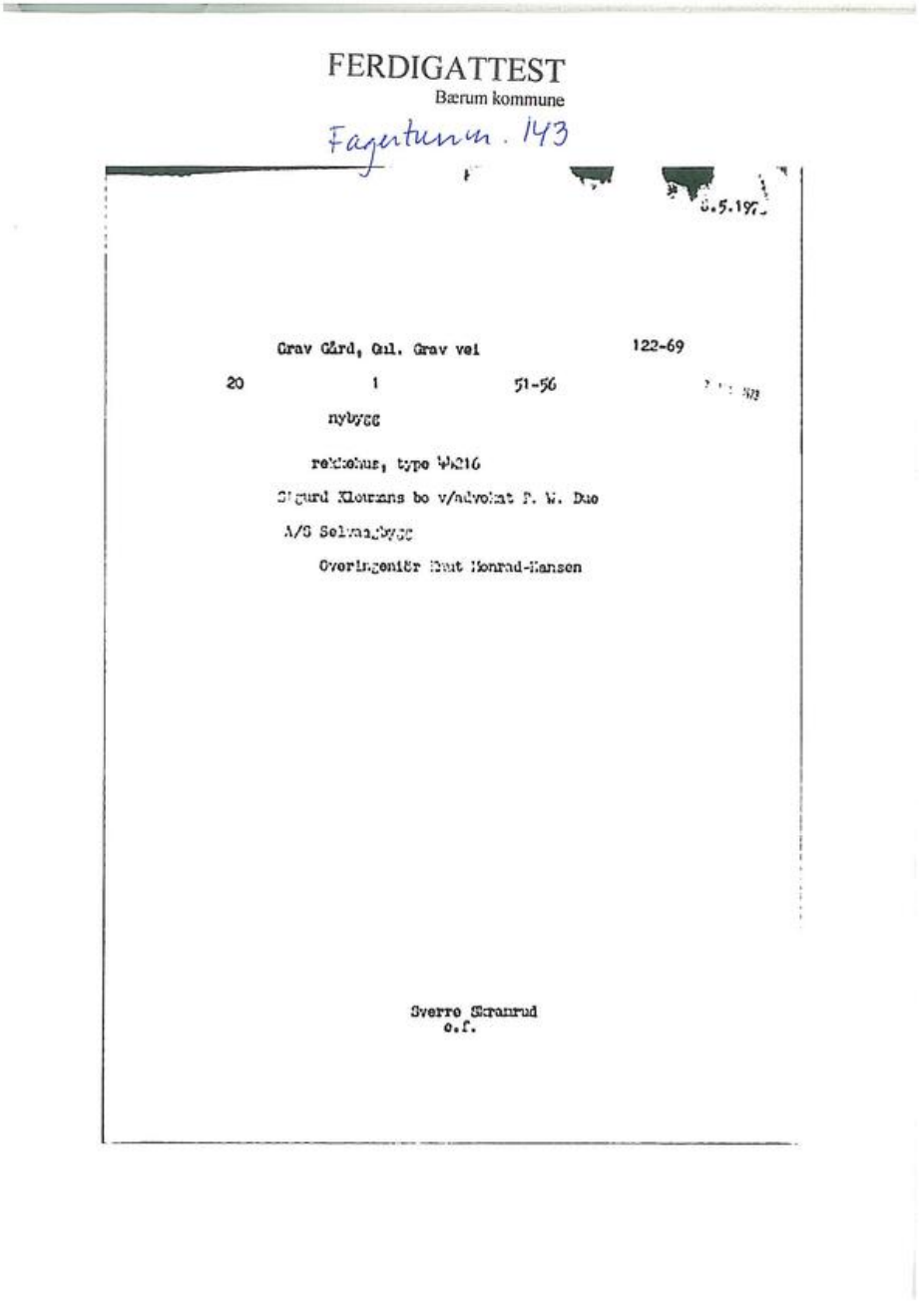
Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
69/122	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	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:



FERDIGATTEST

Bærum kommune

Fagertunn. 143

8.5.197

Grav Gård, Gml. Grav vei 122-69

20 1 51-56

nybygg

rekkehus, type W216

Sigurd Kloumans bo v/advokat P. W. Due

A/S Selmabygg

Overingeniør Knut Konrad-Hansen

Sverre Skranrud
e.f.

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 18.11.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1067	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fagertunveien 135, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 276 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963030 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963030)
Navn	GRAV GÅRD, søndre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.07.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8758/1963030.pdf
Delarealer	**Delareal** 276 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/1067
Adresse: Fagertunveien 135
Utskriftsdato: 18.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/1067
Adresse: Fagertunveien 135
Utskriftsdato: 18.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

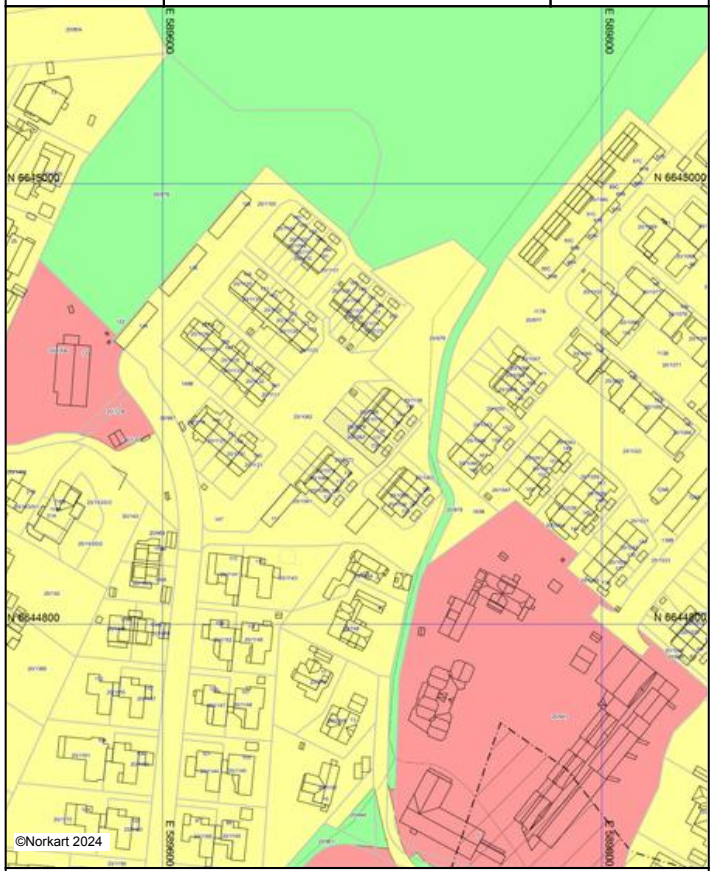
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/1067
Adresse: Fagertunveien 135
Utskriftsdato: 18.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

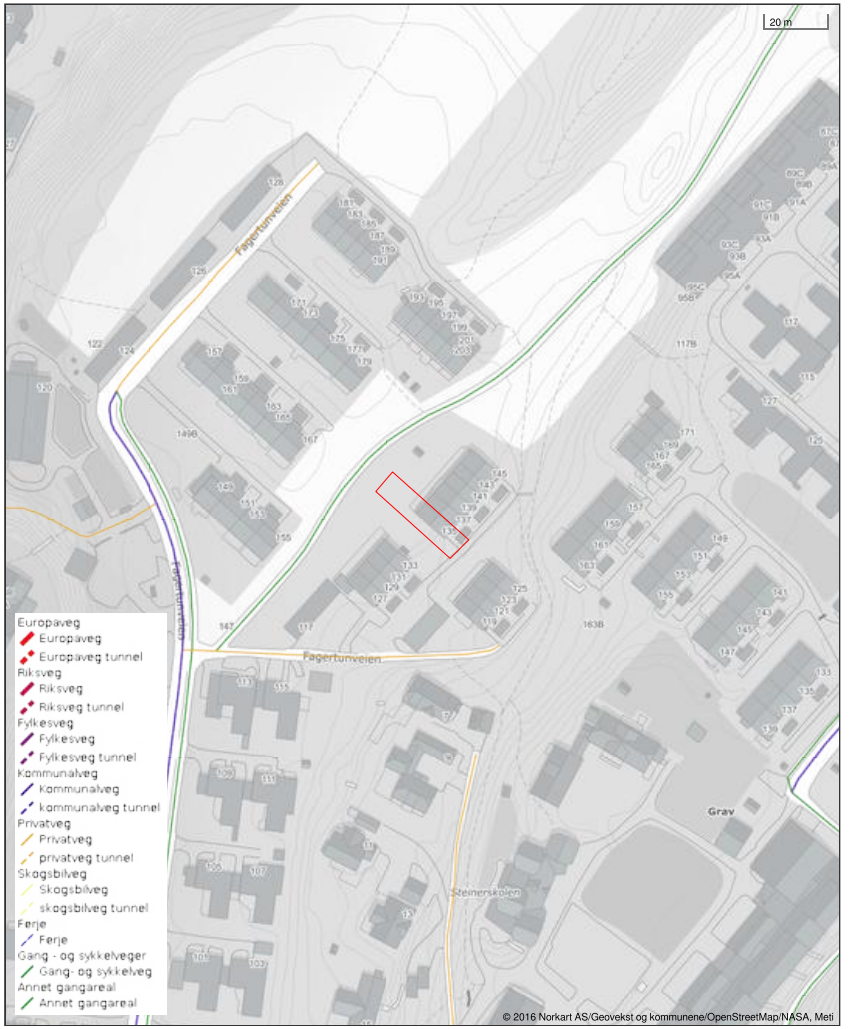
UTM-32



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

Utskriftsdato: 18.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 20/1067//



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

Utskriftsdato: 19.11.2024

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1067	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fagertunveien 135, 1358 JAR								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Ingen restanse per 31.10.2024

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.11.2024

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1067	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fagertunveien 135, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	4 876,50 kr
Feiing	262,00 kr
Renovasjon	2 516,04 kr
Vann	3 946,50 kr
Sum	**11 601,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	1 stk	2 516,06 kr	1/1	0 %	2 516,06 kr	2 096,73 kr
Vann etter areal	120 m2	39,38 kr	1/1	0 %	4 725,00 kr	3 937,50 kr
Avløp etter areal	120 m2	48,75 kr	1/1	0 %	5 850,00 kr	4 875,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	84,00 kr	1/1	0 %	84,00 kr	70,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	171,00 kr	1/1	0 %	171,00 kr	142,50 kr
				Sum	**13 346,06 kr**	**11 121,73 kr**

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 20/1067//



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.

Eiendomsgr ombrlistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	276,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6644890,61	**Øst**	589678,42	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6644891,98	589673,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,18	
2	6644898,45	589678,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,45	
3	6644877,3	589703,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,85	
4	6644873,9	589700,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,44	
5	6644871,27	589697,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,05	

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 20/1067		
Utskriftsdato	18.11.2024	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

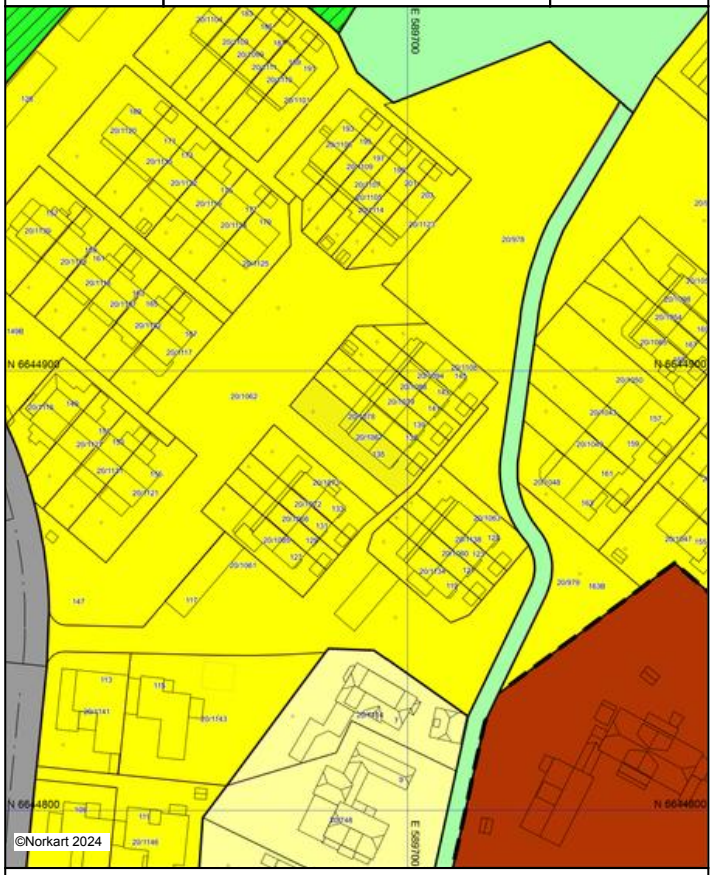
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/1067
Adresse: Fagertunveien 135
Dato: 18.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Almennyttig undervisning (skole,universitet n

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles lekeareal for barn

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

Utskriftsdato: 18.11.2024

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1067	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fagertunveien 135, 1358 JAR								

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: 20/1067
Adresse: Fagertunveien 135
Dato: 18.11.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning · Overvannsledning · Kum · Hydrant
Spillvannsledning · Avløp felles · Sluk

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.

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: 56-0280/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fagertunveien 135 1358 JAR

Betegnelse: Gnr 20, bnr 1067 (ideell andel 1/1) / Gnr 20, bnr 976 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr 977 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr 978 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr 979 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bn

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