

Angerstveien 13D



Velkommen til

Angerstveien 13D



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

Brennejordet/ Rykkinn

Idyllisk & familievennlig bolig i blindvei m/skjermet uteområde & optimale solforhold - Garasje & elbillader - Solceller

Prisantydning	10 490 000,-
Omkostninger	263 600,-
Totalpris	10 753 600,-
BRA-i	185 kvm
Totalt BRA	199 kvm
Soverom	5
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1999

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







Kort fortalt

- En lys og attraktiv familiebolig med solrikt uteområdet på barnevennlige og populære Brennejordet/ Rykkinn. Med gode treningsmuligheter rett utenfor døra, kort vei til barnehage og skole, og ca. 10 min. rask gange til Rykkinnsenteret, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere.

- Fremstående kvaliteter:
- Modernisert og god planløsning o/3 plan
- 5 soverom
- Luftige oppholdsrom m/store vindusflater
- Crown-kjøkkeninnredning fra 2015
- Romslig bad + vaskerom + separat wc
- Solceller på tak
- Gasspeis + varmepumpe
- Innvendig boder
- Garasje & elbillader
- Turmuligheter rett utenfor døren
- Skjermet terrasse og hage m/optimale solforhold
- Svært barnevennlig i trygg blindvei
- Smarthus

- Kort vei til:
- Buss (5 min), T-bane (15min)
- Rykkinn senter (10 min)

Arealer og innhold

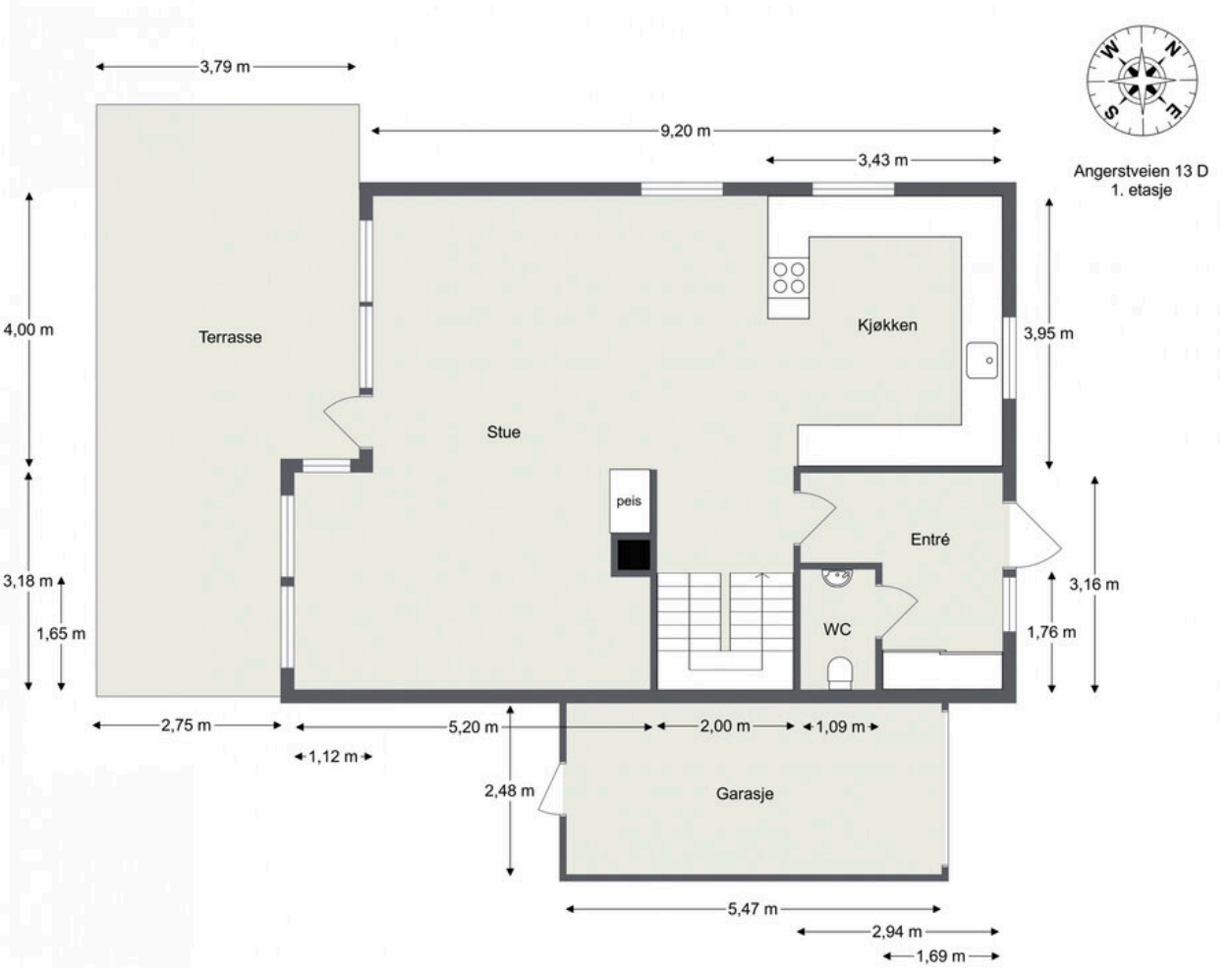
BRA-i:	185 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	199 kvm
TBA:	34 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Gang, vaskerom, kjølerom, to soverom og tre boder.
Total BRA: 64 kvm.

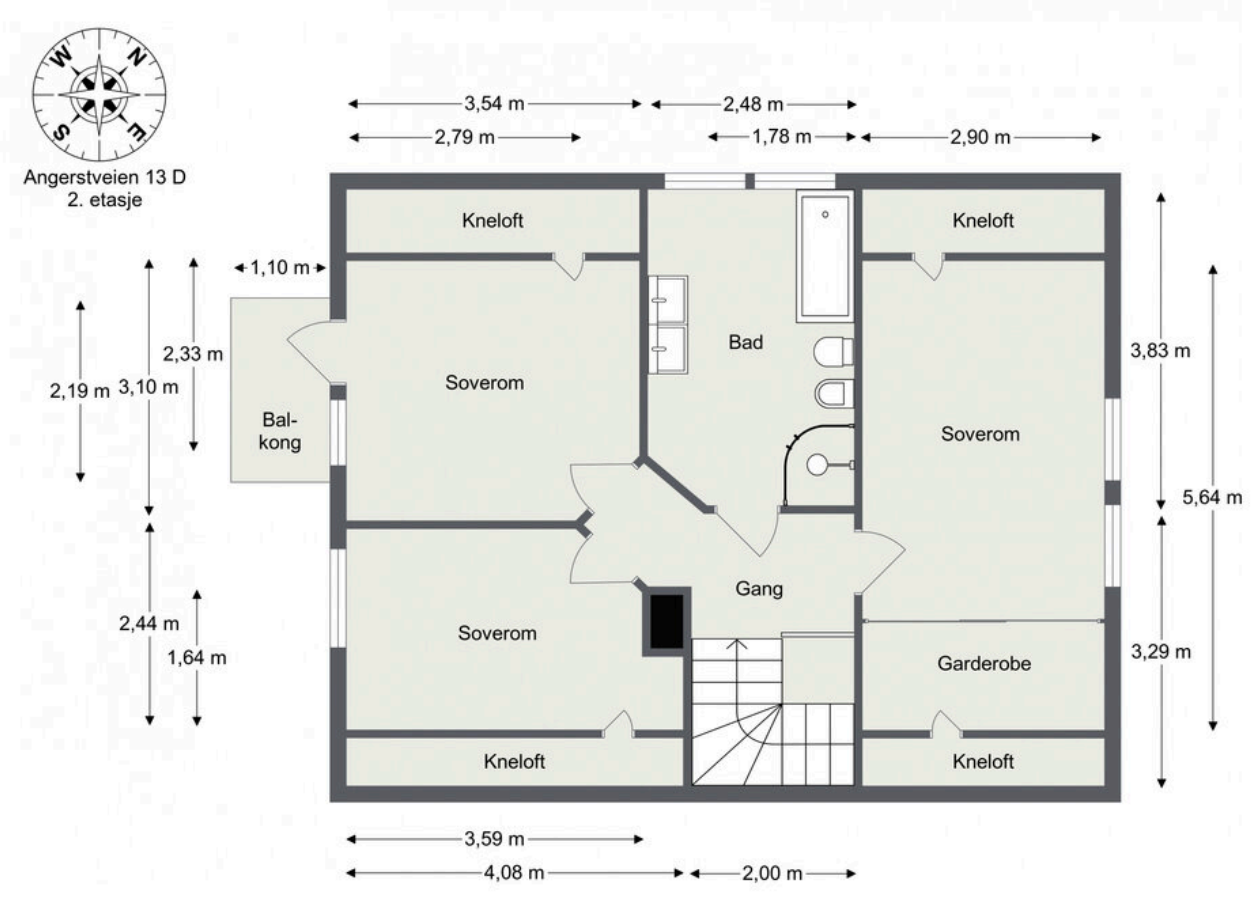
1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. WC, entré, kjøkken, spisestue og stue.
BRA-e: 14 kvm. Garasje.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang, bad og tre soverom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 2 kvm.



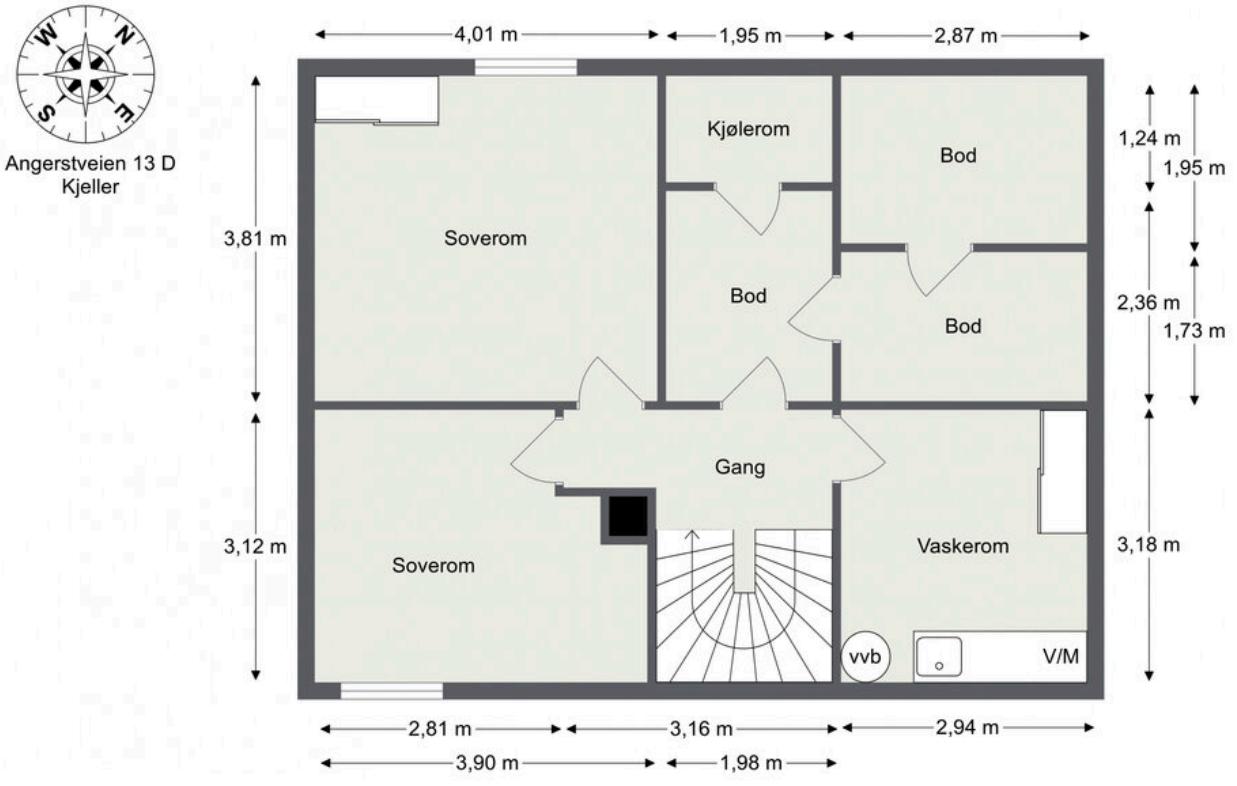
Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Plantegning 011

Velkommen til Angerstveien 13 D!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lys og tiltalende kjedet enebolig med solrike uteområder på trygge og populære Brennejordet/ Rykkinn. Med gode treningsmuligheter rett utenfor døra, kort vei til barnehage og skole, og ca. 10 min. rask gange til Rykkinnsenteret, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere.

I en barnevennlig blindvei i Angerstveien, finner man dette innbydende huset over 3 plan med flere gjennomtenkte og praktiske løsninger. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt, og fremstår som et moderne objekt med et tidløst fargeuttrykk. Boligen inneholder bla. en stilren entré med integrert garderobeløsning og 1- stavs parkett på gulv og et praktisk toalettrom. Det er lagt varmefolie i 1. etasje og varmekabler i kjelleren(hvor det er flislagte gulv), som sørger for en lun og behagelig temperatur. Fra entréen er det adkomst til den åpne stue- og kjøkkenløsningen med et lekkert Crown-kjøkken fra 2015, som rommer både venner/ familie og gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Flytter man seg opp til 2. etasje, så finner man tre tiltalende soverom (hvorav hovedsoverommet har adkomst til egen balkong) og et romslig bad med både badekar og dusjkabinett. Gode lagringsmuligheter i knevegg på alle soverommene. Flytter man seg ned til kjelleren, så finner man et stort vaskerom med opplegg for vaskemaskin, tre boder med gode lagringsmuligheter og to rom, som passer perfekt som ekstra soverom, gjesterom, kjellerstue eller kontor?

Valget er ditt!

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt markterrasse på ca. 32 kvm, med videre adkomst til den idylliske hagen. Hagen er pent skjermet inn med en hekk, som bidrar til lune og private soner. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Her kan man nyte late dager med optimale solforhold!

Parkering i garasje inntil huset, samt biloppstillingsplass med plass til 2 biler. Lader for el-bil er montert på gårdsplassen, som gjør ladingen av bilen til en lek.

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

Boligen strekker seg over 3 plan, og inneholder:

1. etasje: WC, entré, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

Kjeller: Gang, vaskerom, kjølerom, to soverom og tre boder.

Ditt nye hjem!

Vesentlige oppgraderinger etter byggeår, i følge hjemmelshaver:
2001: Bruksendring av to boder i kjelleren til soverom.
2010: El-tilsyn.
2013: Varmepumpe.
2015: 1.etasje ble pusset opp(eks wc og entré).
- Nytt kjøkken.
- Nye overflater.
- Oppgradert el-anlegg på kjøkken, stue + div, samt varmefolie i stue/kjøkken.
- Gasspeis.
2019: Lader for el-bil.
2020: Entreen ble oppgradert, inkl ny ytterdør.
2023: Trappefornyer.
2023: Utvendig screens ble montert på alle vinduer mot syd.
2023: Ny varmtvannsbereder.
2023: Huset ble malt utvendig, samt utskiftning av de fleste vindskiene.
2023: Montering av solceller.

____

BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:

Det er lagt varmefolie i 1. etasje, som sørger for en lun og behagelig temperatur.

Entré:
Velkommen inn til en stilren entré med integrert garderobeløsning og 1- stavs parkett på gulv. Entréen fungerer som et praktisk knutepunkt mellom alle boligens rom og gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med plass til klesoppheng og sko.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom med fliselagt overflater. Rommet er innredet med wc og servant.

Kjøkken:
Lekkert og moderne Crown- kjøkken, i åpen løsning. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Her er det godt med skap- og benkeplass. Den åpne løsningen gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Her kan husets kokk virkelig kose seg.

Crown-kjøkkeninnredning fra 2015 med benkeplater av "Minerva"(kompositt), slette skapfronter, plateslått

backsplash og ventilator med utkast til friluft. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Alle integrerte hvitevarer medfølger (Ovn, kjøleskap, dampovn, kaffemaskin, varmeskuff og induksjonstopp alt fra Miele, Vinskap fra Norcool)

Stue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen, stuen. Den delikate stuen, med åpen løsning mot kjøkkenet, har store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp fra ulike himmelretninger og skaper en hyggelig atmosfære. Her er det gasspeis og god plass til en sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker, samt en spisegruppe som rommer plass til mange gjester.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt markterrasse på ca. 32 kvm, med videre adkomst til den idylliske hagen. Hagen er pent skjermet inn med en hekk, som bidrar til lune og private soner. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Her kan man nyte late dager med optimale solforhold!

___
2. ETASJE:

Soverom:
I boligens 2. etasje finner man tre tiltalende soverom, hvorav hovedsoverommet har adkomst til egen balkong. Alle soverommene har gode lagringsmuligheter i knevegg. I dag benyttes ett av barnerommene som walk-in-closet (kan enkelt gjøres om til soverom igjen. Et barnerom benyttes som hovedsoverom, og har egen utgang til luftebalkong, mens det største soverommet benyttes som hjemmekontor/gjesterom og har eget walk-in-closet.

Bad:
Romslig og pent bad med flislagte overflater. Badet er utstyrt med wc, bidé, badekar, elektrisk håndkletørker og dobbelservant i innredning. I hjørnet av rommet finner man et dusjkabinett med takdusj og håndholdt spylefunksjon. Det er varmekabler i gulvet som gir en lun og god følelse. Her har du alt du trenger for å få en god start på dagen.

___
KJELLER:

Vaskerom:
Stort og separat vaskerom med vinylbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, utslagsvask og oppvarming skjer via en panelovn. Smart varmtvannsbereder som bidrar til lavere kostnader og energiforbruk.

Soverom:
Ekstra soverom, gjesterom, kjellerstue eller kontor? Valget er ditt! Her er det god plass til seng, sofagruppe, skrivebord, biljardbord, bordtennisbord, bokhyller el. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, TV-stue, treningsrom e.l.

De to soverommene i kjelleren ble omgjort til "kontor" og "kjellerstue" etter bruksendringen som ble foretatt i 2001. Rommene defineres som soverom på bakgrunn av bruken på befaringsdatoen. Byggemelding hvor kommunen godkjenner omgjøring av arealet fra tilleggsdel og hoveddel ble fremvist og ligger på boligmappa.no. Ferdigattest/ferdigmelding eller melding om igangsettelse er ikke sendt inn.

Boder:
I boligens kjeller finner man tre boder. Her er det gode lagringsmuligheter.

___
Innvendige overflater:
Vegger: Tapet. Malte slette overflater. Panel. Malt

tapet. Flislagte vegger på bad og WC.
Tak: Malte slette overflater. Panel.
Gulv: 1 og 2-stavs parkett. Flislagt gulv i deler av kjelleren, samt på bad og WC. Vinyl på vaskerommet.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1999
- Smart varmtvannsbereder på 187 liter, fra 2023, er montert på vaskerommet.
- Stoppekranen er montert på vaskerommet.
- Balansert ventilasjon i 1. og 2.etasje.
- Sentralstøvsuger.
- Solceller er montert på taket, vest og øst-vendt.
- Varmepumpe(luft-luft) fra 2012, montert opp i 2013. Varmepumpen er plassert i trappeløpet og siste service på anlegget ble foretatt i 2022.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer.
- Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmefolie i 1.etasjen.
- Varmekabler i kjelleren(hvor det er flislagte gulv) og på badet i 2.etg. (Det er et område i gangen foran soveromsdørene i kjelleren på ca. 1 kvm hvor det ikke er varmekabler).
- Gasspeis i 1.etg.

Diverse:
- Takhøyde, målt i kjelleren: 2,38 m.
- Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,38 m.
- Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,38 - 1,24 m.
- Alarm.
- Røykvarslere er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.


13D












13:33
Miele
13:33
Miele
Miele
Miele































Ditt nye nabolag!

Angerstveien 13 D har en tilbaketrukket og svært populær beliggenhet, i en blindvei, på trygge Brennejordet/ Rykkinn. Med gode treningsmuligheter rett utenfor døra, kort vei til barnehage og skole, og ca. 10 min. rask gange til Rykkinnsenteret, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere.

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

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

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



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

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

Informasjon

Angerstveien 13D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0126/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Angerstveien 13D, 1349 RYKKINN
Gnr 77, bnr 314, snr 1 / Gnr 77, bnr 316 (ideell andel 1/10) i Bærum kommune

Selgere
Morten Dean Dunham
Kjersti Kvalheim Dunham

Kjøpesum og omkostninger
10 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
282 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 753 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 772 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1999

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 199 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Gang, vaskerom, kjølerom, to soverom og tre boder.
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. WC, entré, kjøkken, spisestue og stue.
BRA-e: 14 kvm. Garasje.
Total BRA: 84 kvm.

TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang, bad og tre soverom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
S-rom, kjeller: Bod x 3 og kjølerom.
GUA, 2.etg: 55 kvm. Kneloftene er ikke medtatt som GUA(gulvareal).
Soverommene i kjelleren ble omgjort til "kontor" og "kjellerstue" etter bruksendringen som ble foretatt i 2001. Rommene defineres
som soverom på bakgrunn av bruken på befaringsdatoen. Byggemelding hvor kommunen godkjenner omgjøring av arealet fra tilleggsdel og hoveddel ble fremvist og ligger på boligmappa.no. Ferdigattest/ferdigmelding eller melding om igangsettelse er ikke sendt inn.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lys og tiltalende kjedet enebolig med solrike uteområder på trygge og populære Brennejordet/ Rykkinn. Med gode treningsmuligheter rett utenfor døra, kort vei til barnehage og skole, og ca. 10 min. rask gange til Rykkinnsenteret, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere.

I en barnevennlig blindvei i Angerstveien, finner man dette innbydende huset over 3 plan med flere gjennomtenkte og praktiske løsninger. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt, og fremstår som et moderne objekt med et tidløst fargeuttrykk. Boligen inneholder bla. en stilren entré med integrert garderobeløsning og 1- stavs parkett på gulv og et praktisk toalettrom. Det er lagt varmefolie i 1. etasje og varmekabler i kjelleren(hvor det er flislagte gulv), som sørger for en lun og behagelig temperatur. Fra entréen er det adkomst til den åpne stue- og kjøkkenløsningen med et lekkert Crown- kjøkken fra 2015, som rommer både venner/ familie og gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Flytter man seg opp til 2. etasje, så finner man tre tiltalende soverom (hvorav hovedsoverommet har adkomst til egen balkong) og et romslig bad med både badekar og dusjkabinett. Gode lagringsmuligheter i knevegg på alle soverommene. Flytter man seg ned til kjelleren, så finner man et stort vaskerom med opplegg for vaskemaskin, tre boder med gode lagringsmuligheter og to rom, som passer perfekt som ekstra soverom, gjesterom, kjellerstue eller kontor? Valget er ditt!

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt markterrasse på ca. 32 kvm, med videre adkomst til den idylliske hagen. Hagen er pent skjermet inn med en hekk, som bidrar til lune og private soner. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Her kan man nyte late dager med optimale solforhold!

Parkering i garasje inntil huset, samt biloppstillingsplass med plass til 2 biler. Lader for el-bil er montert på gårdsplassen, som gjør ladingen av bilen til en lek.

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

Boligen strekker seg over 3 plan, og inneholder:

1. etasje: WC, entré, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

Kjeller: Gang, vaskerom, kjølerom, to soverom og tre boder.

Standard

Vesentlige oppgraderinger etter byggeår, i følge hjemmelshaver:
2001: Bruksendring av to boder i kjelleren til soverom.
2010: El-tilsyn.
2013: Varmepumpe.
2015: 1.etasje ble pusset opp(eks wc og entré).
- Nytt kjøkken.
- Nye overflater.
- Oppgradert el-anlegg på kjøkken, stue + div, samt varmefolie i stue/kjøkken.
- Gasspeis.
2019: Lader for el-bil.
2020: Entreen ble oppgradert, inkl ny ytterdør.
2023: Trappefornyer.
2023: Utvendig screens ble montert på alle vinduer mot syd.
2023: Ny varmtvannsbereder.
2023: Huset ble malt utvendig, samt utskiftning av de fleste vindskiene.
2023: Montering av solceller.

____
BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:

Det er lagt varmefolie i 1. etasje, som sørger for en lun og behagelig temperatur.

Entré:
Velkommen inn til en stilren entré med integrert garderobeløsning og 1- stavs parkett på gulv. Entréen fungerer som et praktisk knutepunkt mellom alle boligens rom og gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med plass til klesoppheng og sko.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom med fliselagt overflater. Rommet er innredet med wc og servant.

Kjøkken:
Lekkert og moderne Crown- kjøkken, i åpen løsning. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Her er det godt med skap- og benkeplass. Den åpne løsningen gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Her kan husets kokk virkelig kose seg.

Crown-kjøkkeninnredning fra 2015 med benkeplater av "Minerva"(kompositt), slette skapfronter, plateslått
backsplash og ventilator med utkast til friluft. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Alle integrerte hvitevarer medfølger (Ovn, kjøleskap, dampovn, kaffemaskin, varmeskuff og induksjonstopp alt fra Miele, Vinskap fra Norcool)

Stue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen, stuen. Den delikate stuen, med åpen løsning mot kjøkkenet, har store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp fra ulike himmelretninger og skaper en hyggelig atmosfære. Her er det gasspeis og god plass til en sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker,

samt en spisegruppe som rommer plass til mange gjester.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt markterrasse på ca. 32 kvm, med videre adkomst til den idylliske hagen. Hagen er pent skjermet inn med en hekk, som bidrar til lune og private soner. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Her kan man nyte late dager med optimale solforhold!

---

2. ETASJE:

Soverom:
I boligens 2. etasje finner man tre tiltalende soverom, hvorav hovedsoverommet har adkomst til egen balkong. Alle soverommene har gode lagringsmuligheter i knevegg. I dag benyttes ett av barnerommene som walk-in-closet (kan enkelt gjøres om til soverom igjen. Et barnerom benyttes som hovedsoverom, og har egen utgang til luftebalkong, mens det største soverommet benyttes som hjemmekontor/gjesterom og har eget walk-in-closet.

Bad:
Romslig og pent bad med flislagte overflater. Badet er utstyrt med wc, bidé, badekar, elektrisk håndkletørker og dobbelservant i innredning. I hjørnet av rommet finner man et dusjkabinett med takdusj og håndholdt spylefunksjon. Det er varmekabler i gulvet som gir en lun og god følelse. Her har du alt du trenger for å få en god start på dagen.

KJELLER:

Vaskerom:
Stort og separat vaskerom med vinylbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, utslagsvask og oppvarming skjer via en panelovn. Smart varmtvannsbereder som bidrar til lavere kostnader og energiforbruk.

Soverom:
Ekstra soverom, gjesterom, kjellerstue eller kontor? Valget er ditt! Her er det god plass til seng, sofagruppe, skrivebord, biljardbord, bordtennisbord, bokhyller el. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, TV-stue, treningsrom e.l.

De to soverommene i kjelleren ble omgjort til "kontor" og "kjellerstue" etter bruksendringen som ble foretatt i 2001. Rommene defineres som soverom på bakgrunn av bruken på befaringsdatoen. Byggemelding hvor kommunen godkjenner omgjøring av arealet fra tilleggsdel og hoveddel ble fremvist og ligger på boligmappa.no. Ferdigattest/ferdigmelding eller melding om igangsettelse er ikke sendt inn.

Boder:
I boligens kjeller finner man tre boder. Her er det gode lagringsmuligheter.

Innvendige overflater:
Vegger: Tapet. Malte slette overflater. Panel. Malt tapet. Flislagte vegger på bad og WC.
Tak: Malte slette overflater. Panel.
Gulv: 1 og 2-stavs parkett. Flislagt gulv i deler av kjelleren, samt på bad og WC. Vinyl på vaskerommet.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1999

- Smart varmtvannsbereder på 187 liter, fra 2023, er montert på vaskerommet.
- Stoppekranen er montert på vaskerommet.
- Balansert ventilasjon i 1. og 2.etasje.
- Sentralstøvsuger.
- Solceller er montert på taket, vest og øst-vendt.
- Varmepumpe(luft-luft) fra 2012, montert opp i 2013. Varmepumpen er plassert i trappeløpet og siste service på anlegget ble foretatt i 2022.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer.
- Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmefolie i 1.etasjen.
- Varmekabler i kjelleren(hvor det er flislagte gulv) og på badet i 2.etg. (Det er et område i gangen foran soveromsdørene i kjelleren på ca. 1 kvm hvor det ikke er varmekabler).
- Gasspeis i 1.etg.

Diverse:
- Takhøyde, målt i kjelleren: 2,38 m.
- Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,38 m.
- Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,38 - 1,24 m.
- Alarm.
- Røykvarslere er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.

Parkering

Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass med plass til 2 biler. Lader for el-bil er montert på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet Varmtvannsbereder i 2023. Utført av T.M. Rør AS. Egeninnsats: Satte inn dusjkabinett på badet ca. 2006.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gasspeis installert i 2015, Ildsjelen as Utvidet vinduer i underetasje ifm. innredning, se eget punkt. Egeninnsats: bygget terrasse i 1999.

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

Ja, faglært.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det foreligger samsvarserklæring på følgende arbeider: - Elektrikkeren Drammen AS, Rehabilitering 1 etg, ute stikkontakter 2015 - Rett Elektro AS, Screens med motor 2023 - TT Elektro AS Stikkontakt bad 2013 - Helset Elektro AS, Stikkontak vaskerom + av/på bryter til VVB 2023 - Nesberget AS, Solceller 2023 - Ansnes elektro, Varme folie gang 2020 - Ansnes elektro, Elbillader 2019.

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

Når ble kontrollen utført?
Eltilsynet hadde tilsyn ca. 2010, dokumentasjon foreligger ikke.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ansnes Elektro 2019.

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: Rørreven AS, Mindre rørarbeid ifm oppussing av kjøkken 2015. Installert Watergard på kjøkken.

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, både faglært og ufaglært.

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innredning av kjeller og nye vinduer i kjeller. Melding iht pbl godkjent 05.03.2001 av Bærum kommune. Snekker- og murearbeid utført med egeninnsats, elektrikker arbeid utført av Bravida AS. Samsvarserklæring fra Bravida er ikke funnet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Installert balansert ventilasjon anlegg med varmegjenvinning ca. 2002. Bod kjeller avdelt og Kjølerom bygget ca. 2000.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Varmegjenvinning på ventilasjons anlegget fungerer ikke, balansert ventilasjon fungerer. Utover filterbytter er service ikke utført.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Steamagregat tilkoblet dusjkabinett er defekt.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Telenor vil legge Fiber kabel i nabolaget i løpet av 2025. Det er inngått avtale med Telenor om å tilknytte boligen til fiber.

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

Kjedet enebolig over 3 etasjer inkl kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong, treverk og mulige innslag av ståldragere/søyler. Etasjeskillere av trebjelker. Yttervegger over terreng er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med liggende panel. Vinduer med 2-lags glass fra 1998 og 2000(kjeller). Taket er oppført som et saltak med takstoler og tekket med dobbelkrummet takstein. "Tilbygget" i stuen er utkraget og hadde ikke synlige søyler/fundament direkte til terreng.

_____

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon.

_____
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur.
1.3 Drenering.
2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon.
3.1 Vinduer og ytterdører.
4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen).
4.3 Renner, nedløp og beslag.
6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
7.1 Piper og ildsteder.
8.1 Etasjeskillere.
9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater.
9.1.2 Kjeller Gulvets overflate.
10.1.1Bad Overflate vegger og himling.
10.1.2Bad Overflate gulv.
10.1.3Bad Membran, tettesjiktet og sluk.
10.2.1Vaskerom Overflate vegger og himling.
10.2.3Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk.
13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør.
13.4 Varmesentraler.
13.5 Ventilasjon.
14.1 Garasje – uthus.

____
Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av boligen og i stor grad bruken av boligen.

Kjeller:
En lettvegg har blitt satt opp inne i en bod og danner i dag to boder. Dette medfører at den ene boden ikke har en friskluftsventil. Kjølerom er montert i en bod. To tidligere boder er omgjort til kontor og kjellerstue. Disse rommene omtales som soverom i rapporten da de ble brukt som dette på befaringsdatoen. Byggemelding hvor kommunen godkjenner omgjøring av arealet fra tilleggsdel og hoveddel ble fremvist og ligger på boligmappa.no. Ferdigattest/ferdigmelding eller melding om igangsettelse er ikke sendt inn. Vinduene i kjelleren har en tilstrekkelig større for å være godkjente som rømningsveier, men de er plassert mer en 100
cm fra gulvet. Fastmontert/større møblement eller et trinn må monteres slik at avstanden mellom gulvet og karmen
minimum er 100cm.

1. etasje:
En lettvegg mellom stue og kjøkken ble fjernet i 2015 i forbindelse med oppussingen av etasjen.

2. etasje:
Det er tegnet inn to separate bad i etasjen, men i dag har disse blitt slått sammen til et stort bad.

Hjemmelshavere har bebodd boligen siden byggeåret og har en perm med tilhørende dokumentasjon, samt lagt inn noe
på www.boligmappa.no. Henviser til dette for utfyllende informasjon om hva som er dokumentert.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alle integrerte hvitevarer medfølger (Ovn, kjøleskap, dampovn, kaffemaskin, varmeskuff og induksjonstopp alt fra Miele, Vinskap fra Norcool)

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmefolie i 1.etasjen. Varmekabler i kjelleren(hvor det er flislagte gulv) og på badet i 2.etg. (Det er et område i gangen foran soveromsdørene i kjelleren på ca. 1 kvm hvor det ikke er varmekabler). Gasspeis i 1.etg. Varmepumpe plassert i trappeløpet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk:
2022: 24800 kWh
2023: 24100 kWh.
2024: 23800 kWh.
Huset har solceller på taket som produserer 7438 kWh (2023) og 7051 kWh (2024).

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 733,-pr. 2024

Fakturerte beløp i 2024:
Avløp: 7 410,00 kr
Renovasjon: 4 338,60 kr
Vann: 5 985,00 kr
Sum: 17 733,60 kr

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 250 416,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 001 665,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 7991297

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 911 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt, hvorav tomten deles med naboen i Angerstveien 13C og adkomst til tomten går via en asfaltert vei som tilhører et realsameie hvor gjeldene bolig har en andel.

Tomten er planert og pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og en gårdsplass som er belagt med brostein. Terrasse på baksiden av boligen med adkomst fra stuen og hagen.

Boligen har andel av realsameie (gnr. 77, bnr. 316) som består av adkomstveier og felles lekeplass.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Angerstveien 13 D har en tilbaketrukket og svært populær beliggenhet, i en blindvei, på trygge Brennejordet/ Rykkinn. Med gode treningsmuligheter rett utenfor døra, kort vei til barnehage og skole, og ca. 10 min. rask gange til Rykkinnsenteret, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere.

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 18.02.2000.

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.

På originale bygningstegninger fra 1997 er 1. etasje tegnet med kjøkken, hall og stue.

På originale bygningstegninger fra 1997 er 2. etasje tegnet med tre soverom, gang og bad.

På originale bygningstegninger fra 1997 er kjeller tegnet inn som bodrom og vaskerom.

To tidligere boder er omgjort til kontor og kjellerstue. Disse rommene omtales som soverom i tilstandsrapporten da de ble brukt som dette på befaringsdatoen. Byggemelding hvor kommunen godkjenner omgjøring av arealet fra tilleggsdel og hoveddel ble fremvist og ligger på boligmappa.no. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest/ferdigmelding eller melding om igangsettelse er ikke sendt inn.

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
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: 911 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1996014
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1996014)
Navn ANGERSTVEIEN 13/15, GNR. 77 BNR. 56, 88 OG 89,
Plantype Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.05.1997
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9100/1996014.pdf
Delarealer:
Delareal: 911 kvm. Formål Frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn B1

Bebyggelsesplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1996014
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1996014)
Navn ANGERSTVEIEN 13/15, GNR. 77 BNR. 56, 88 OG 89,
Plantype Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.05.1997
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9100/1996014.pdf

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/77/314/1:

18.12.1998 - Dokumentnr: 34472 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsareal grunn
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

18.12.1998 - Dokumentnr: 34472 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

18.12.1998 - Dokumentnr: 34472 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsareal grunn
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

19.03.2025 - Dokumentnr: 315730 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.12.1998 - Dokumentnr: 34472 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

3201/77/316:
18.12.1998 - Dokumentnr: 34472 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsareal grunn
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

18.12.1998 - Dokumentnr: 34472 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

18.12.1998 - Dokumentnr: 34472 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsareal grunn
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

19.03.2025 - Dokumentnr: 315730 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.12.1998 - Dokumentnr: 34472 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Faste løpende kostnader:
- Bygningsforsikring (IF - årlig forsikring: 8701,-)
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm
- Brøyting og strøm til veilys - 3700 kr/år (i 2024).
- TV/ internett fra Telenor - Bredbånd500 1049 kr/mnd. - TV 690 kr/mnd. (Boligen har tidligere vært knyttet til fiber fra Viken Fiber)
- Alarm fra Homely - 358 kr/mnd.

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

_____
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 500,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Samlet skal selger betale kr. 174 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mars 2025

Megler

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

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Angerstveien 13D

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjedet enebolig
Angerstveien 13D
1349 Rykkinn

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 18/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:77, Bnr: 314
Hjemmelshaver:	Morten Dean Dunham / Kjersti Kvalheim Dunham
Tomt:	911. Tomten deles med nr 13C. m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Regulering:	1996014 - Frittliggende småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospekt.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1999
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.03.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Bodene ble benyttet til lagring og gjenstander dekket i stor grad til veggflatene. Årstall og øvrig informasjon om utbedringer, vedlikehold etc er gjengitt etter opplysninger som er gitt fra hjemmelshaver. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Boligen er bygget etter tidligere byggeforskrifter(TEK-97) hvor kravene til blant annet isolasjonsmengde(U-verdi), tetthet og varmegjenvinning/ventilasjon var mindre omfattende. Boligkjøper/interessenter må være inneforstått med at boligen er brukt og ikke møter dagens krav(TEK-17), samt at det vil forekomme bruksslitasje og et behov for vedlikehold/utskiftninger av bygningsdeler på bakgrunn av alder. Været på befaringsdatoen var lett overskyet/sol og 4-5 grader.
Oppdragsgiver:	Morten Dean Dunham
Tilstede under befaringen:	Morten Dean Dunham / Kjersti Kvalheim Dunham
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten deles med naboen i Angerstveien 13C og adkomst til tomten går via en asfaltert vei som tilhører et realsameie hvor gjeldene bolig har en andel.
Tomten er planert og opparbeidet med gressplen, prydbusker og en gårdsplass som er belagt med brostein. Terrasse på baksiden av boligen med adkomst fra stuen og hagen.

OM BYGGEMETODEN:
Kjedet enebolig over 3 etasjer inkl kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong, treverk og mulige innslag av ståldragere/søyler. Etasjeskillere av trebjelker. Yttervegger over terreng er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med liggende panel. Vinduer med 2-lags glass fra 1998 og 2000(kjeller).
Taket er oppført som et saltak med takstoler og tekket med dobbelkrummet takstein.
"Tilbygget" i stuen er utkraget og hadde ikke synlige søyler/fundament direkte til terreng.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er i stor grad original fra 1999 og overflatene fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. 1.etasje(stue, kjøkken) ble pusset opp i 2015 med blant annet nye overflater og ny kjøkkeninnredning.
Badet i 2.etasje er originalt fra byggeåret og har enkelte bemerkninger vedrørende blant annet fallforholdet, sprekkdannelser i fuger og generell alder.
Vaskerommet i kjelleren er originalt fra byggeåret og har bemerkninger vedrørende sprekkdannelser i hjørner og generell alder.
Utvendig kledning ble malt opp i 2023 og fremstår med uten særlige bemerkninger. Luftingen bak kledningen er stedvis blokkert.
Kjelleren er ikke koblet på ventilasjonsanlegget i boligen, med unntak av vaskerommet, og tilluft er via luftespalter i vinduet og ventiler i grunnmuren.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Takhøyde, målt i kjelleren: 2,38 m.
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,38 m.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,38 - 1,24 m.
Automatiske sikringer.
Varmtvannsbereder er montert på vaskerommet.
Stoppekranen er montert på vaskerommet.
Alarm.
Balansert ventilasjon i 1. og 2.etasje.
Sentralstøvsuger.
Solceller er montert på taket, vest og øst-vendt.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmefolie i 1.etasjen.
Varmekabler i kjelleren(hvor det er flislagte gulv) og på badet i 2.etg.
- Det er et område i gangen foran soveromsdørene i kjelleren på ca 1 kvm hvor det ikke er varmekabler.
Gasspeis i 1.etg.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.baerum.kommune.no
www.boligmappa.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Tapet. Malte slette overflater. Panel. Malt tapet. Flislagte vegger på bad og WC.
Tak: Malte slette overflater. Panel.
Gulv: 1 og 2-stavs parkett. Flislagt gulv i deler av kjelleren, samt på bad og WC. Vinyl på vaskerommet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2001: Bruksendring av to boder i kjelleren til soverom.
2010: El-tilsyn.
2013: Varmepumpe.
2015: 1.etasje ble pusset opp(eks wc og entré).
- Nytt kjøkken.
- Nye overflater.
- Oppgradert el-anlegg på kjøkken, stue + div, samt varmefolie i stue/kjøkken.
- Gasspeis.
2019: Lader for el-bil.
2020: Entreen ble oppgradert, inkl ny ytterdør.
2023: Trappefornyer.
2023: Utvendig screens ble montert på alle vinduer mot syd.
2023: Ny varmtvannsbereder.
2023: Huset ble malt utvendig, samt utskiftning av de fleste vindskiene.
2023: Montering av solceller.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	64	0	0	0	45	19
1. Etasje	70	14	0	32	70	0
2. Etasje	51	0	0	2	51	0
SUM BYGNING	185	14	0	34	166	19
SUM BRA	199					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Kjeller: Gang, vaskerom, kjølerom, to soverom og tre boder.
1. etasje: WC, entré, kjøkken, spisestue og stue.
2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

BRA-e:
Garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

S-rom, kjeller: Bod x 3 og kjølerom.
GUA, 2.etg: 55 kvm. Kneloftene er ikke medtatt som GUA(gulvareal).
Soverommene i kjelleren ble omgjort til "kontor" og "kjellerstue" etter bruksendringen som ble foretatt i 2001. Rommene defineres som soverom på bakgrunn av bruken på befaringsdatoen. Rommene er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Se kommentar under "Tilleggsopplysninger" i slutten av rapporten.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

18/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

- Det er ingen påvist risiko for kvikkleire på tomten i følge nve.no.
Det forekommer større områder hvor det er påvist kvikkleire i området rundt E16 og ned mot Lomma og isielven.
- Det er ingen påvist ras-eller flomrisiko på tomten.
- Berggrunnen består av Sandstein i følge ngu.no
- Det ble ikke fremvist en radonmåling av inneluften i boligen.

Grunnmuren består av betong og innvendige flater er i stor grad lektet ut(med unntak av vaskerommet). Grunnmuren er dermed i stor grad skjult og kan ikke besiktiges. Det ble ikke observert sprekkdannelser hvor grunnmuren er synlig.

Det ble ikke påvist setninger i betongsålen ved målinger av planheten til gulet, men merk at setninger må måles over en lengre periode for å avdekke om det forekommer forandringer.

Merknader: En utlektet kjellervegg er å anse som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn da det er en risiko for kondensdannelse med påfølgende mugg-/soppvekst.
Kjelleren er oppført etter tidligere krav og dette medfører blant annet at isolasjonen mot grunn er mindre enn dagens krav, samt at det mangler en radonsperre mot grunn.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforholdet rundt boligen er generelt ujevnt og brosteinen har fått stedvise setninger hvor det kan forekomme vannansamlinger. På baksiden av huset ved, varmepumpen/lysgraven, så har brosteinen seget sammen og det er en risiko for vann vil trekke mot grunnmuren.
Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen og det er flere steder hvor dette kravet ikke er ivaretatt.

Dreneringen er original fra byggeåret og det ble observert en knotteplast, men ingen topplist. Overkanten av knotteplasten ligger stedvis tildekket og er under terreng. Dette medfører en risiko for at vann lettere kan renne langs grunnmuren og inn i konstruksjonen.
Det ble påvist høye fuktverdier(se punkt 9.1.3 for måling) i boden mot nordvest, men mer normale fuktverdier i soverommet mot sør vest. Dette kan tyde på et lokalt tilfelle hvor det trekker inn fukt eller er et høyere fuktpress på dreneringen, f eks pga taknedløpet som går ned langs hjørnet mot nordvest.

Merknader: Området under terrassen ble ikke besiktiget pga manglende adkomst.
Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Ytterveggene er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom, vindsperre og dampsperre etter datidens krav og byggeskikk.

Huste er kledd med liggende panel som sist ble malt opp i 2023. Overflatene fremstår som velholdt og med normal slitasje. Mindre sprekkdannelser i treverket forekommer stedvis.
Lufting av kledningen ble påvist, men stedvis var luftingen blokkert av et pappsjikt.
Det ble ikke observert et musebånd eller annen hindring for gnagere på undersiden av ytterveggen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1998 og 2000(soverom i kjeller).
Terrassedører med 2-lags glass fra 1998. Inngangsdør med kodelås og glassfelt fra 2019.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke.
Stedvis flassende maling og sprekkdannelser i utvendig belistning.
Enkelte beslag(særlig mot sør) har begynt å flasse emalje.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon er oppført som et saltak og med et takoppløft over badet.
Det ble ikke påvist nedbøy eller svanker i mønet eller på innvendige flater på befaringsdatoen. Treverk vil naturlig sige med årene og noe nedbøy må dermed forventes.
Utvendig forkantbord/gesimskasse mot vest har ujevnheter i siktelinjen.

Lufting er etablert via luftespalter langs veggene i boligen. Flue/fuglenetting ble ikke observert på befaringsdatoen.

Kaldtloftet er tilgjengelig via en luke i gangen og har ikke et gangbart gulv. Taket ble besiktiget fra denne luken og det ble ikke observert fuktskjolder eller skadegjørere. Merk at store deler av taket ikke kunne besiktiges pga manglende adkomst.

Taket og fasaden mot naboen er brannsikret med en gipsplater på hhv kaldtloftet og bak kledningen og disse platene må ikke perforeres uten at det utføres tilstrekkelig tiltak for å sikre brannskillet.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1999

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen består av dobbelkrummet takstein med underliggende takpapp.
Taksteinen på de mindre takflatene har mosedannelse som bør kostes av for å hindre skader på taksteinen.
Feiestige er montert.

Snøfangere er ikke montert. Taket har en helning på 42 grader og dette medfører at snøfangere skal iht dagens krav(TEK-17) være montert.
TEK-97 opplyser at snøfangere skal monteres over "beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Adkomst til bygning, inngangspartier etc må vies særlig omhu".
Merk risiko for nedfall ved ferdsel langs boligen på vinterstid og særlig varsomhet anbefales da det er montert solceller som har en glattere overflate enn taksteinen og dermed vil is og snø lettere skli av.

Merknader: Det er ukjent hvor bratt taket over inngangsdøren og garasjen er.
Hvis takflaten er lavere enn 27 grader så er det ikke krav om snøfangere ved bruk av ru takstein. Takstein skal ikke benyttes som tekking hvis graden er slakere enn 22 grader.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av emaljert stål.
Nedløpene ledes både videre ned i grunnen hvor det spres naturlig og ut på terreng.
Merk kommentar under punkt 1.3 om utbedring av nedløpet mot nordvest.

Dryppmerker i skjøtene til takrennene ble observert.
Beslagene på søreveggen har begynt å flasse emalje og utskiftning anbefales.
Et isbordbeslag over stuen har sklidd litt ned/er for kort og hvitt treverk er eksponert.

Merknader: Emaljerte nedløp, renne og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kneloftene er tilgjengelige via luker på soverommene. Kneloftene mot naboen er isolert og ikke luftet. Kneloftene mot vest er luftet.
Det ble ikke observert tegn til innsig av fukt eller fuktskjolder på befaringsdatoen.
Kneloftene er ikke innredet.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Terrasse med adkomst fra stuen og hagen.
Malte terrassebord med generelt værslitt overflate og sprekkdannelser i treverket. Vedlikehold og utskiftning må påregnes.

Utkragende balkong med en åpen konstruksjon og adkomst fra soverommet i 2.etasje. Rekkverket ble målt til 94 cm og er iht datidens krav. Malte impregnerte terrassebord med flassende maling og sprekkdannelser i treverket. Håndløper med sprekker i treverket.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at dagens gjeldene TEK ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløpet er bygget opp av Leca pipeelementer og er synlig på 2 av sidene gjennom boligen. Overgangen gjennom taktekkingen er ikke synlig.
Sotluken er plassert i kjelleren. Sotluken er plassert nærmere enn 30 cm fra brennbart(vegg) og en ubrennbar plate må monteres for å lukke avviket.
Gasspeis er montert i stuen og dagtanken er plassert i garasjen. Riss/krakeleringer i peiskappen forekommer.
Siste dokumenterbare service som ble utført ble utført i 2017.

Merknader: Sotluken må renses, mye rester i bunn.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskilleren har følgende målte avvik i etasjeskilleren:
Kjeller:
- Soverom: 8 mm.
- Soverom: 7 mm.
- Gang: 5 mm.

1. etasje:
- Hele etasjen: 10 mm på tverrs/langs av boligen.

2. etasje:
- Hovedsoverom: 10 mm.
- Soverom: 5 mm.
- Totalt i etasjen: 14 mm på langs.

Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

Trappen mellom etasjene er original fra byggeåret og trinnene ble fornyet i 2023.
Rekkverket ble målt til under 90 cm og avviker fra datiden og dagens krav til høyder.
Rekkverket i 2.etasje ble målt til 88 cm.
Håndløpere er ikke montert og hjemmelshaver opplyser at disse ligger i kjelleren og kan monteres opp hvis ønskelig.
Åpningene mellom trinnene og mellom balustrene i rekkverket ble målt til ca 10 cm og er iht krav.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Veggene i kjelleren er i hovedsak kledd med panel og fremstår på befaringsdatoen med normal slitasje uten tegn til fuktskjolder eller lignende.
Det mangler en ventil i boden nærmest vaskerommet.

Soverommene ble bruksendret i 2001 fra boder og til soverom(tilleggsdel til hoveddel) i følge hjemmelshaver.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvet i kjelleren er i hovedsak kledd med fliser og bom i flis ble påvist på flere områder.
Generelt normal slitasje på øvrige flater. Enkelte grove overganger mellom flisene og store fuger.

Det er ikke montert varmekabler i gangen foran soveromsdørene, ca 1 kvm, og dette området er merkbart kaldere enn øvrige flater med varmekabler.

Betongsålen i bodene har sprekkdannelser og disse kan ha oppstått etter at betongen ble støpt(svinnsprekker) og er normalt. Hvis sprekkene utvider seg eller at det oppstår flere sprekker så kan dette tyde på bevegelser i konstruksjonen.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det ble foretatt hulltagninger i utlektet vegg i boden(nordvest) og på soverommet(sørvest) og fuktverdier/vektprosent på hhv 20% og 12,5% ble registrert i tilgjengelig treverk.
Vektprosent over 17% anses som skadelig fukt og fuktigheten i treverk skal helst ligge under 15% for å unngå at det dannes grobunn for skadegjørere og mugg/svertesopp.
Merk kommentar under punkt 1.3 om at nedløpet bør ledes vekk fra hjørnet. Dette kan potensielt bidra til å redusere fuktigheten på dette punktet.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1999 med flislagte vegger.
Det ble påvist sprekkdannelser i enkelte sementfuger, da i hovedsak mellom gulv og vegg ut mot ytterveggen. Eldre skruehull uten silikon forekommer, disse må tettes med silikon eller tilsvarende slik at tettesjiktet er ivaretatt.
Dobbel servant med krakeleringer i overflatene.

Vinduet og baderomsdøren er montert i våtsonen til hhv badekaret og dusjen. Vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt. Mindre fuktskader på belistningen rundt baderomsdøren og på nedre del av dørbladet.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med høy alder.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Det er montert en stikkontakt bak dusjkabinettet. Stikkontakter skal ikke være montert inne i våtsonen til en dusj(sone 1).

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble påvist bom i flis på gulvet. Dette tyder på at det forekommer hulrom mellom flisen og underlaget som kan føre til redusert vedheft og at flisen kan løsne lettere enn normalt.

Fallforholdet i dusjen og under badekaret ble ikke målt pga manglende adkomst.
Øvrig gulv har et fall i retning av slukene, men det forekommer et motfall på gulvet foran ytterveggen.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1999
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 1999. Banemembran og klemring ble ikke observert i slukene da den er skjult av konstruksjonen.

Hulltagning ble foretatt i tilstøtende vegg på soverommet bak badekaret. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.2 Vaskerom

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fra 1999 med slette vegger.
Det forekommer sprekkdannelser i overgangen mellom vegg/vegg, samt generell slitasje på overflatene.

Mekanisk avtrekk. Luftespalte for tilluft er etablert i underkant av dørbladet. Friskluftsventilen som er montert i grunnmuren bør ikke benyttes for tilluft da denne vil slippe inn kald luft.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Gulv med vinylbelegg og oppvarming via en panelovn.
Overflaten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Fallforholdet ble målt til 1:50 rundt sluket og et fall på øvrig gulv i retning av slukene.

Merknader: Fallforholdet er iht datidens krav og overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Merk høy alder og generell bruksslitasje må forventes.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1999
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk er montert under utslagsvasken og under garderobeskapet. Sluket under garderobeskapet er ikke tilgjengelig for regelmessig vask og besiktigelse.
Vinylbelegget er gulvets tettesjikt og er synlig klemt under klemringen i sluket.

Rørgjennomføringer i vinylbelegget har ikke en oppkant på 25 mm og det er en risiko for at lekkasjevann kan renne inn mellom f eks avløpet og vinylbelegget.

Hulltagning ble ikke foretatt da vannføringer er utenpåliggende på veggene og lekkasjer vil bli synliggjort, samt at det benyttes rør-i-rør for rør som evt er skjult i veggene.
To av veggene leder ut mot terreng/grunnmur. Fuktsøk på relevante områder ble foretatt og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1

TG 1 11.1

Vanninstallasjonen er fra ca. 1999
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Crown-kjøkkeninnredning fra 2015 med benkeplater av "Minerva"(kompositt), slette skapfronter og plateslått backsplash.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Det har gått av en avskalling på et ytterhjørne på benkeplaten.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår som velholdt og med normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.
Mindre sprekkdannelser/riss forekommer mellom himling/vegg og i enkelte plateskjøter.
Bom i flis ble påvist i kjelleretasjen.
Innvendige dører subber mot karm og kan med fordel justering slik at dørbladene går fritt.

Merknader: Generell bruksslitasje må forventes da boligen er bebodd og brukt.

13. VVS

www.bmtf.no

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1999
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(PEX) med fordelerstammer på vaskerommet. Lekkasjevann fra anlegget ledes til sluket på rommet. Merk at tilstøtende vegger kan få skade hvis lekkasjen er omfattende og tettesjiktet(våtromsmaling) ikke har en tilstrekkelig tetthet.
Stoppekranen er montert på vaskerommet og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
En magnetventil er koblet på ved stoppekranen og denne er koblet til waterguarden på kjøkkenet.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Stakeluke er montert på vaskerommet, ved døren. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2023
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Beredrens plassering er tilfredsstillende.
Beredren er lekkasjesikret.

Smart varmtvannsbereder på 187 liter, fra 2023.
Strømtilkobling via fast tilkobling og med en servicebryter iht dagens krav.
Sikkerhetsventilen leder lekkasjevann ut på gulvet og videre til sluket på vaskerommet.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2012

Varmepumpe(luft-luft) fra 2012, montert opp i 2013. Varmepumpen er plassert i trappeløpet og siste service på anlegget ble foretatt i 2022.

Merknader: Varmepumper har en forventet levetid på ca 15 år.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1999
Det var rengjort ca. 2024
Boligen har balansert ventilasjon.

www.bmtf.no

Ventilasjonen i boligen baseres i hovedsak på en balansert ventilasjon med avtrekk på våtrom og sanitær, samt mekanisk tilluft i resterende rom. Kjelleretasjen, med unntak av vaskerommet, er ikke montert med mekanisk tilluft/avtrekk og må luftes ved bruk av friskluftsventiler i vinduer/yttervegger.

Friskluftsventiler er forøvrig montert i vinduskarmene i hele huset og dette er ikke nødvendig hvor det er montert mekanisk tilluft.

Det er ikke montert flate dørterskler og dette medfører at det ikke er en luftespalte under dørbladene. Luften får dermed ikke sirkulert mellom rommene.

Aggregatet til anlegget er montert på kaldtloftet, merk vanskelig adkomst da gulvet på kaldtloftet ikke er gangbart/plateslått.

Merknader: Filteret i aggregatet må skiftes minimum 1 gang i året.

TG 1 13.6 Toalettrom

WC med flislagte vegger og gulv fra 1999.
Gulvmontert toalett. Enkel servant. Mekanisk avtrekk. Luftespalte for tilluft er etablert i underkant av dørbladet.
Oppvarming av rommet ved bruk av en panelovn.
Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

Merknader: En waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert i tilfelle en lekkasje.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje på ca 14 kvm med enkel garasjeport og manuell åpning. Døren i bakkant av garasjen har råteskader i dørbladet.
Garasjen måler ca 5,47 x 2,48 m. Lader for el-bil er montert på gårdsplassen og ikke inne i garasjen.
Støpt dekke og vegger av lett bindingsverk. Merk at veggene mot naboen ikke er bygget som en branncelle.

Merknader: Garasjen ble benyttet til lagring på befaringsdatoen og overflatene var i stor grad tildekket.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2010

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1999

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det elektriske anlegget er delvis fra 1999 og av nyere dato som f eks 2015(1.etasje) og andre utbedringer som har blitt utført. Henviser til tilgjengelige samsvarserklæringer for utfyllende informasjon om hva som har blitt utført siden byggeåret.

Automatiske sikringer med 50 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Det er mer enn 10 år siden det sist ble foretatt en kontroll av anlegget og det anbefales derfor at det utføres en el-kontroll for å avdekke potensielle feil og mangler som kan forekomme.

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av boligen og i stor grad bruken av boligen.

Kjeller:
En lettvegg har blitt satt opp inne i en bod og danner idag to boder. Dette medfører at den ene boden ikke har en friskluftsventil.
Kjølerom er montert i en bod.
To tidligere boder er omgjort til kontor og kjellerstue. Disse rommene omtales som soverom i rapporten da de ble brukt som dette på befaringsdatoen. Byggemelding hvor kommunen godkjenner omgjøring av arealet fra tilleggsdel og hoveddel ble fremvist og ligger på boligmappa.no. Ferdigattest/ferdigmelding eller melding om igangsettelse er ikke sendt inn.

1. etasje:
En lettvegg mellom stue og kjøkken ble fjernet i 2015 i forbindelse med oppussingen av etasjen.

2. etasje:
Det er tegnet inn to separate bad i etasjen, men idag har disse blitt slått sammen til et stort bad.

Vinduene i kjelleren har en tilstrekkelig større for å være godkjente som rømningsveier, men de er plassert mer en 100 cm fra gulvet. Fastmontert/større møblement eller et trinn må monteres slik at avstanden mellom gulvet og karmen minimum er 100cm.

Hjemmelshavere har bebodd boligen siden byggeåret og har en perm med tilhørende dokumentasjon, samt lagt inn noe på www.boligmappa.no. Henviser til dette for utfyllende informasjon om hva som er dokumentert.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det foreligger ikke en ferdigattest for bruksendringer av kjelleren, kun en byggemelding. Søknad om ferdigattest må sendes inn til kommunen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det ble ikke fremvist en radonmåling av inneluften i boligen og det anbefales at det utføres en måling for å avdekke om det er nødvendig å foreta tiltak.
1.3	Drenering
	Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen og det er flere steder hvor dette kravet ikke er ivaretatt. Vannansamlinger kan forekomme på brosteinen, samt at vann kan ledes mot grunnmuren på baksiden av boligen, ved lysgraven/varmepumpen. Det mangler en topplist over knotteplasten, samt at overkanten av knotteplasten ligger stedvis tildekket og er under terreng. Dette medfører en risiko for at vann lettere kan renne langs grunnmuren og inn i konstruksjonen. Det ble påvist fuktverdier i boden mot nordøst og det anbefales å utføre tiltak for å se om fukten oppstår pga taknedløpets plassering eller andre tiltak som kan utføres uten å måtte grave opp rundt boligen. Det anbefales at bygningsdelen holdes under oppsyn, særlig ved kraftig eller vedvarende regn. Hvis det oppstår økt fuktighet i disse periodene så tyder det på at dreneringen ikke lenger har en tilstrekkelig funksjon. Dreneringen har passert mer enn 50% av forventet levetid og utskiftninger/utbedringer må dermed forventes og påregnes.

2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Lufting av kledningen ble påvist, men stedvis var luftingen blokkert av et pappsjikt. Det ble ikke observert et musebånd eller annen hindring for gnagere på undersiden av ytterveggen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og terrassedørene passerer snart forventet levetid og utskiftninger/vedlikehold må dermed påregnes. Utvendig belistning har stedvis flassende maling og sprekkdannelser. Enkelte beslag(særlig mot sør) har begynt å flasse emalje.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Flue/fuglenetting ble ikke observert på befaringsdatoen. Dette gjør at fugler, gnagere, veps etc kan komme inn i takkonstruksjonen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Snøfangere er ikke montert på taket og det anbefales særlig varsomhet ved ferdsel langs boligen da hovedtaket er 42 grader og det er ikke montert snøfangere på taket, dette gjør at is og snø lettere sklir av. Taktekkingen passerer snart 30 år og minimum forventet levetid er dermed snart passert. Vedlikehold/utskiftninger av underliggende takpapp/undertak må dermed påregnes. Mosen som forekommer på taket bør kostes vekk.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Dryppmerker i skjøtene til takrennene ble observert. Beslagene på sørveggen har begynt å flasse emalje og utskiftning anbefales. Et isbordbeslag over stuen har sklidd litt ned/er for kort og hvitt treverk er eksponert. Bygningsdelens forventede levetid er passert(25-30 år).
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Terrassen og balkongen er kledd med malte impregnerte terrassebord som flasser maling og har sprekkdannelser i treverket. Håndløper på balkongen med sprekkdannelser. Vedlikehold og utskiftning må dermed påregnes. Impregnerte terrassebord har en forventet levetid på 20-25 år og må forventes å ha passert forventet levetid hvis disse er fra byggeåret.
7.1	Piper og ildsteder
	Soutluken er plassert nærmere enn 30 cm fra brennbart(vegg) og en ubrennbar plate må monteres for å lukke avviket. Service av gasspeisen anbefales da dette sist ble utført i 2017. Riss/krakeleringer i peiskappen forekommer, ettersyn anbefales i tilfelle disse blir større eller flere forekommer.
8.1	Etasjeskillere
	Det mangler håndløpere på veggene langs hele trappeløpet. Disse ligger i kjelleren og må monteres opp slik at kravene er ivaretatt. Rekkverket ble målt til under 90 cm og møter ikke kravet til rekkverkshøyde. Dette kan være et resultat av at det ble lagt en trappefornyer i trinnene som da gjør at avstanden blir mindre enn kravet. Etasjeskilleren er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600 og vurderes til TG 1. Merk at større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble utført punktvis.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Det mangler en ventil i boden nærmest vaskerommet. Lettveggen mellom bodene har blitt oppført i ettertid og dermed dekker den eksisterende ventilen kun den innerste boden.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Bom i flis ble påvist på flere områder. Dette medfører en risiko for at flisene kan løsne lettere enn normalt. Bom i flis tyder på at det er et hulrom mellom flisene og underlaget, som kan gi redusert vedheft.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Eldre skruehull uten silikon forekommer, disse må tettes med silikon eller tilsvarende slik at tettesjiktet er ivaretatt. Det ble påvist sprekkdannelser i enkelte sementfuger, da i hovedsak mellom gulv og vegg ut mot ytterveggen. Dobbel servant med krakeleringer i overflatene. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med høy alder.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Bom i flis ble påvist. Det forekommer et motfall på gulvet foran ytterveggen og lekkasjevann/bruksvann fra f eks badekaret kan ledes mot ytterveggen og vannansamlinger kan forekomme.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

	Membranen har passert forventet levetid. Ved ønske om å bruke badet videre så må dusjkabinettet og badekaret brukes videre og vannsøl på membranen må holdes til et minimum. Membranen kan ikke konstateres visuelt i sluket eller ved bruk av dokumentasjon. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på bakgrunn av tettesjiktets høye alder.
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Det forekommer sprekkdannelser i overgangen mellom vegg/vegg, samt generell slitasje på overflatene. Høy alder på overflatene og generell slitasje forekommer.
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Rørgjennomføringer i vinylbelegget har ikke en oppkant på 25 mm og det er en risiko for at lekkasjevann kan renne inn mellom f eks avløpet og vinylbelegget. Tettesjiktet(vinylbelegget) har høy alder og har passert forventet levetid. Det anbefales at det etableres et nytt tettesjikt på våtrommets vegger og gulv.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Plastrør har en forventet teknisk levetid på ca 50 år, men foringer, koblinger etc kan lavere forventet levetid og utskiftninger kan dermed aktuelt. Anlegget har passert mer enn 50% av forventet levetid og kontroll av anlegget anbefales.
13.4	Varmesentraler
	Varmepumpen passerer snart forventet levetid og utskiftning/reparasjoner må dermed forventes. Service bør utføres hvert 2.år.
13.5	Ventilasjon
	Kjelleren, med unntak av vaskerommet, er ikke dekket av det balanserte ventilasjonsanlegget og må luftes ved bruk av ventiler i vinduene/ytterveggene. Det er ikke montert flate dørterskler og dette medfører at det ikke er en luftespalte under dørbladene. Luften får dermed ikke sirkulert mellom rommene.
14.1	Garasje – uthus
	Råteskader på dørbladet til døren på baksiden av garasjen. Generell bruksslitasje må forventes da bygningsdelen ofte kan være utsatt for mye slitasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktverdiene som ble målt i boden og på soverommet tilsier at det forekommer lokale variasjoner i fuktigheten i utlektet vegg og det anbefales å forsøke å gjøre endringer i taknedløpet og terrengforholdet rundt boligen slik at vannet ledes vekk fra konstruksjonen og for å se om dette vil bidra til å senke fuktigheten i veggen før dreneringen utbedres. Hvis fuktigheten ikke reduseres etter at det utført tiltak så må det påregnes at dreneringen har behov for utbedringer. Prisestimatet reflekterer kun en ny drenering rundt boligen, ikke innvendige arbeider for sanering eller andre arbeider som kan være relevant.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dunham, Kjersti Kvalheim	9578-5998-4-2687925	2025-03-19 12:38:36
Dunham, Morten Dean	9578-5999-4-836926	2025-03-18 23:57:03

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
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0126/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Angerstveien 13D, 1349 RYKKINN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Kjersti Kvalheim Dunham, Morten Dean Dunham

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mai 1999

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: 7991297
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet Varmtvannsbereder i 2023. Utført av T.M. Rør AS. Egeninnsats: Satte inn dusjkabinett på badet ca 2006

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

Eventuell kommentar: Orginal stand

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gasspeis installert i 2015, Ildsjelen as Utvidet vinduer i underretasje ifm innredning, se eget punkt. Egeninnsats: bygget terrasse i 1999

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det foreligger samsvarserklæring på følgende arbeider: - Elektrikkeren Drammen AS, Rehabilitering 1 etg, ute stikkontakter 2015 - Rett Elektro AS, Screens med motor 2023 - TT Elektro AS Stikkontakt bad 2013 - Helset Elektro AS, Stikkontak vaskerom + av/på bryter til VVB 2023 - Nesberget AS, Solceller 2023 - Ansnes elektro, Varme folie gang 2020 - Ansnes elektro, Elbillader 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsynet hadde tilsyn ca 2010, dokumentasjon foreligger ikke

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ansnes Elektro 2019

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: Rørreven AS, Mindre rørarbeid ifm oppussing av kjøkken 2015. Installert Watergard på kjøkken.

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innredning av kjeller og nye vinduer i kjeller. Melding iht pbl godkjent 05.03.2001 av Bærum kommune. Snekker- og murearbeid utført med egeninnsats, elektrikker arbeid utført av Bravida AS. Samsvarserklæring fra Bravida er ikke funnet.

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Installert balansert ventilasjon anlegg med varmegjenvinning ca. 2002. Bod kjeller avdelt og Kjølerom bygget ca 2000

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Varmegjenvinning på ventilasjons anlegget fungerer ikke, balansert ventilasjon fungerer. Utover filterbytter er service ikke utført.

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

Beskriv: Steamagregat tilkoblet dusjkabinett er defekt.

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 1999

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?
Ja

Beskriv: Telenor vil legge Fiber kabel i nabolaget iløpet av 2025. Det er ingått avtale med Telenor om å tilknytte boligen til fiber.

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0126/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

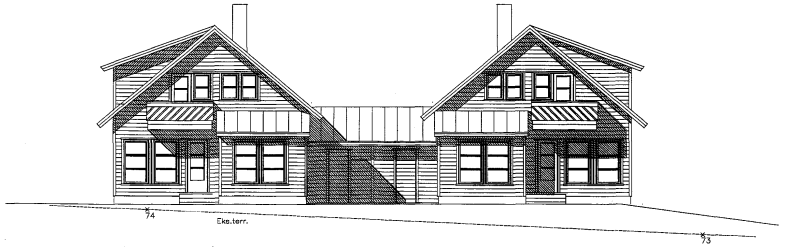
Navn	Dato	Navn	Dato
Dunham, Morten Dean	**2025-03-18**	**Dunham, Kjersti Kvalheim**	**2025-03-19**

Identifikasjon: bankID Dunham, Morten Dean

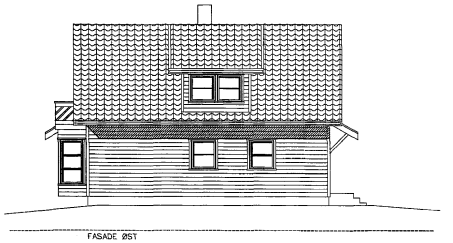
Identifikasjon: bankID Dunham, Kjersti Kvalheim

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

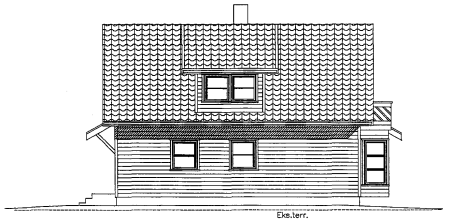
DH+239923



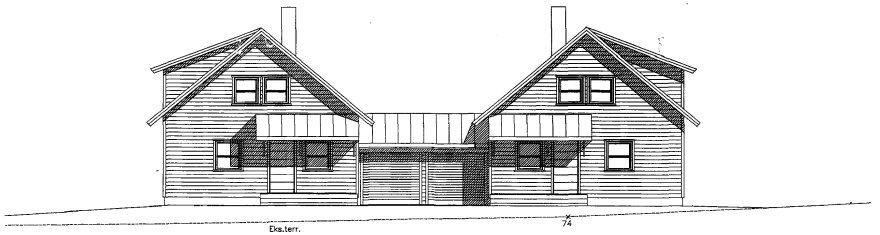
FASADE SØR



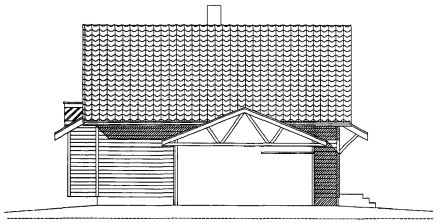
FASADE ØST



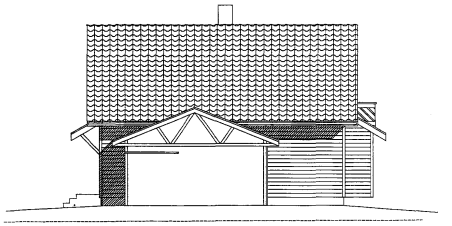
FASADE VEST



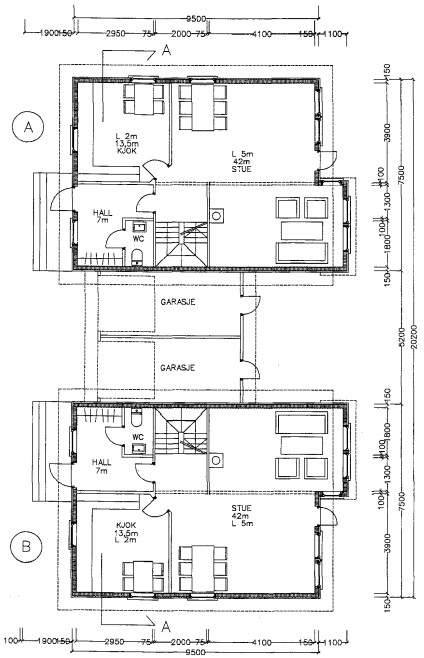
FASADE NORD



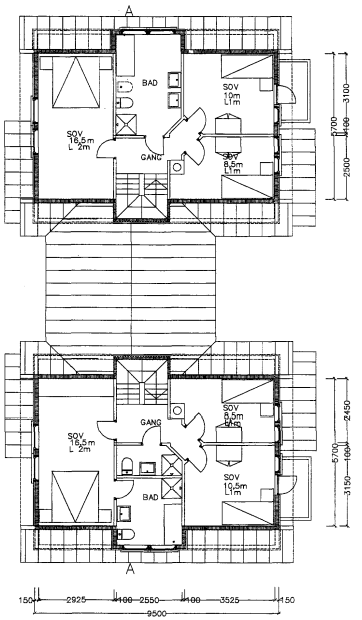
FASADE ØST



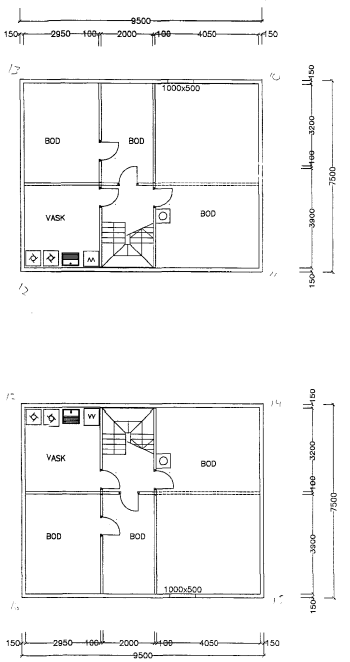
FASADE VEST



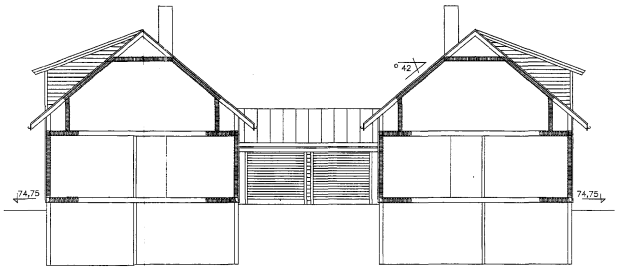
PLAN 1.ET.



PLAN LOFTET



PLAN U.ET.



SNITT A–A

BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 30 APR. 1997
JNR 97-1223
BI.NO 3

innhold
ANGERSTVEIEN nr.13/15
HUS nr. 3A+3B

målestokk	dato	tegn.nr.
1:100	10/4/97	

oppdragsgiver
Østlandske Eiendom as

arkitektkontoret
per a. tofthagen
siv.arkitekt mnal
brennejordet 31,1313 vøyenenga
tel. 67130663
faks 67139690

prosjekt
ANGERSTVEIEN

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 314, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Angerstveien 13 D, gatenr 1015	**Grunnkrets:**	1929	Rykkinn 29
(fra bruksenhet)	1349 Rykkinn	**Valgkrets:**	14	Kolsås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060601	Bryn
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	18.12.1998	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	911,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/77/314	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/77/314/0/1	0,0
			Mottaker	3201/77/314/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/77/314	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/77/314/0/1	0,0
			Mottaker	3201/77/314/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygningsendring: – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.03.2001
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	18585197 / 1			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 1 av 1: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Angerstveien 13 D	Bolig	190,0	Kjøkken	4	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.06.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	204,0	Igangset.till.:	08.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	204,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.02.2000
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18585189			Antall etasjer:	3

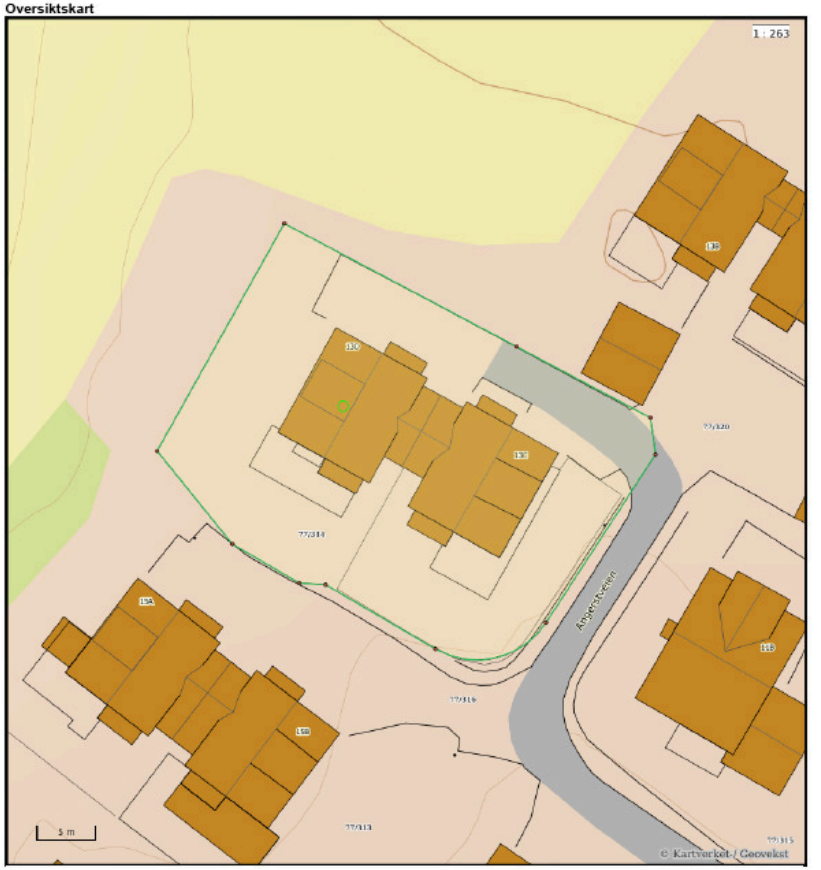
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			66,0		66,0				
H01	1		84,0		84,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



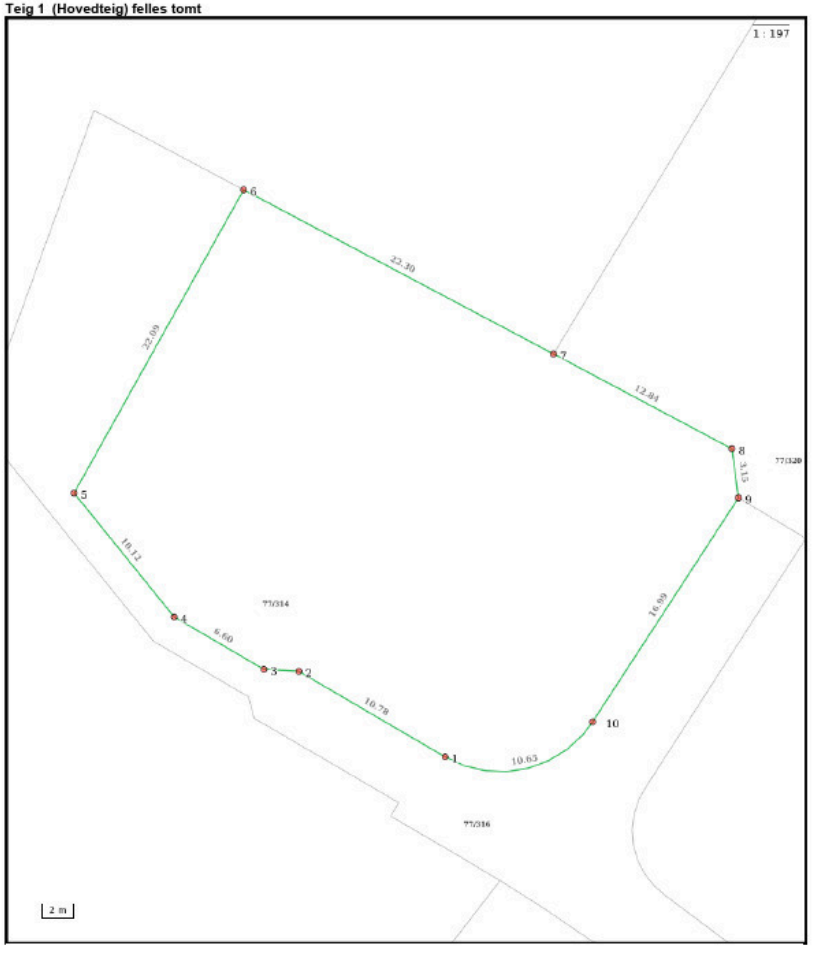
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 911,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 587,23	582 495,65	10,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 591,80	582 485,89	2,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 591,73	582 483,67	6,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 594,53	582 477,69	10,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 601,79	582 470,64	22,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 621,97	582 479,63	22,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 613,36	582 500,20	12,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 608,39	582 512,04	3,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 605,32	582 512,74	16,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 590,30	582 504,80	10,65m	Terrengmålt	13	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**77**	Bnr:	**314**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Angerstveien 13D, 1349 RYKKINN**						

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

Arkivsakid	Tiltak	Dokumenter					
97/1723	Tomannsbolig m/garasje	☒	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:

17040800098K0818531

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

ØSTLANDSKE EIENDOM A/S
POSTB. 162

1360 NESBRU

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1997-1723, BILAG 24

GNR 77, BNR 314

TILTAKSADRESSE: ANGERSTVEIEN 13C

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT: 21.05.99.

ARBEIDETS ART: TOMANNSBOLIG M/GARASJE

TILTAKSHAVER: ØSTLANDSKE EIENDOM A/S

ANSVARLIG SØKER: ØSTLANDSKE EIENDOM A/S

ANSVARLIG UTFØRENDE:

ANSVARLIG UTFØRENDE:

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 20.05.99. på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Ved den avsluttende besiktigelse er det konstatert at nevnte mangler er rettet og at vilkåret for å utstede ferdigattest foreligger.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika den 18.02.2000
For sjef planseksjonen

Geir Cranner
Saksbehandler

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

Utskriftsdato: 10.03.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	314	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Angerstveien 13D, 1349 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 410,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	5 985,00 kr
Sum	**17 733,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	152 m2	45,26 kr	1/1	0 %	6 879,90 kr	1 146,65 kr
Avløp etter areal	152 m2	52,90 kr	1/1	0 %	8 040,80 kr	1 340,13 kr
				Sum	**20 304,89 kr**	**3 384,16 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.03.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	314	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Angerstveien 13D, 1349 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

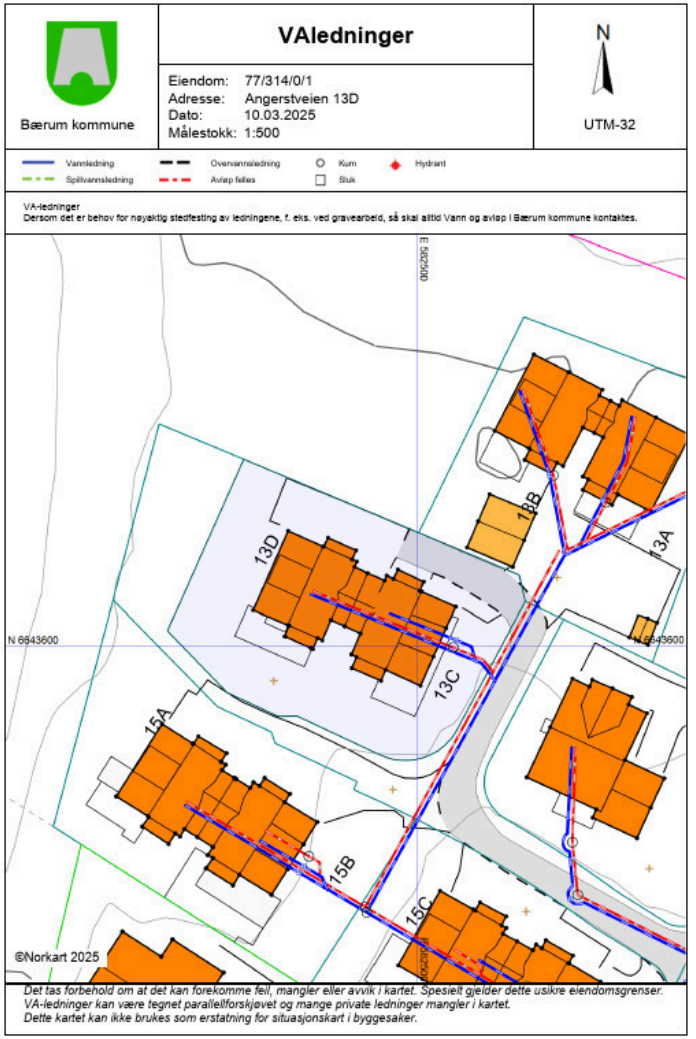
Målernummer	Stand	Dato	Aviesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



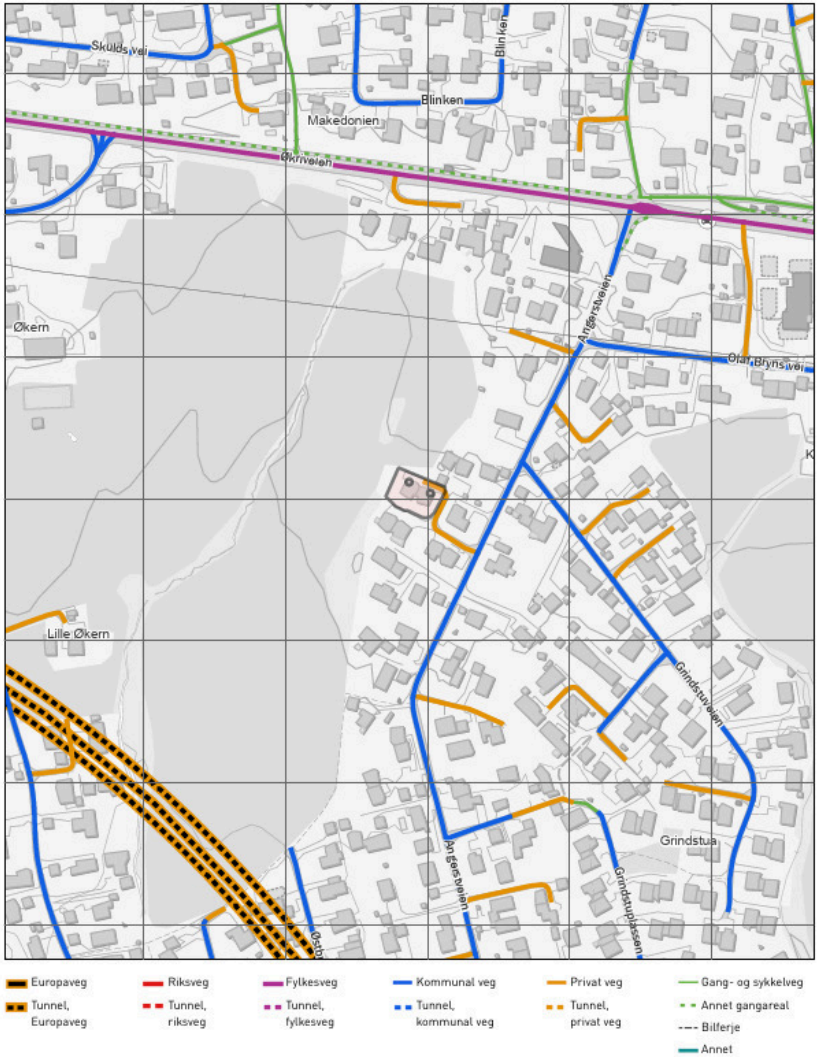
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 77/314/0/1
Adresse: Angerstveien 13D, 1349 RYKKINN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/03/2025



Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 77/314		
Utskriftsdato	10.03.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 10.03.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	314	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Angerstveien 13D, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gl?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/2387476403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 911 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996014 (https://www.arealplaner.no/3201/gl?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1996014)
Navn	ANGERSTVEIEN 13/15, GNR. 77 BNR. 56, 88 OG 89,

Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/91000/1996014.pdf
Delarealer	**Delareal** 911 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996014 (https://www.arealplaner.no/3201/gil?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1996014)
Navn	ANGERSTVEIEN 13/15, GNR. 77 BNR. 56, 88 OG 89,
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/91000/1996014.pdf



Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

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

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

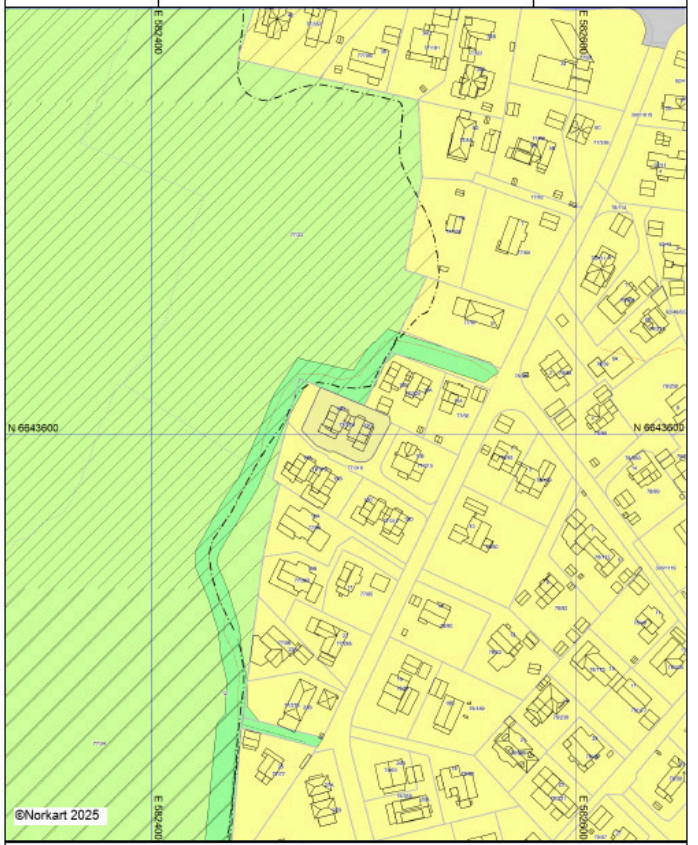
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 77/314/0/1
Adresse: Angerstveien 13D
Utskriftsdato: 10.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense

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

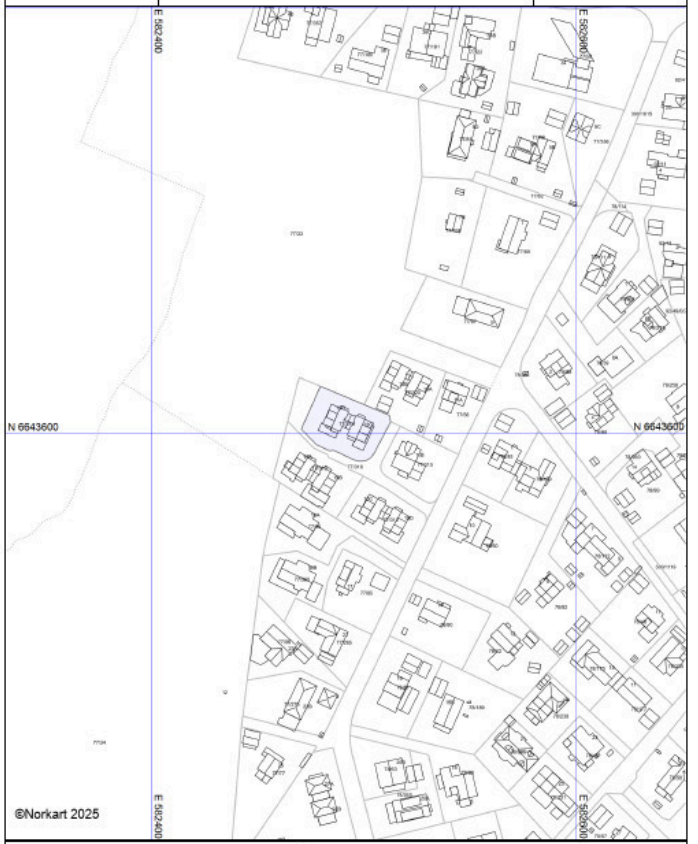
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 77/314/0/1
Adresse: Angerstveien 13D
Utskriftsdato: 10.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

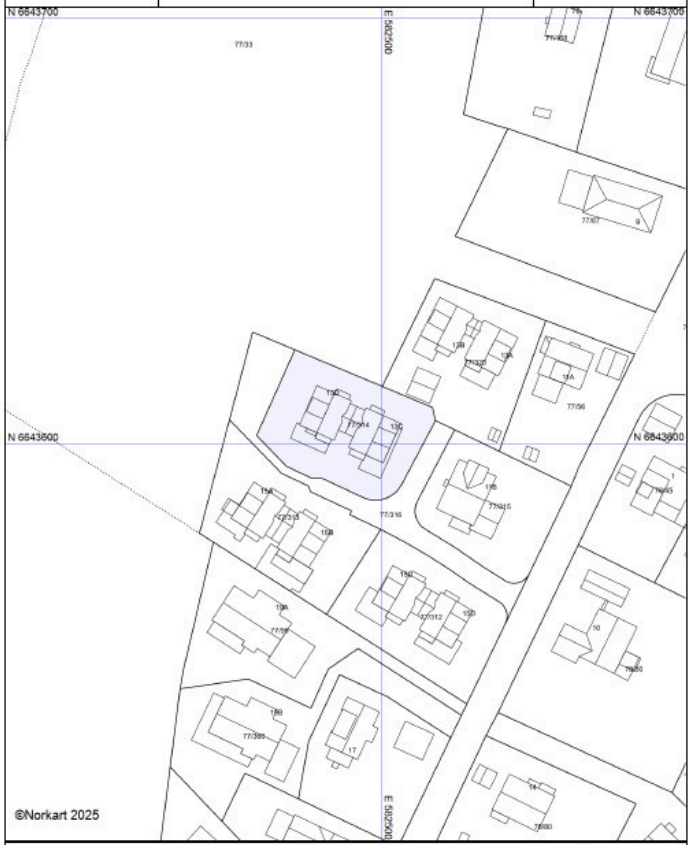
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

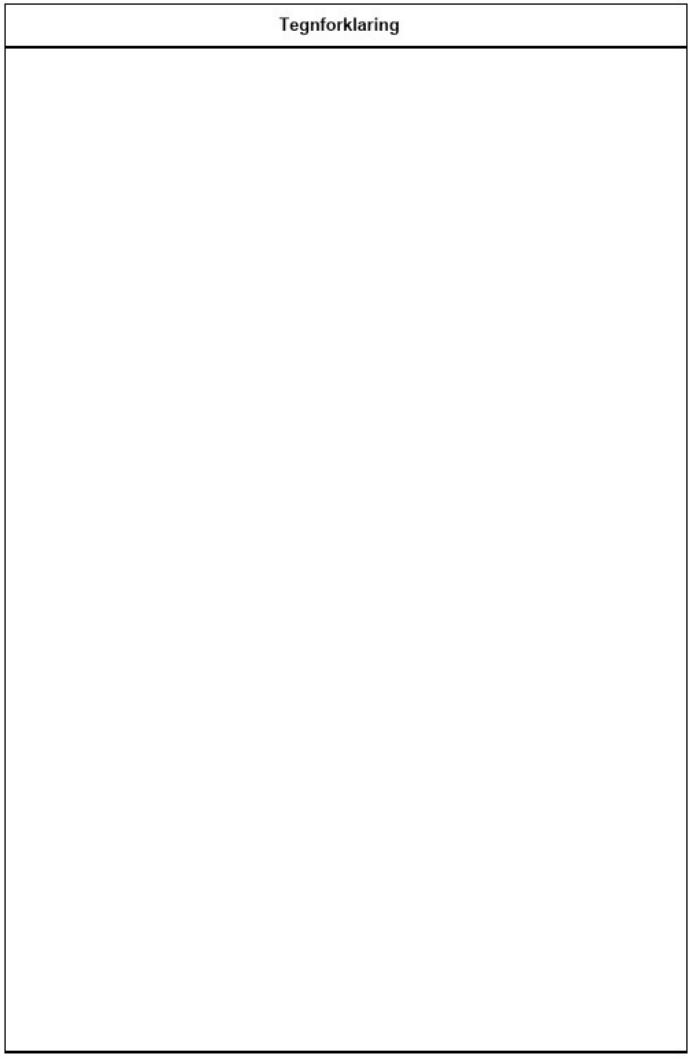
Eiendom: 77/314/0/1
Adresse: Angerstveien 13D
Utskriftsdato: 10.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

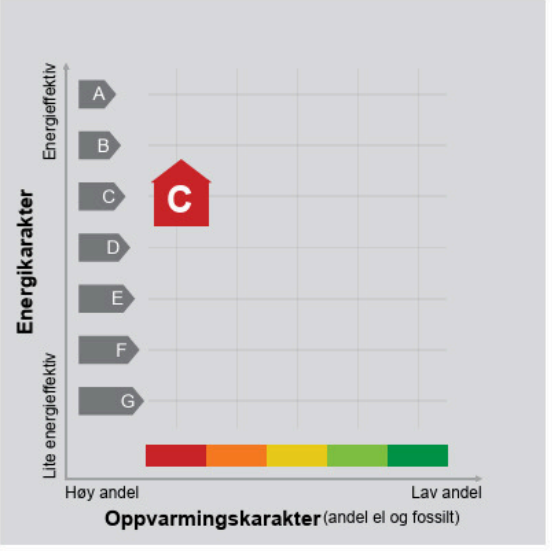


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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


Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Angerstveien 13D
Postnummer	1349
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	314
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18585189
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90044
Dato	10.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 24 233 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:

24 233 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0126/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Angerstveien 13D 1349 RYKKINN

Betegnelse: Gnr 77, bnr 314, snr 1 / Gnr 77, bnr 316 (ideell andel 1/10) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no