

Dugnadveien 28



Velkommen til

Dugnadveien 28



Salgsoppgaven produsert 27. januar 2025

GJETTUM

Familievennlig rekkehus m/skjermet terrasse/hage - Vakker utsikt - optimale solforhold - Garasje - Oppussingsbehov

Prisantydning	6 300 000,-
Omkostninger	158 850,-
Totalpris	6 458 850,-
BRA-i	119 kvm
Totalt BRA	123 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1955

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







Kort fortalt

- Velkommen til Dugnadveien 28! et lyst og romslig rekkehus beliggende i et familievennlig og attraktivt område på Rolige Gjettum. Her er det kort vei til alt av skoler, butikker og kollektiv transport. Med sti fra garasjeanlegget tar du deg rett ut i marka og fine turmuligheter både mot Dælivann og Kolsåstoppen - Et perfekt område for deg som har hund eller bare liker å holde deg i aktivitet.

- Fremstående kvaliteter:
- God og familievennlig planløsning - 3 soverom på samme plan
- Moderniseringsbehov
- Utsikt mot Kolsås, Hauger og over til Kirkerud
- Bad + separat wc + vaskerom
- Stor terrasse og hage m/optimale solforhold
- Peis + varmepumpe
- Flere boder m/lagringsmuligheter
- Garasje
- Turmuligheter rett utenfor døren
- Svært barnevennlig og trygt område i stikkvei
- T-bane (10 min.)

Arealer og innhold

BRA-i:	119 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	123 kvm

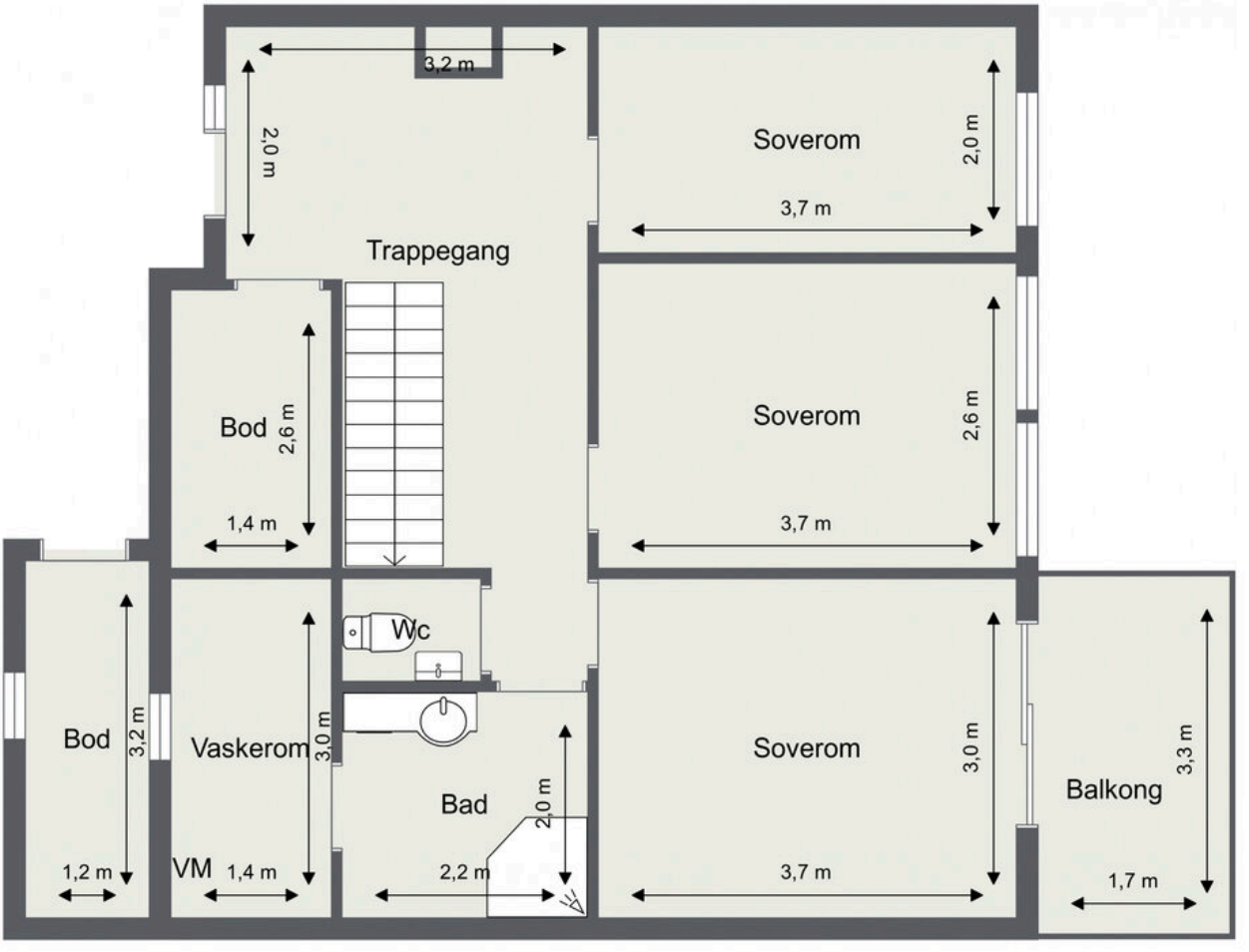
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Stue, bod, kjøkken og trapperom.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Trapperom, bad, toalettrom, tre soverom, bod og vaskerom.
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 61 kvm.

Dugnadveien 28

1. Etasje

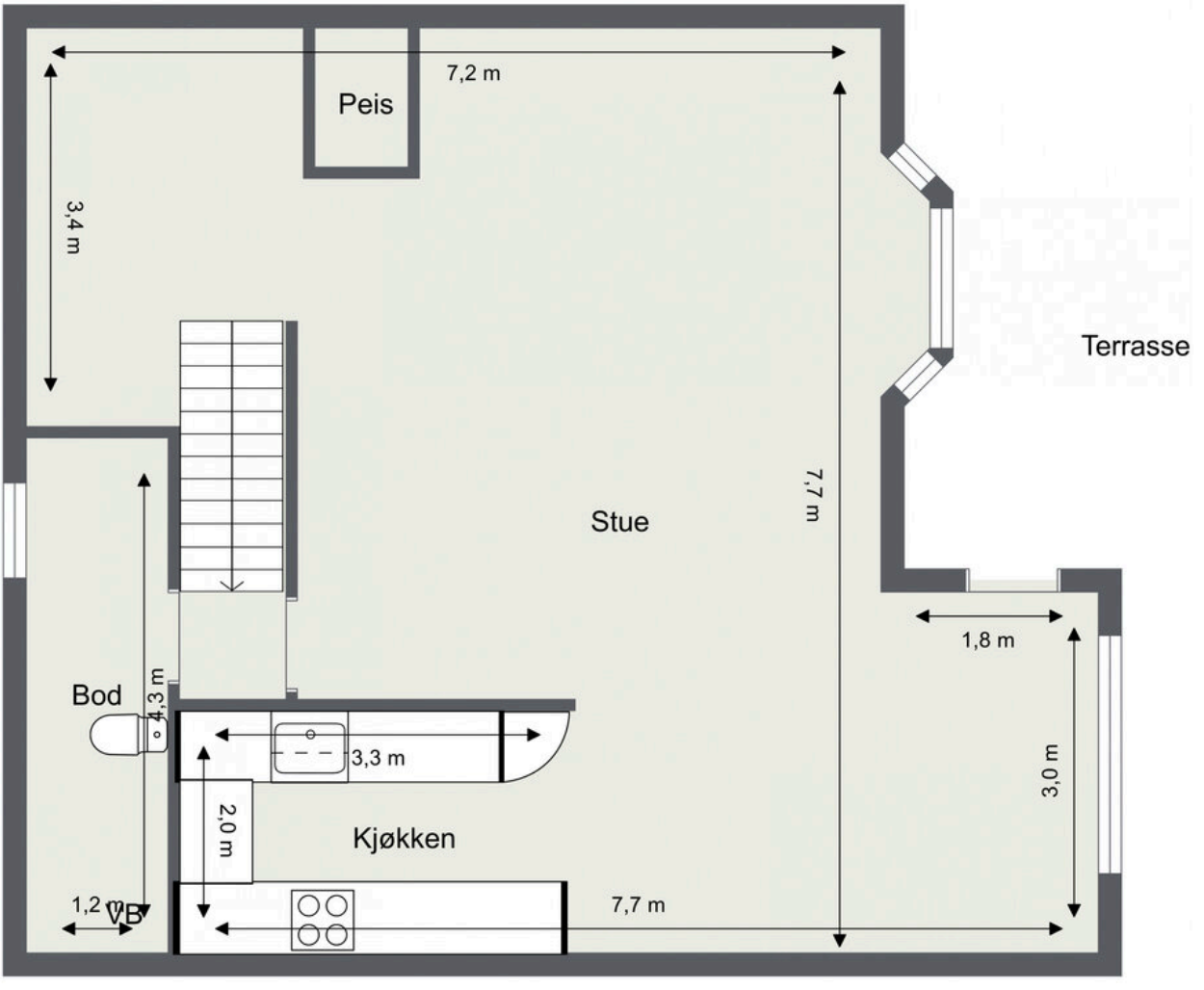


Forklaring av bilde/rommet

Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Dugnadveien 28

Underetasje



Forklaring av bilde/rommet

Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Velkommen til Dugnadveien 28!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg et lyst og romslig rekkehus beliggende i et familievennlig og attraktivt område på Rolige Gjettum. Her er det kort vei til alt av skoler, butikker og kollektiv transport. Med sti fra garasjeanlegget tar du deg rett ut i marka og fine turmuligheter både mot Dælivann og Kolsåstoppen - Et perfekt område for deg som har hund eller bare liker å holde deg i aktivitet.

I en barnevennlig stikkvei i Dugnadveien, finner man dette innholdsrike huset over 2 plan med flere gjennomtenkte og praktiske løsninger. Eiendommen har blitt jevnlig vedlikeholdt og alle rommene er funksjonelle i dag, men det må påregnes noe modernisering/ oppussing for ny eier. Boligen inneholder bla. en innbydende entré med adkomst til bod og trapp ned til underetasjen, et pent bad, et romslig vaskerom, et praktisk toalettrom og 3 soverom av god størrelse, hvorav hovedsoverommet har adkomst til egen balkong på ca. 5,7 kvm med optimale sol- og utsiktsforhold. Via en trapp fra entréen kommer du deg ned til underetasjen og den delvis åpne stue- og kjøkkenløsningen, som rommer både venner/ familie og gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Det er store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp og en peis, som skaper en hyggelig atmosfære. I tillegg til en utvendig bod, så har boligen en innvendig bod i 1. etasje (ved entré) og en i underetasjen (bak kjøkkenet). Her er det gode oppbevaringsmuligheter.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 39 kvm og videre adkomst til den frodige hagen. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Leveggene på terrassen bidrar til lune og private kroker hvor solstrålene kan nytes uten vind. Her kan man nyte late dager med optimale solforhold! Den vakre utsikten mot Kolsås, Hauger og over til Kirkerud, kan nytes både fra soverommene, kjøkkenet, stuen og terrassen!

Selve tomten rundt boligen er pent opparbeidet med gressplen og en idyllisk hage, omkranset av hekk og busker. Her er det masse boltreplass for barna i et trygt miljø. God plass til trampoline og ballspill.

I tillegg medfølger en garasjeplass i felles garasjerekke.

Alt i alt gir denne boligen gode rekreasjons- og aktivitetsmuligheter både innendørs og utendørs. Her vil både store og små trives!

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:

1. etasje:
- Trapperom, bad, toalettrom, tre soverom, bod og vaskerom.

U. etasje:
- Stue, bod, kjøkken og trapperom.

Diverse:
- Terrasse ut fra stue: 39 kvm.
- Balkong ut fra hovedsoverom: 5,7 kvm.
- Utvendig bod: 4 kvm.
- En garasjeplass i felles garasjerekke.

Ditt nye hjem!

Oppgraderinger:
2006: Ny ytterdør.
2010: Varmtvannsbereder.
2014: Noe nye vinduer. Tekking på balkong og terrasse i underetasje.
_____
Boligen rom for rom:

1. Etasje:

Entré/ trapperom:
Velkommen inn! Det første du møter er en innbydende entré med parkett på gulv, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til klesoppheng og sko.

Soverom:
Boligen har tre soverom av god størrelse, som befinner seg i 1. etasje - en praktisk og familievennlig planløsning. Hovedsoverommet har garderobeskap og adkomst til egen balkong på ca. 5,7 kvm med optimale sol- og utsiktsforhold. Ellers god plass til dobbeltseng, nattbord etc. Soverom nr. 2 og 3 har godt med plass til seng, garderobeskap/ kommode, skrivepult etc. Soverom nr. 2 og 3 passer perfekt som kontor, barnerom eller gjesterom.

Toalettrom:
Separat toalettrom med servant og wc.

Bad:
Pent bad med fliselagte overflater. Her finner man et dusjkabinett med takdusj og håndholdt spylefunksjon. Det er servant i montert innredning med profilerte fronter og speil i rommet.

Vaskerom:
Fra badet er det adkomst til et praktisk og romslig vaskerom med belegg på gulv og opplegg til vaskemaskin.

____
Underetasje:

Stue/ spisestue:
Via en trapp fra entréen kommer du ned til samlingspunktet i boligen, stuen. Den luftige og tiltalende stuen, med delvis åpen løsning mot kjøkkenet, har store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp og skaper en hyggelig atmosfære. Her er det peis 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 stor terrasse på ca. 39 kvm og videre adkomst til den frodige hagen. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Leveggene på terrassen bidrar til lune og private kroker hvor solstrålene kan nytes uten vind. Her kan man nyte late dager med optimale solforhold! Den vakre utsikten mot Kolsås, Hauger og over til Kirkerud, kan nytes både fra soverommene, kjøkkenet, stuen og terrassen!

Kjøkken:
Lyst og romslig kjøkken, i delvis 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.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og ventilator med kullfilter. Nedfelt oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.

Boder:
I tillegg til en utvendig bod, så har boligen en innvendig bod i 1. etasje (ved entré) og en i underetasjen (bak kjøkkenet). Her er det gode oppbevaringsmuligheter.

____
Innvendige overflater:
- Gulv med tregulv, parkett, belegg, støpt dekke og fliser.
- Vegger med malte flater, malt panel, tapet og fliser.
- Himlinger med malt panel, panel og takess.

Tekniske spesifikasjoner:
- Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
- Det er noe eldre avløpsrør i plast, og eldre avløpsrør i støpejern i boligen.
- Det er mekanisk avtrekk fra baderom. Det er ellers naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og til luftekanaler.
- Bereder på 200 liter fra 2010 er plassert i bod i underetasje.
- Det er el-anlegg med eldre stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er nyere innmat i sikringsskap.
- Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.














Electrolux



















Ditt nye nabolag!

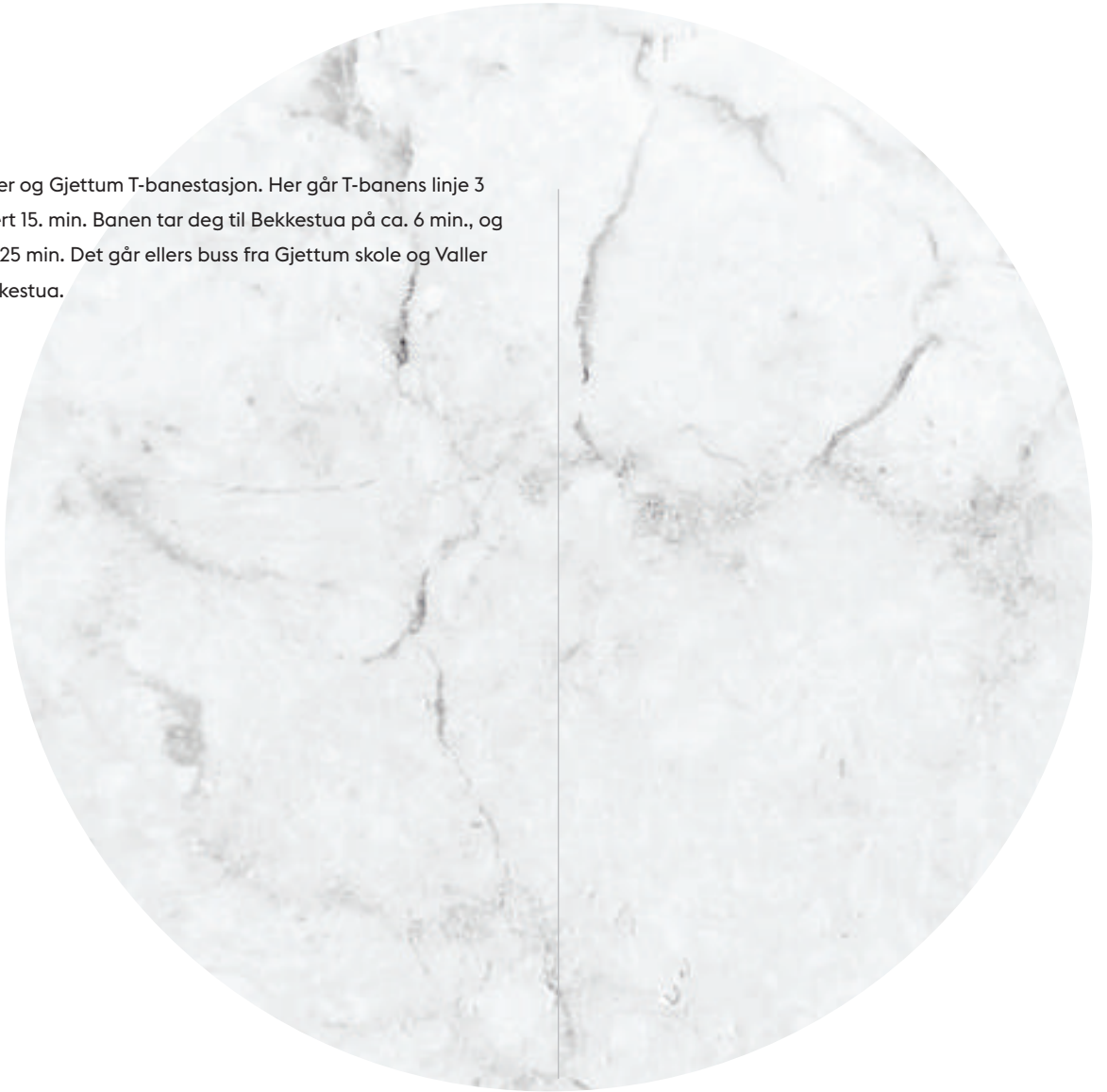
Dugnadveien 28 ligger barnevennlig og attraktivt til i en stikkvei på Rolige Gjettum. Her bor du sentralt til med alt du trenger i hverdagen, samtidig som det er umiddelbar nærhet til marka med flotte turområder.

Aktivitet og fritid:
Nærområdet har et nærmest komplett tilbud for de som liker å holde seg i aktivitet. Flotte turområder, idylliske naturreservater og et stort sportstilbud. med bl.a. områdene rundt Dælivann og Kolsåstoppen. Det er også kort vei til Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren, og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Kort vei til både Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker ved vinterstid. Det er flere lekeplasser i området. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. Gnist i Durudveien, samt flere steder i Sandvika. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. Fra Sandvika er det flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker.

Servicetilbud:
Eiendommen har en sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema1000 Gjettum eller Bunnpris Gjettum, som begge ligger i kort avstand fra boligen. Kun en kort kjøretur til Sandvika sentrum med alt av servicefunksjoner som butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. Bekkestua og Kolsås er også kun en kort kjøre- eller T-banetur unna.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Levre barneskole (1-7 kl.) og til Hauger ungdomsskole (8-10 kl.) Det er flere videregående skoler i nærområdet, bl.a. Valler, Rosenvilde og Rud. Det er også et stort utvalg av barnehager, blant annet Gjettum barnehage og Blåveiskroken barnehage som ligger i kort gangavstand fra leiligheten.

Offentlig kommunikasjon:
Ca. 10 min. gange til Hauger og Gjettum T-banestasjon. Her går T-banens linje 3 med avgang mot byen hvert 15. min. Banen tar deg til Bekkestua på ca. 6 min., og til Nationaltheatret på ca. 25 min. Det går ellers buss fra Gjettum skole og Valler bru i retning Sandvika/Bekkestua.



Informasjon

Dugnadveien 28

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0012/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM
Gnr 86, bnr 457 (ideell andel 1/1) / Gnr 86, bnr 201 (ideell andel 3/78) / Gnr 86, bnr 469 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Ståle Langseth

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 478 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1955

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 119 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 123 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Stue, bod, kjøkken og trapperom.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Trapperom, bad, toalettrom, tre soverom, bod og vaskerom.
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 61 kvm.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg et lyst og romslig rekkehus beliggende i et familievennlig og attraktivt område på Rolige Gjettum. Her er det kort vei til alt av skoler, butikker og kollektiv transport. Med sti fra garasjeanlegget tar du deg rett ut i marka og fine turmuligheter både mot Dælivann og Kolsåstoppen - Et perfekt område for deg som har hund eller bare liker å holde deg i aktivitet.

I en barnevennlig stikkvei i Dugnadveien, finner man dette innholdsrike huset over 2 plan med flere gjennomtenkte og praktiske løsninger. Eiendommen har blitt jevnlig vedlikeholdt og alle rommene er funksjonelle i dag, men det må påregnes noe modernisering/ oppussing for ny eier. Boligen inneholder bla. en innbydende entré med adkomst til bod og trapp ned til underetasjen, et pent bad, et romslig vaskerom, et praktisk toalettrom og 3 soverom av god størrelse, hvorav hovedsoverommet har adkomst til egen balkong på ca. 5,7 kvm med optimale sol- og utsiktsforhold. Via en trapp fra entréen kommer du deg ned til underetasjen og den delvis åpne stue- og kjøkkenløsningen, som rommer både venner/ familie og gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Det er store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp og en peis, som skaper en hyggelig atmosfære. I tillegg til en utvendig bod, så har boligen en innvendig bod i 1. etasje (ved entré) og en i underetasjen (bak kjøkkenet). Her er det gode oppbevaringsmuligheter.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 39 kvm og videre adkomst til den frodige hagen. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Leveggene på terrassen bidrar til lune og private kroker hvor solstrålene kan nytes uten vind. Her kan man nyte late dager med optimale solforhold! Den vakre utsikten mot Kolsås, Hauger og over til Kirkerud, kan nytes både fra soverommene, kjøkkenet, stuen og terrassen!

Selve tomten rundt boligen er pent opparbeidet med gressplen og en idyllisk hage, omkranset av hekk og busker. Her er det masse boltreplass for barna i et trygt miljø. God plass til trampoline og ballspill.

I tillegg medfølger en garasjeplass i felles garasjerekke.

Alt i alt gir denne boligen gode rekreasjons- og aktivitetsmuligheter både innendørs og utendørs. Her vil både store og små trives!

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:

1. etasje:
- Trapperom, bad, toalettrom, tre soverom, bod og vaskerom.

U. etasje:
- Stue, bod, kjøkken og trapperom.

Diverse:
- Terrasse ut fra stue: 39 kvm.
- Balkong ut fra hovedsoverom: 5,7 kvm.
- Utvendig bod: 4 kvm.
- En garasjeplass i felles garasjerekke.

Standard

Oppgraderinger:
2006: Ny ytterdør.
2010: Varmtvannsbereder.

2014: Noe nye vinduer. Tekking på balkong og terrasse i underetasje.

_____

Boligen rom for rom:

1. Etasje:

Entré/ trapperom:
Velkommen inn! Det første du møter er en innbydende entré med parkett på gulv, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til klesoppheng og sko.

Soverom:
Boligen har tre soverom av god størrelse, som befinner seg i 1. etasje - en praktisk og familievennlig planløsning. Hovedsoverommet har garderobeskap og adkomst til egen balkong på ca. 5,7 kvm med optimale sol- og utsiktsforhold. Ellers god plass til dobbeltseng, nattbord etc. Soverom nr. 2 og 3 har godt med plass til seng, garderobeskap/ kommode, skrivepult etc. Soverom nr. 2 og 3 passer perfekt som kontor, barnerom eller gjesterom.

Toalettrom:
Separat toalettrom med servant og wc.

Bad:
Pent bad med fliselagte overflater. Her finner man et dusjkabinett med takdusj og håndholdt spylefunksjon. Det er servant i montert innredning med profilerte fronter og speil i rommet.

Vaskerom:
Fra badet er det adkomst til et praktisk og romslig vaskerom med belegg på gulv og opplegg til vaskemaskin.

____

Underetasje:

Stue/ spisestue:
Via en trapp fra entréen kommer du ned til samlingspunktet i boligen, stuen. Den luftige og tiltalende stuen, med delvis åpen løsning mot kjøkkenet, har store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp og skaper en hyggelig atmosfære. Her er det peis 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 stor terrasse på ca. 39 kvm og videre adkomst til den frodige hagen. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Leveggene på terrassen bidrar til lune og private kroker hvor solstrålene kan nytes uten vind. Her kan man nyte late dager med optimale solforhold! Den vakre utsikten mot Kolsås, Hauger og over til Kirkerud, kan nytes både fra soverommene, kjøkkenet, stuen og terrassen!

Kjøkken:
Lyst og romslig kjøkken, i delvis 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.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og ventilator med kullfilter. Nedfelt oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.

Boder:
I tillegg til en utvendig bod, så har boligen en innvendig bod i 1. etasje (ved entré) og en i underetasjen (bak kjøkkenet). Her er det gode oppbevaringsmuligheter.

____
Innvendige overflater:
- Gulv med tregulv, parkett, belegg, støpt dekke og fliser.
- Vegger med malte flater, malt panel, tapet og fliser.
- Himlinger med malt panel, panel og takess.

Tekniske spesifikasjoner:
- Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
- Det er noe eldre avløpsrør i plast, og eldre avløpsrør i støpejern i boligen.
- Det er mekanisk avtrekk fra baderom. Det er ellers naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og til luftekanaler.
- Bereder på 200 liter fra 2010 er plassert i bod i underetasje.
- Det er el-anlegg med eldre stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er nyere innmat i sikringsskap.
- Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Parkering

Det medfølger boligen en garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjeplassen står på et realsameie med gnr. 86, bnr. 201 hvor man eier ideell andel på 3/78. Garasjeplassen har eget gårds -og bruksnummer som står på nevnte realsameie. Garasjeplassen har gnr. 86, bnr. 469 med adresse Dugnadveien 28 B.

Nabo opplyser om at de har fått godkjent utbygging av nye garasjer. Selger har takket nei, men nabo opplyser om at det fortsatt er mulighet for å være med. Det er derfor opp til ny eier/kjøper om han ønsker å være med eller beholde eksisterende garasje. Garasjeprosjektet vil starte opp i slutten av mars og ha en kostnadsramme på ca. kr. 350 000 - 400 000,- pr. person. For mer info, se vedlagte tegninger og tillatelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Byggemåte

Bolig fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur og treverk med malt pus og trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 1+1 og 2-lags glass, malte dører og saltak tekket med Decraplater. Det er krypekjeller under boligen. Det er ingen synlig adkomst til kjelleren, kun synlige ventiler i grunnmur. Bolig med eldre standard. Boligen ansees som et oppussingsobjekt, og må påregnes generell renovering. Boligen er påkostet med noen vinduer i 2014, bereder i 2010 og ytterdør i 2006. Det er noe nyere automatsikringer, toaletter og dusjkabinett i boligen. Tekking på balkong og terrasse i underetasje er opplyst til å være fra 2014. Det er eldre drenering, deler av røropplegg, baderomskonstruksjon, utvendig panel, pipe, peis, flere vinduer, gulv og overflater, kjøkken, balkong, innvendige dører, deler av el-anlegget m.m.

Garasje i felles garasjerekke. Garasjen har støpt dekke, vegger i mur, og treverk kledd med eternittplater, himling kledd med eternittplater, pulttak antatt tekket med papp og leddport. Bygningen har en eldre enkel garasjestandard.

_____

Takstmanns vurdering ved TG3:
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell.
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell.

____

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

Innvendig > Krypkjeller.

___

Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon.
Utvendig > Vinduer.
Utvendig > Dører.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
Innvendig > Overflater.
Innvendig > Pipe og ildsted.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.

___

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

Utvendig > Taktekking.
Utvendig > Nedløp og beslag.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Innvendig > Radon.
Innvendig > Innvendige trapper.
Innvendig > Innvendige dører.
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk.
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe i stue i underetasjen. Original teglsteinspipe, tilkoblet eldre peis med parafinbrenner i stue. Parafintank er plassert i hulrom under trapp. Brenner er ikke i bruk og det gjøres oppmerksom på at fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 481,-pr. 2025

Årsprognose:
3C - Blokk og fellesløsninger - std. hentefrekvens- 8 stk - 1/8 kr. 3 254,60,-
Vann etter areal kr. 4 073,63,-
Avløp etter areal kr. 4 761,00,-
Feiegebyr pr. skorstein (pipeløp) -1 stk - kr. 129,00,-
Tilsyn pr. boenhet med ildsted - 1 stk - kr. 263,00,-
Sum kr. 12 481,23,-

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 1 689 605,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 758 419,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 259 kvm (Eiertomt)
Tomt med busker, plen, frittstående utebod m.m.

En fantastisk eiendom med optimale solforhold og en idyllisk hage, omkranset av hekk og busker. Selve tomten rundt boligen er opparbeidet med gressplen og en terrasse med adkomst fra stuen. Her er det masse boltreplass for barna i et trygt miljø. God plass til trampoline og ballspill.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dugnadveien 28 ligger barnevennlig og attraktivt til i en stikkvei på Rolige Gjettum. Her bor du sentralt til med alt du trenger i hverdagen, samtidig som det er umiddelbar nærhet til marka med flotte turområder.

Aktivitet og fritid:
Nærområdet har et nærmest komplett tilbud for de som liker å holde seg i aktivitet. Flotte turområder, idylliske naturreservater og et stort sportstilbud. med bl.a. områdene rundt Dælivann og Kolsåstoppen. Det er også kort vei til Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren, og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Kort vei til både Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker ved vinterstid. Det er flere lekeplasser i området. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. Gnist i Durudveien, samt flere steder i Sandvika. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. Fra Sandvika er det flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker.

Servicetilbud:
Eiendommen har en sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema1000 Gjettum eller Bunnpris Gjettum, som begge ligger i kort avstand fra boligen. Kun en kort kjøretur til Sandvika sentrum med alt av servicefunksjoner som butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. Bekkestua og Kolsås er også kun en kort kjøre- eller T-banetur unna.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Levre barneskole (1-7 kl.) og til Hauger ungdomsskole (8-10 kl.) Det er flere videregående skoler i nærområdet, bl.a. Valler, Rosenvilde og Rud. Det er også et stort utvalg av barnehager, blant annet Gjettum barnehage og Blåveiskroken barnehage som ligger i kort gangavstand fra leiligheten.

Offentlig kommunikasjon:
Ca. 10 min. gange til Hauger og Gjettum T-banestasjon. Her går T-banens linje 3 med avgang mot byen hvert 15. min. Banen tar deg til Bekkestua på ca. 6 min., og til Nationaltheatret på ca. 25 min. Det går ellers buss fra Gjettum skole og Valler bru i retning Sandvika/Bekkestua.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger imidlertid innflytningstillatelse for våningshus, datert 1956.

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

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

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan datert 21.06.2023 er avsatt til: nåværende boligbebyggelse.

Kommuneplaner:
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer:
Delareal: 260 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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.

Siden denne eiendommen har andel i realsameie (fellesareal), så utgjør eiendommens tomt over 2000 kvm. 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:

3201/86/457:
19.06.1972 - Dokumentnr: 407542 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1971 - Dokumentnr: 9284 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:86 Bnr:201

01.01.2020 - Dokumentnr: 829308 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:86 Bnr:457

01.01.2024 - Dokumentnr: 90453 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:86 Bnr:457

19.06.1972 - Dokumentnr: 407542 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1971 - Dokumentnr: 9284 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:86 Bnr:201

01.01.2020 - Dokumentnr: 829308 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:86 Bnr:457

01.01.2024 - Dokumentnr: 90453 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:86 Bnr:457

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
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Det betales inn ca. 6.000,- i året til realsameiet for snøbrøyting, strøing, samt eventuelle andre kostnader i denne forbindelse.
- Telenor (Ikke fiber, men coax)
- Strøm

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

_____

DIVERSE:

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum – estimert til kr. 103 500,-
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. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Samlet skal selger betale kr. 201 190,- 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 3. mars 2025

Megler

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

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Dugnadveien 28

Tilstandsrapport

Rekkehus
Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM
BÆRUM kommune
gnr. 86, bnr. 457

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 09.01.2025 Rapportdato: 14.01.2025 Oppdragsnr.: 11114-1956 Referansenummer: UU4728

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie Vår ref:

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no
930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM
Gnr 86 - Bnr 457
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur og treverk med malt pus og trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 1+1 og 2-lags glass, malte dører og saltak tekket med Decraplater.

Bolig med eldre standard. Boligen ansees som et oppussingsobjekt, og må påregnes generell renovering.

Boligen er påkostet med noen vinduer i 2014, bereder i 2010 og ytterdør i 2006.
Det er noe nyere automatsikringer, toaletter og dusjkabinett i boligen.
Tekking på balkong og terrasse i underetasje er opplyst til å være fra 2014.

Det er eldre drenering, deler av røropplegg, baderomskonstruksjon, utvendig panel, pipe, peis, flere vinduer, gulv og overflater, kjøkken, balkong, innvendige dører, deler av el-anlegget m.m.

Rekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG

Gå til side

Taktekking av noe eldre Decraplater, ukjent alder.
Grunnet mye snø på befaringen, var det ikke mulig å inspisere taket.
Noe eldre beslag, renner og nedløp i stål. Ukjent alder.
Murvegger med malt puss og trevegger med stående kledning. Det er eldre murpuss og kledning.
Saltak med tresperrer og undertak av rupanel fra byggeåret. Taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger. Det er synlige luftespalter langs takraft.
Det er vinduer i boligen fra byggeåret, 1992 og 2014. Vinduer har 1+1, lags glass, 2-lags glass og trekarmer.
Ytterdør med glass fra 2006. Terrassedør med glass fra 1985. Skyvedør til balkong fra 1999.
Balkong i treverk ut fra soverom. Størrelse 5,7 m2. Terrasse i treverk ut fra stue. Størrelse 39 m2. Ukjent alder.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv med tregulv, parkett, belegg, støpt dekke og fliser. Vegger med malte flater, malt panel, tapet og fliser. Himlinger med malt panel, panel og takess.
Etasjesillere med støpt dekke og trebjelkelag.
Original teglsteinspipe, tilkoblet eldre peis med parafinbrenner i stue. Parafintank er plassert i hulrom under trapp. Brenner er ikke i bruk.
Ildsted er ikke funksjonstestet.
Det er krypekjeller under boligen. Det er ingen synlig adkomst til kjelleren, kun synlige ventiler i grunnmur.
Innvendig original tretrapp.
Innvendig malte eldre dører .

Gå til side

VÅTROM

Bad
Fliselagt bad med dusjkabinett og servant. Det er montert innredning med profilerte fronter og speil i rommet. Det er noe nyere dusjkabinett i rommet. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot ba fra toalettrom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Vaskerom
Vaskerom med opplegg til vaskemaskin. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mot yttervegg og naboeiendom.

Gå til side

KJØKKEN

Noe eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.
Noe eldre ventilator med kullfilter.

Gå til side

SPESIALROM

Separat toalettrom med servant og wc. Det er eldre røropplegg og servant. Toalett er noe nyere.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
Det er noe eldre avløpsrør i plast, og eldre avløpsrør i støpejern i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra baderom. Det er ellers naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og til luftekanaler.
Bereder på 200 liter fra 2010 er plassert i bod i underetasje.
Det er el-anlegg med eldre stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er nyere innmat i sikringsskap.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM
Gnr 86 - Bnr 457
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er eldre drenering rundt boligen.
Antatt støpt grunnmur fra byggeåret. Grunnet mye snø på befaringen, var det ikke mulig å inspisere hele grunnmuren.
Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

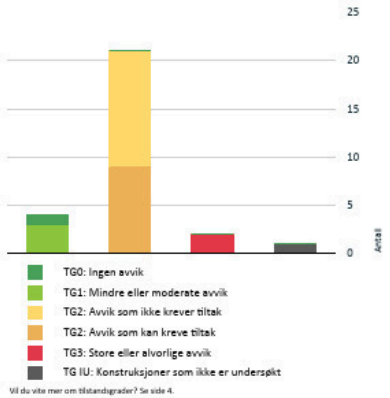
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

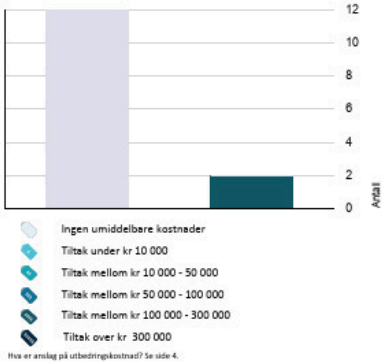
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side

Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM
Gnr 86 - Bnr 457
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1956

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av noe eldre Decroplater, ukjent alder. Grunnet mye snø på befaringen, var det ikke mulig å inspisere taket.

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

Det er synlig slitasje, misfarging m.m. på vindskier.

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

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Noe eldre beslag, renner og nedløp i stål. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje, malingsflass, skader m.m. på beslag, renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Murvegger med malt puss og trevegger med stående kledning. Det er eldre murpuss og kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje og misfarging på kledning, slitasje, sprekker og misfarging på puss m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med tresperrer og undertak av rupanel fra byggeåret. Taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger. Det er synlige luftespalter langs takraft.

TG 2 Vinduer

Det er vinduer i boligen fra byggeåret, 1992 og 2014. Vinduer har 1+1, lags glass, 2-lags glass og trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje på flere vinduer, vannbrett på vinduer m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Dører

Ytterdør med glass fra 2006. Terrassedør med glass fra 1985. Skyvedør til balkong fra 1999.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør subber i terskel og må justeres. Balkongdør er montert for lavt i forhold til høyde på balkonggulv, og har synlig slitasje. Terrassedør har synlig slitasje og defekt lås.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i treverk ut fra soverom. Størrelse 5,7 m2. Tekking på balkong er opplyst til å være fra ca. 2014. Terrasse i treverk ut fra stue. Størrelse 39 m2. Alder på terrasse er opplyst til ca. 2014.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Det ble observert slitasje og stedvis noe råteskader på rekkverk. Det var ellers ikke mulig å vurdere terrasse og balkong, da disse var snødekte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM
Gnr 86 - Bnr 457
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Utbedringer må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med tregulv, parkett, belegg, støpt dekke og fliser. Vegger med malte flater, malt panel, tapet og fliser. Himlinger med malt panel, panel og takess.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis slitasje, riss i støpt dekke, og knirk i gulv, noe slitasje, riss og misfarging på overflater m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjesillere med støpt dekke og trebjelkelag.

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

Det er stedvise skjevheter i boligen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Original teglsteinspipe, tilkoblet eldre peis med parafinbrenner i stue. Parafintank er plassert i hulrom under trapp. Brenner er ikke i bruk. Ildsted er ikke funksjonstestet.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG IU Krypkjeller

Det er krypekjeller under boligen. Det er ingen synlig adkomst til kjelleren, kun synlige ventiler i grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig original tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig malte eldre dører .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med dusjkabinett og servant. Det er montert innredning med profilerte fronter og speil i rommet. Det er noe nyere dusjkabinett i rommet. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

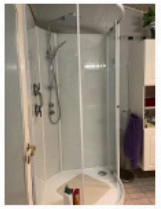
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

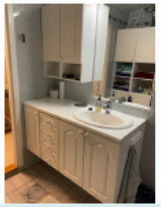
Det er sprekker i fliser m.m.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot ba fra toalettrom, uten å påvise unormale fuktutslag.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med opplegg til vaskemaskin. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

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

Det er misfarging på gulv, sluk uten vannlås, vegger med malt trepanel m.m. i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mot yttervegg og naboeiendom.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Noe eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Noe eldre ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med servant og wc. Det er eldre røropplegg og servant. Toalett er noe nyere.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM
Gnr 86 - Bnr 457
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er noe eldre avløpsrør i plast, og eldre avløpsrør i støpejern i boligen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra baderom. Det er ellers naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og til luftekanaler.

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

Det er rom uten ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder på 200 liter fra 2010 er plassert i bod i underetasje.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg med eldre stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er nyere innmat i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er nyere innmat i sikringsskap, sikring og opplegg til bereder i bod m.m. Det foreligger ingen samsvarserklæring på dette arbeidet.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er eldre drenering rundt boligen.

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt støpt grunnmur fra byggeåret. Grunnet mye snø på befaringen, var det ikke mulig å inspisere hele grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM
Gnr 86 - Bnr 457
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles garasjerekke. Garasjen har støpt dekke, vegger i mur, og treverk kledd med eternittplater, himling kledd med eternittplater, pulttak antatt tekket med papp og leddport.
Bygningen har en eldre enkel garasjestandard.

Det er riss i dekke, skader på eternittplater, generell slitasje m.m.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

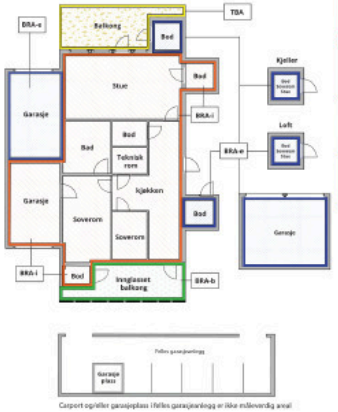
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM
Gnr 86 - Bnr 457
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	57	4		61	6
Underetasje	62			62	39
SUM	**119**	**4**			**45**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Trapperom , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Vaskerom	Bod 2	
Underetasje	Stue , Bod , Kjøkken , Trapperom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det bemerkes lav takhøyde i deler av boligen.

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	109	14
Garasje	0	16

Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM
Gnr 86 - Bnr 457
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	86	457		0	259.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dugnadveien 28

Hjemmelshaver
Langseth Ole Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Gjettum.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normalt gode lysforhold og finutsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, frittstående uteboder m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei

Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM
Gnr 86 - Bnr 457
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/UU4728

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Langseth, Ståle Arnfinn	9578-5997-4-2001179	2025-01-17 12:41:30

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
17. jan. 2025

Oppdragsnummer
56-0012/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Ståle Langseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Ole Kristian Langseth

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Ukjent
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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?
Nei

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 56-0012/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Langseth, Ståle Arnfinn	2025-01-17

Identifikasjon

bankID Langseth, Ståle Arnfinn

SIGNICAT

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

Igland Garasjen As
Reddalsveien 47
4886 GRIMSTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/25606 - 24/220782/JMORK	13.11.2024

Adresse - Tiltak:	Dugnadveien 25 - felles garasjer 2
Gnr/Bnr:	86/201
Tiltakshaver:	Velforeningen Dugnadveien 15-30
Ansvarlig søker:	Igland Garasjen As

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20

Søknad om oppføring av felles garasjer (Bygg 2) godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL
Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan.
Ansvarsrett inntrer når erklæring er sendt kommunen, og først da kan foretaket starte arbeidet.
Av gjennomføringsplan 18.09.2024 framgår at aktuelle ansvarsområder er tilstrekkelig prosjektert og kvalitetssikret for ett-trinnstillatelse.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Det søkes om oppføring av ny garasjerekke med 2 plasser. Dagens garasjer er av eldre dato og kjørebredde og innkjøringshøyde er ikke tilpasset dagens bilstandard. Dette belaster området med mer uteparkering. Nye tiltak får utvidet kjøreport og areal, samt saltak 36° med mulighet for bodloft for hver andelseier.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Plangrunnlag
Plannavn LEVREÅSEN, Heggeli-Toppåsveien med ikrafttredelsesdato07.04.1978.
Planidentifikasjon1969059
Reguleringsformål: Felles garasjeanlegg

Det er ingen spesielle bestemmelser til området avsatt til garasjeanlegg.

Byggetomta
Det er i kommunens kart ikke indikert for fare for flom eller skred.

Uttalelser
Vei og trafikk:
Se vedlegg

Vann og avløp:
Se vedlegg

PLNK v/naturmangfold:
Se vedlegg

Plassering av garasjen er endret etter uttalelse fra PLNK v/naturmangfold og Bærum kommune eiendom.

Nabovarsling/merknader
Det har kommet 2 nabomerknader.
Heggelia 36:
Dette blir veldig fint. Jeg ber borettslaget påse at firmaet som skal pigge eller sprenge bort fjell har forsikring som dekker evt. skader på nærliggende bygninger/grunnmurer.

Dugnadveien 18:
I hovedsak går merknadene ut på om det blir reseksjonering, antall gjeteparkeringer, snødeponi og muligheter for andre å bygge ut senere.

Svar fra ansvarlig søker:
Det skal ikke sprenges, kun utføres noe pigging og rensk av fjellskråning bak de eksisterende garasjene for plassering av et nytt samlet bygg 1. Entreprenør har sentral godkjenning og har erklært ansvar for sine arbeider. Foretaket har forsikring for sine arbeider i orden.

Vedlegg Q 1 viser til vedtak i årsmøte og inneholder signert «avtale om etablering av nye garasjer i Dugnadsveien 15-30».I pkt 4 er det også vedtatt at området skal reseksjoneres med nye tinglysninger på den enkeltr andelseiers eiendom som følge av endret størrelse og plassering. Dermed blir alle ivaretatt med lik mulighet selv om det i denne omgang er 9 av 13 som fornyer sin garasje. Vedrørende parkering, blir dette ivaretatt som vist på situasjonskartet.
Områdets utnytting er ivaretatt og det avsettes tilstrekkelig plass for ytterligere utbygging for andelseiere som ikke ønsker å fornye/bygge garasje nå.

Bygningssjefens merknad: Ansvarlig søker har svart ut merknadene på en tilfredsstillende måte.

Bygningssjefens vurdering
Tiltakene er søknadspliktige i medhold av pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 bokstav a.

KOPI

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4. Ettersom tiltaket er flyttet etter reviderte tegninger, faller dispensasjonsforholdet bort og vil ikke bli behandlet.

Tiltakene er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, plan og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2 samt § 29-4, Bærum kommunes estetiske retningslinjer og øvrige forutsetninger gitt i plan- og bygningslovgivningen. Tiltaket er vurdert å ha tilstrekkelige kvaliteter.

Tiltakene er behandlet innenfor rammen av 12-uker etter plan- og bygningslovens § 21-7.
Området er avsatt til parkering uten spesielle bestemmelser.

Det er ved behandlingen av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Det forutsettes at selve byggingen, fremtidig drift og vedlikehold skjer på egen eiendom. Omsøkte tiltak godkjennes med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

Naturmangfold
I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomta hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

FERDIGSTILLELSE
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker utarbeide og innsende følgende dokumentasjon:

- Søknad om ferdigattest, NBR nr. 5167
- Gjennomføringsplan, NBR nr. 5185
- Sluttrapport for avfallsplan, ved krav om avfallsplan
- Eventuell nødvendig godkjenning fra annen myndighet

Bygningssjefen avgjør hvorvidt det skal føres tilsyn i forbindelse med ferdigstillelse.

Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

SAKSBEHANDLINGSTID
Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand-lingstid [uker]
27.9.2024	7.11.2024	8.11.2024	13.11.2024	6,6

GEBYR
Faktura for behandlingsgebyr **kr 14000**,- ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

KLAGERETT
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Dokumentliste
Generelle opplysninger

Kopi til:

Inger Lise Hole	Heggelia 36	1352	Kolsås
Karin Sand	Dugnadveien 18	1346	Gjettum
Velforeningen Dugnadveien 15-30	c/o Karl Lysne Dugnadveien 26	1346	GJETTUM

KOPI

Vedlegg 1 til tillatelsen

ArkivsakID: 24/25606

DOKUMENTLISTE
Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonskart - korrigert 8.11.24	7067241
Tegning 1 - Bygg 2	7068818
Tegning 2 - Bygg 2	7068819
Tegning 3 - Bygg 2	7068816
Tegning 4 - Bygg 2	7068817
Uttalelse fra Vei og trafikk - Dugnadsveien 25 - felles garasje - riving av eksisterende	7027066
Uttalelse vann og avløp - Dugnadsveien 25 - felles garasje - riving av eksisterende	7026892
Dugnadsveien 25 VA-Kart	7026900
Uttalelse fra PLNK vnaturmangfold - landskap - grønnstruktur - Dugnadsveien 25 - felles garasje - riving av eksisterende	7025584
Gebyrberegning	7048362

Vedlegg 2 til tillatelsen

GENERELLE OPPLYSNINGER

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i vedtak av 17.6.2009.

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig
Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra tillatelsen ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Plikt til å følge tegninger
Ansvarlig utførende må påse at godkjente tegninger følges, og at vilkår i tillatelsen oppfylles. For utomhusarealene gjelder situasjonsplanen, eventuelt særskilt utomhusplan. Dersom tillatelsen omfatter opparbeiding av avkjørsel og biloppstillingsplasser, må disse være ferdig anlagt før bygget tas i bruk. All godkjent dokumentasjon og tegninger må være tilgjengelige på byggeplassen

Plikt til å følge lovverket
Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrifter, vedtekter, reguleringsbestemmelser og gitte tillatelser. Vilkår fra annen fagmyndighet må også oppfylles.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Aktsomhet
Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 4 meter. Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense. Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veimyndighetene.

Øvrige instanser og myndigheter
Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

KOPI

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter forvaltningslovens regler kapittel VI og plan- og bygningsloven § 1-9. Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
  Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I spesielle tilfeller kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Statsforvalteren.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE
Sist oppdatert august 2024

Graving/fylling
Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Allente, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.
Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement
Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr
Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.
Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.
Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Renovasjon
Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall, én beholder for papp/papir, én beholder for glass- og metallemballasje og gjennomsiktig sekk til plastemballasje. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: https://www.baerum.kommune.no/renovasjon

Strømleveranse
For strømleveranse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme
Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua-området. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no .

Bredbånd- og TV-leveranse
Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Allente, Telenor. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særanmeldelser
Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange
Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider
For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Se også veileder til retningslinjen, M-2061. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.
Les mer på https://www.baerum.kommune.no/tjenester/helse-og-omsorg/luftkvalitet-stoy-radon-og-straling/stoy/

Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Avfall og gjenvinning Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Elvia, Telenor, Telia, Altibox, Oslofjord varme mfl. Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.ledningsportalen.no For å melde om akutte hendelser/kabelskade se https://ledningsportalen.no/akutte-hendelser/
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Akershus fylkeskommune Tlf.: 22055000 Internett: www.afk.no

Bærum kommune - Byggesak - Gebyrberegning regulativ 2024
1M = 3500 kr

SakID: 24/25606
Sakstittel: Dugnadveien 25 - felles garasjer 2
Vedtak: Tillatelse i ett trinn - 12 uker

Varekode	Beskrivelse	Antall enh.	M pr enh.	Fastledd	Sum M	Sum kr
	§ 14 Bolig og garasje for bolig - gjelder nybygg, hovedombygging og vesentlig endring/reparasjon av tiltak (Boligbygg for felles boformer, institusjoner, kollektiv, hybelbygg beregnes etter § 15)					
31 407	§ 14 Frittliggende garasje/uthus over 70 m2	1 stk.	4	-	4	14 000
				TOTAL	**4**	**14 000**

BYGG 1

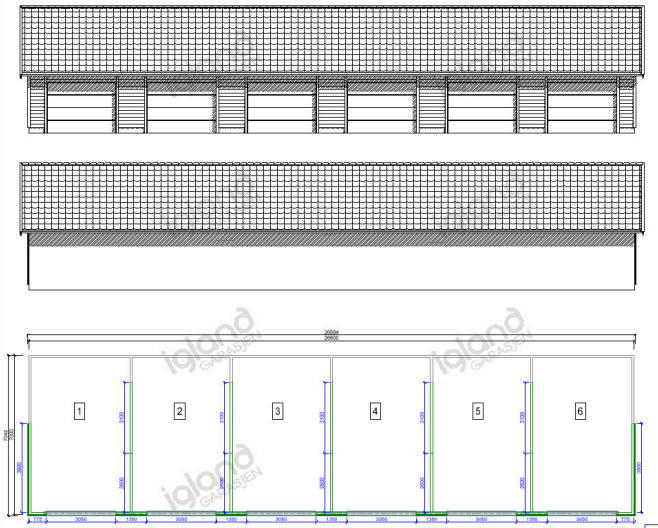


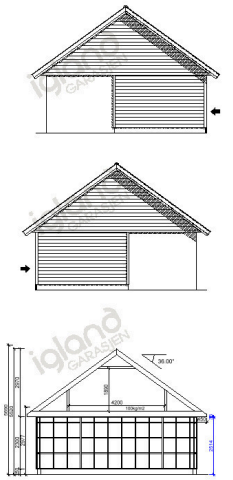
700 x 2660 cm

igland GARASJEN

Tiltaksadresse: Sameiet Dugnadveien 15-30
Kunden: 912195
Konstruktør: Paulina
BYA= 189
BRA= 179.5
Ordre/tilbudsnr: 206162
Takvinkel: 36°
Dato: 13/08/2024
BYA er beregnet fra utvendig fotdring
Målestokk: 1:--
Modell: HUSHOVD
Tegningsnr: 20611511
Gnr: Bnr:
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssaksmål kan ellers fremføres.
TF: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

BYGG 1



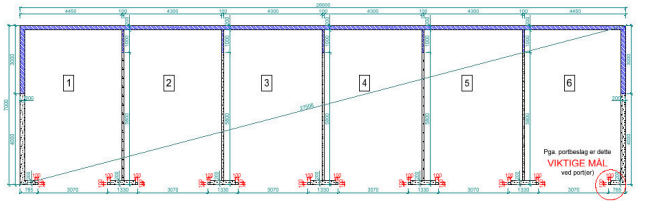


igland GARASJEN	Tiltaksnavn: Sameiet Dugnadveien 15-30		
	Kundenr: 912195		Konsulent/signert: Paulina
BYA= 189	BRA= 179.5	Ordrenr/tilbudsnr: 206162	Takvinkel: 36°	Dato: 13/08/2024
BYA er beregnet for bygning/anlegg	Målestokk: 1:100	Modell: HUSHOVD	Tegningsnr: 20611517	
Grc:	Brc:			

Tegninger er Igland Garasjen AS eiendom. Kan kun brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overlates til andre. Eventuelle snikkingsuoverensstk kun etters fremføres.

Tlf: 37 35 70 70
E-post: post@garasjer.no

BYGG 1



DETALJER TIL UTFØRELSE:

Ringmurene høyde måles fra overkant ferdig gulv ved portåpning (se snitt A). Garasjer bestilt med der forutsetter at ringmur har samme høyde som ved portåpning.

Det anbefales et støpt gulv i vater. Ved støp med fall på gulv kontakt oss i forkant!

Vi forutsetter at ringmuren er utført i 15cm tykkelse Leca eller betong og er tilstrekkelig forankret til såle. Ved bruk av andre materialer/blokker/ prefabrikerte ringmurselementer (som Vartdal Plast/ Jackon/Sundolitt) kontakt oss i forkant!
Frontmur ved port SKAL ha bredde 10cm og bør støpes i betong (se detalj ved port).

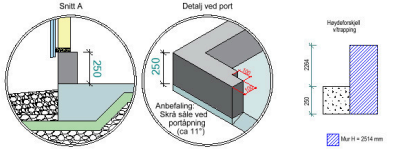
NB! Ved innkjøring på takrennneside (bæring over port) skal fronter ved port armeres og støpes i betong!

Murtykkelse på "fremskutt front" skal alltid være 10cm og anbefales støpt.

Garasjer med ekstra murhøyde, eller garasjer tilpasset terreng kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

Usikker på detaljer til utførelse?
Oppstått avvik på lengde/bredde/diagonal?
Kontakt oss FØR arbeidet påbegynnes!

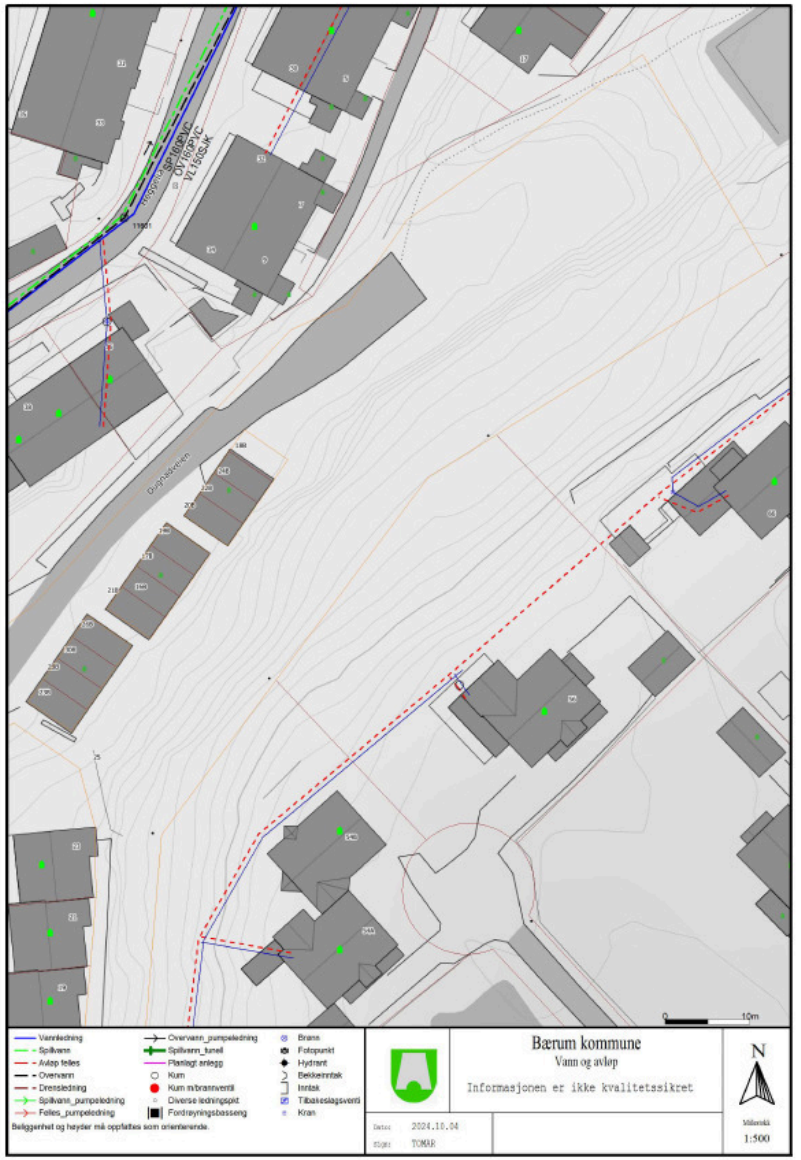
TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm



igland GARASJEN	Tiltaksnavn: Sameiet Dugnadveien 15-30		
	Kundenr: 912195		Konsulent/signert: Paulina
BYA= 189	BRA= 179.5	Ordrenr/tilbudsnr: 206162	Takvinkel: 36°	Dato: 13/08/2024
BYA er beregnet for bygning/anlegg	Målestokk: 1:100	Modell: HUSHOVD	Tegningsnr: 20611519	
Grc:	Brc:			

Tegninger er Igland Garasjen AS eiendom. Kan kun brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overlates til andre. Eventuelle snikkingsuoverensstk kun etters fremføres.

Tlf: 37 35 70 70
E-post: post@garasjer.no



BÆRUM KOMMUNE
PARK LANDBRUK NATUR OG KULTURVERN

NOTAT

Dato: 11.10.2024
Arkivkode: GBR-86/201, N-531, GBR-86/469, GBR-86/468, GBR-86/467, GBR-86/466, GBR-86/465, GBR-86/464, GBR-86/463, GBR-86/462, GBR-86/461, GBR-86/460, GBR-86/459, BID-16204803, BID-16204781, BID-16204773
J.postID: 24/209112
Arkivsaksnr: 24/23665

Til:
Byggesak avdeling 2A

Vedrørende: **Uttalelse fra PLNK v/naturmangfold - landskap - grønnstruktur - Dugnadveien 25 - felles garasje - riving av eksisterende**

Avstand til regulert turvei
Det søkes om riving av gamle og oppføring av nye garasjebygninger og dispensasjon fra kravet om fire meters avstand til nabogrense. Det oppgis at garasjebygningene lengst øst vil ligge 0,5 meter fra formålsgrense turvei og 1,5 meter fra nabogrense mot kommunens tomt. Det er ikke samsvar mellom tomtegrense og formålsgrense.

Plassering av garasjer så tett på regulert turvei, vil ikke være optimalt med tanke på bygging og framtidig drift og vedlikehold av garasjene. Dette arbeidet vil trolig måtte foregå på areal regulert til turvei, og vil derfor kunne være til ulempe for brukere. I dispensasjonssøknaden er det ikke redegjort for slike ulemper.
PLNK vil ikke gi tillatelse til bygge- og anleggsarbeider i regulert turvei.

Ut i fra det oversendte materialet, så ber PLNK om at forslag til plassering endres, slik at avstanden fra turveiformålet økes.

Når det gjelder søknad om plassering 1,5 meter fra nabogrensen, ber vi om at det tas kontakt med Bærum kommune grunneiendom da de er rette myndighet for et evt. samtykke.

Vegetasjon
Sør for eksisterende garasjeanlegg er det et vegetasjonsbelte som strekker seg østover mot landskapsvernområdet Kolsås/Dælivann.
Vi ber om at riving og oppføring av garasjebygninger ikke medfører inngrep i dette vegetasjonsbeltet. Dette er et område som kan inneholde viktige naturverdier og fungerer som bevegelseskorridor for insekter, fugler og andre dyr. Det vises til reguleringsbestemmelsenes *§ 6: Eksisterende vegetasjon søkes bevart.*

Med hilsen

Martine Knudsen

overlandskapsarkitekt

BÆRUM KOMMUNE
VEI OG TRAFIKK

NOTAT

Dato: 04.10.2024
Arkivkode: GBR-86/201, N-531, GBR-86/469, GBR-86/468, GBR-86/467, GBR-86/466, GBR-86/465, GBR-86/464, GBR-86/463, GBR-86/462, GBR-86/461, GBR-86/460, GBR-86/459, BID-16204803, BID-16204781, BID-16204773
J.postID: 24/210007
Arkivsaksnr: 24/23665

Til:
Byggesak avdeling 2A

Vedrørende: **Uttalelse fra Vei og trafikk - Dugnadsveien 25 - felles garasje - riving av eksisterende**

Viser til intern oversendelse datert 30.09.24

Dugnadveien har status som uregulert kommunal vei.

Garasje ligger mot en privat stikk vei.

Ansvarlig entreprenør må søke om arbeidstillatelse/gravetillatelse, ved bruk av kommunal veigrunn. Krav om istandsetting og trafikkavvikling kommer via tillatelsen.

Ellers ingen kommentarer til saken.

Med hilsen

Abinaya Agnes Philip
rådgiver



BÆRUM KOMMUNE

VANN OG AVLØP – MYNDIGHET OG SERVICE

Dato:	04.10.2024
Arkivkode:	GBR-86/201, N-531, GBR-86/469, GBR-86/468, GBR-86/467, GBR-86/466, GBR-86/465, GBR-86/464, GBR-86/463, GBR-86/462, GBR-86/461, GBR-86/460, GBR-86/459, BID-16204803, BID-16204781, BID-16204773
J.postID:	24/209897
Arkivsaksnr:	24/23665

Til:
Byggesak avdeling 2A

Uttalelse vann og avløp - Dugnadsveien 25 - felles garasje - riving av eksisterende

---

1. Overvann og flom- og skredfare

Overflatevann/takvann og vann fra plasser med tette flater skal ivaretas på egen grunn, og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller vannet skaper ulemper for området/naboer. Naturlige flom- og drensveier må opprettholdes. Se Bærum kommune – Vann og avløp sine hjemmesider; overvann og overvannsveileder.

2. Restriksjonsbelte

Ingen merknad.

3. Private ledninger

Tiltak må ikke komme i konflikt med eller vanskeliggjøre adkomst til private ledninger for drift og vedlikehold iht. Teknisk forskrift-17 §15 -7. Ved tvil om ledningers beliggenhet må disse påvises.

4. Rørleggeranmeldelse

Alt rørleggerarbeid skal anmeldes, og rørleggeranmeldelse skal være vurdert før arbeidet tar til. Se elektronisk skjema for rørleggeranmeldelse under Vann og avløp.

I forbindelse med nye tilkoblinger til kommunale og private vann- og avløpsledninger skal hele vann- og avløpsanlegget måles inn og bildedokumenteres iht. vedlegg 3-9 i Bærum kommunes VA-norm.

5. Rivning

Ledninger som ikke er i bruk skal plugges etter til enhver tid gjeldende reglement og lovverk: Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – Tekniske bestemmelser og Plan- og bygningsloven §31-3.

Ved midlertidig og permanent opphør av tilknytning må det sendes inn rørleggeranmeldelse på arbeidet. Se elektronisk skjema under Vann og avløp.

Ved permanent stenging av vann og avløp må stikkledning med anboringsklammer/tilknytningsdeler fjernes i sin helhet fra de kommunale ledningene. Ved opphør av tilknytning for vann må vannavslag bestilles direkte hos Vann og avløps driftssentral på 67506060. Det vil også bli gitt føringer for utførelse.

For næringsbygg: vannmåler skal demonteres og leveres tilbake til Vann og avløp, Myndighet og service.

Fra

Tor-Erik Martinsen

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 86, Bruksnr 457	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Dugnadveien 28, gatenr 1064 1346 Gjettum	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1815 15	Kolsås 15 Kolsås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060501 801	Helgerud Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.11.1971	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	259,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/86/457	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/86/457	0,0
Skyldeling	Forretning: Matrikkelført:	17.11.1971	Avgiver Mottaker	3201/86/201 3201/86/457	-264,3 264,3
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	11.11.1949 24.04.2024	Berørt	3201/86/87	0,0
			Berørt	3201/86/101	0,0
			Berørt	3201/86/136	0,0
			Berørt	3201/86/149	0,0
			Berørt	3201/86/150	0,0
			Berørt	3201/86/151	0,0
			Berørt	3201/86/152	0,0
			Berørt	3201/86/153	0,0
			Berørt	3201/86/154	0,0
			Berørt	3201/86/155	0,0
			Berørt	3201/86/156	0,0
			Berørt	3201/86/157	0,0
			Berørt	3201/86/158	0,0
			Berørt	3201/86/159	0,0
			Berørt	3201/86/160	0,0
			Berørt	3201/86/161	0,0
			Berørt	3201/86/162	0,0
			Berørt	3201/86/163	0,0
			Berørt	3201/86/164	0,0
			Berørt	3201/86/165	0,0
			Berørt	3201/86/166	0,0
			Berørt	3201/86/167	0,0
			Berørt	3201/86/168	0,0
			Berørt	3201/86/169	0,0
			Berørt	3201/86/170	0,0
			Berørt	3201/86/171	0,0
			Berørt	3201/86/172	0,0
			Berørt	3201/86/173	0,0
			Berørt	3201/86/174	0,0
			Berørt	3201/86/175	0,0
			Berørt	3201/86/182	0,0
			Berørt	3201/86/183	0,0
			Berørt	3201/86/186	0,0
			Berørt	3201/86/201	0,0
			Berørt	3201/86/231	0,0
			Berørt	3201/86/233	0,0
			Berørt	3201/86/235	0,0
			Berørt	3201/86/259	0,0
			Berørt	3201/86/301	0,0
			Berørt	3201/86/302	0,0
			Berørt	3201/86/303	0,0
			Berørt	3201/86/304	0,0
			Berørt	3201/86/305	0,0
			Berørt	3201/86/306	0,0
			Berørt	3201/86/307	0,0
			Berørt	3201/86/308	0,0
			Berørt	3201/86/309	0,0
			Berørt	3201/86/310	0,0
			Berørt	3201/86/311	0,0
			Berørt	3201/86/444	0,0
			Berørt	3201/86/445	0,0
			Berørt	3201/86/446	0,0
			Berørt	3201/86/447	0,0
			Berørt	3201/86/448	0,0
			Berørt	3201/86/449	0,0
			Berørt	3201/86/450	0,0

Berørt	3201/86/451	0,0
Berørt	3201/86/453	0,0
Berørt	3201/86/454	0,0
Berørt	3201/86/456	0,0
Berørt	3201/86/457	0,0
Berørt	3201/86/458	0,0
Berørt	3201/86/459	0,0
Berørt	3201/86/460	0,0
Berørt	3201/86/461	0,0
Berørt	3201/86/462	0,0
Berørt	3201/86/463	0,0
Berørt	3201/86/464	0,0
Berørt	3201/86/465	0,0
Berørt	3201/86/466	0,0
Berørt	3201/86/467	0,0
Berørt	3201/86/468	0,0
Berørt	3201/86/469	0,0
Berørt	3201/86/470	0,0
Berørt	3201/86/517	0,0
Berørt	3201/86/594	0,0
Berørt	3201/86/630	0,0
Berørt	3201/86/631	0,0
Berørt	3201/86/643	0,0
Berørt	3201/86/685	0,0
Berørt	3201/87/10	0,0
Berørt	3201/87/23	0,0
Berørt	3201/87/288	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dugnadveien 28	H0201	Bolig	117,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	72,0	Rammetillatelse:	27.06.1955
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	117,0	Igangset.till.:	27.06.1955
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	117,0	Midl. brukstil.:	28.09.1956
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16204951			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		61,0		61,0	70,0		70,0
H02	1	56,0		56,0	61,0		61,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

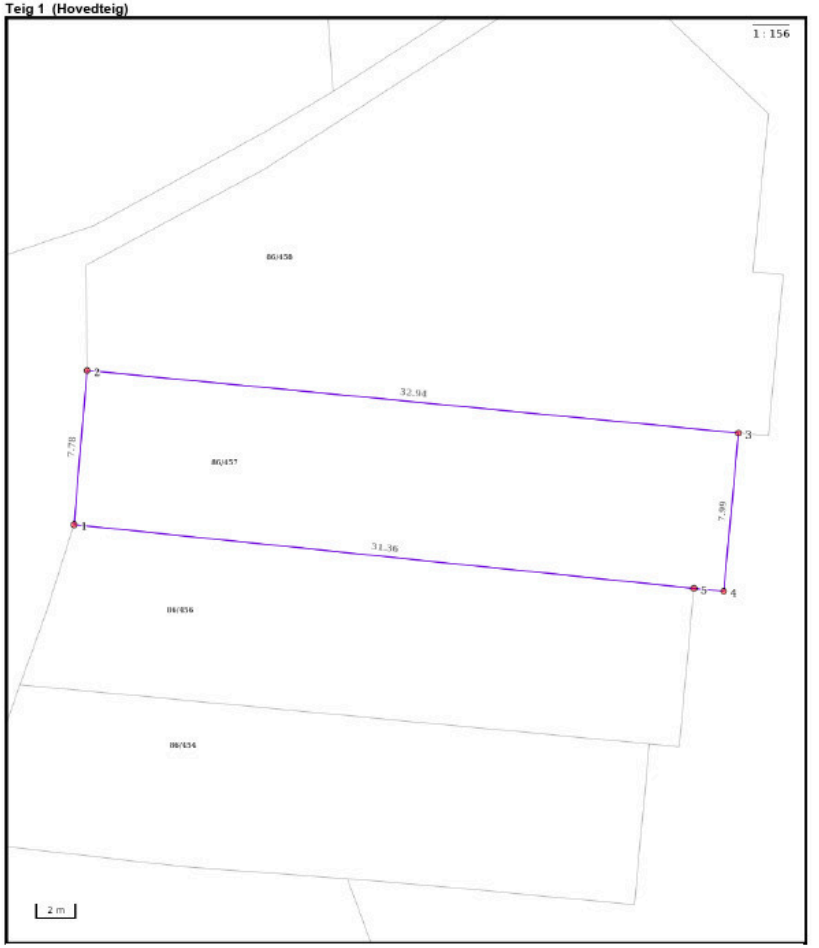


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig)



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: 259,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 119,59	584 785,40	7,78m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 127,37	584 785,34	32,94m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 127,20	584 818,28	7,99m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 119,21	584 818,26	1,50m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 119,21	584 816,76	31,36m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		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:	86	Bnr:	457	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM**						

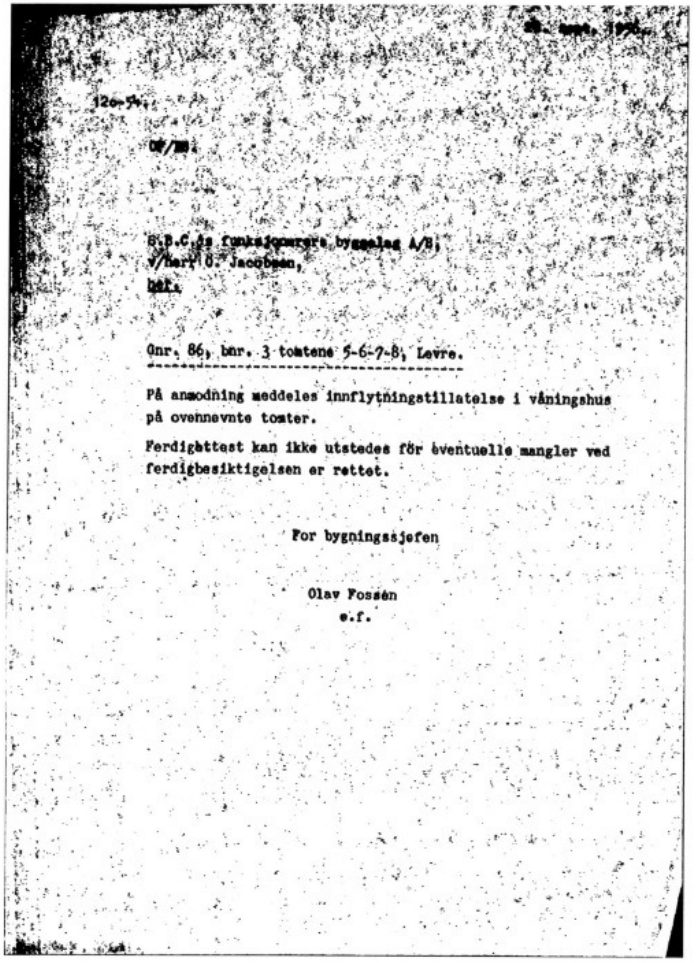
Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
54/120	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
96/2270	Tilbygg til rekkehus	☐	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:



12o-5%.

OF/BE.

B.B.C.is funksjonærers byggelag A/S,
v/herr O. Jacobsen,
Bæf.

Gnr. 86, bnr. 3 tomtene 5-6-7-8, Løvre.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomter.

Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Olav Fossen
e.f.

Utskriftsdato: 17.01.2025

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.**	86	**Bruksnr.**	457	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM								

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	4 387,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	3 254,56 kr
Vann	3 543,74 kr
Sum	**11 440,83 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3C - Blokk og fellesløsninger - std hentefrekvens	8 stk	3 254,60 kr	1/8	0 %	3 254,60 kr	0,00 kr
Vann etter areal	90 m2	45,26 kr	1/1	0 %	4 073,63 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	90 m2	52,90 kr	1/1	0 %	4 761,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	0,00 kr
				Sum	**12 481,23 kr**	**0,00 kr**

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 17.01.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	457	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM								

Avtale 90125708 (Avgiftsadresse: Dugnadveien 28)

Situasjon

Røykvarslere	3 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	1	10.11.2023	17.01.2023	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		05.03.2020
Røykløp	9A Teglskorsteinen er ikke satt opp fagmessig	kondensforing i toppen	10.11.2023

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.01.2025

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.**	86	**Bruksnr.**	457	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM								

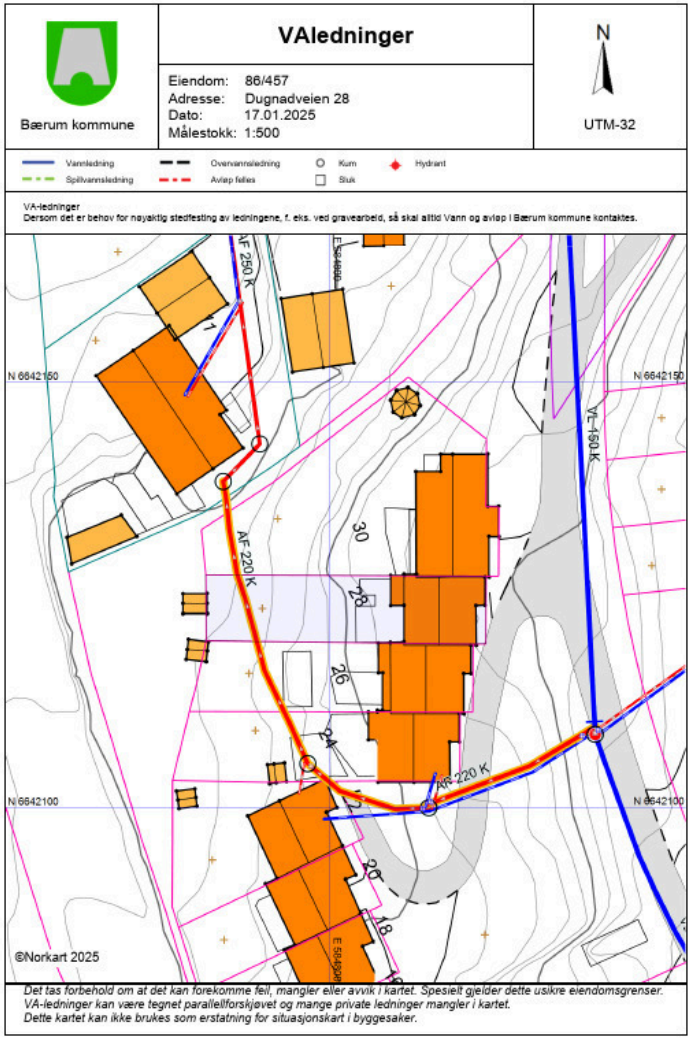
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



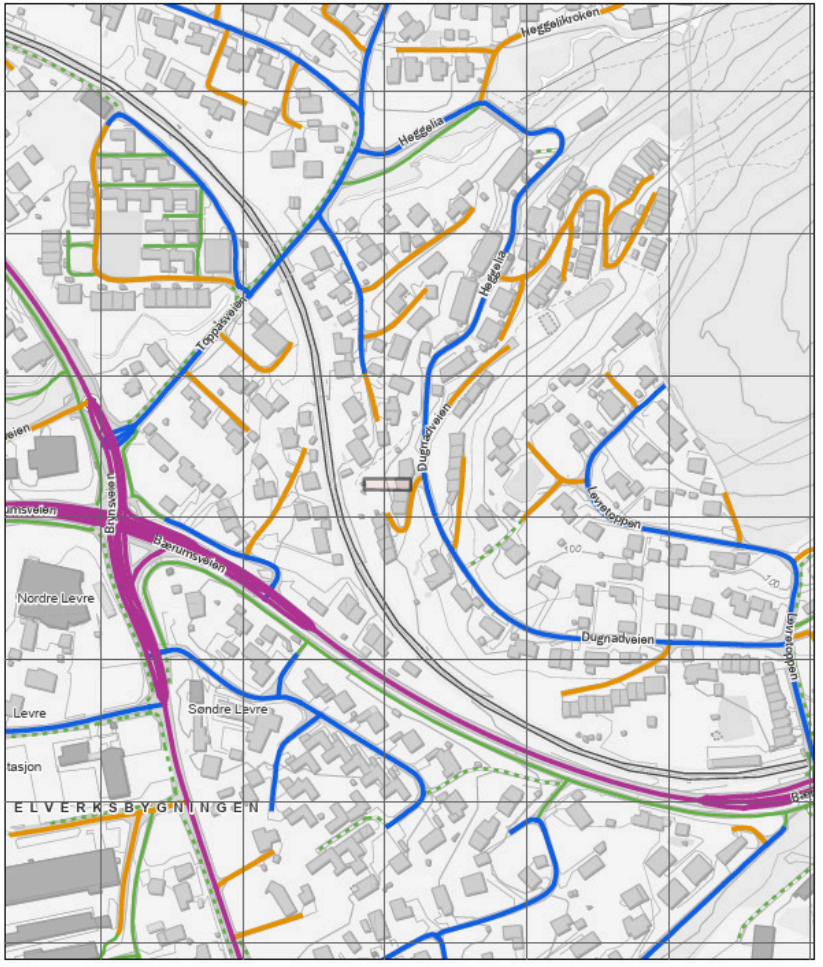
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 86/457/0/0
Adresse: Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17/01/2025



Utskriftsdato: 17.01.2025

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.**	86	**Bruksnr.**	457	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dugnadveien 28, 1346 GJETTUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlanIdKommunenummer=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** 260 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

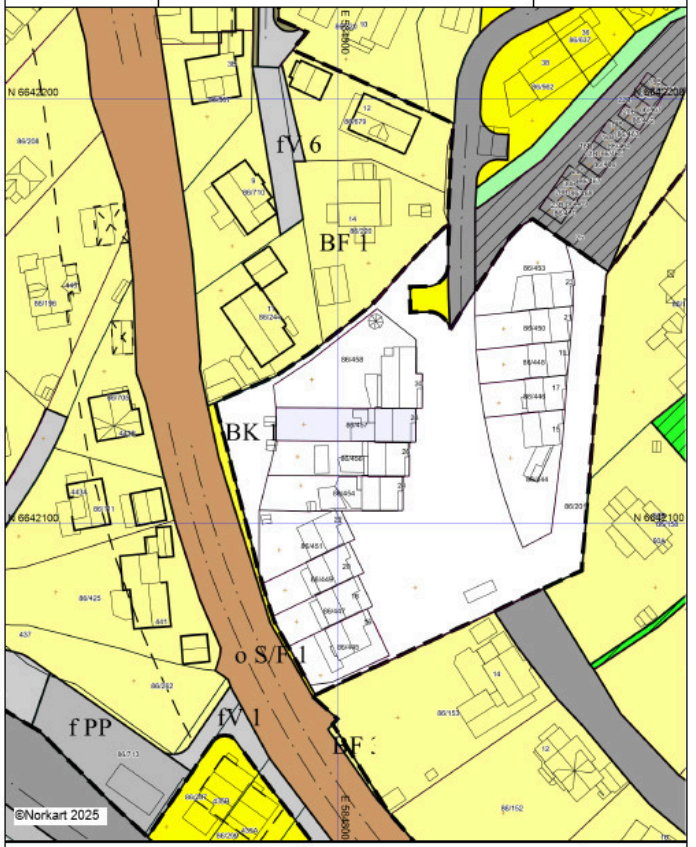
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 86/457
Adresse: Dugnadveien 28
Dato: 17.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Parkering

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn

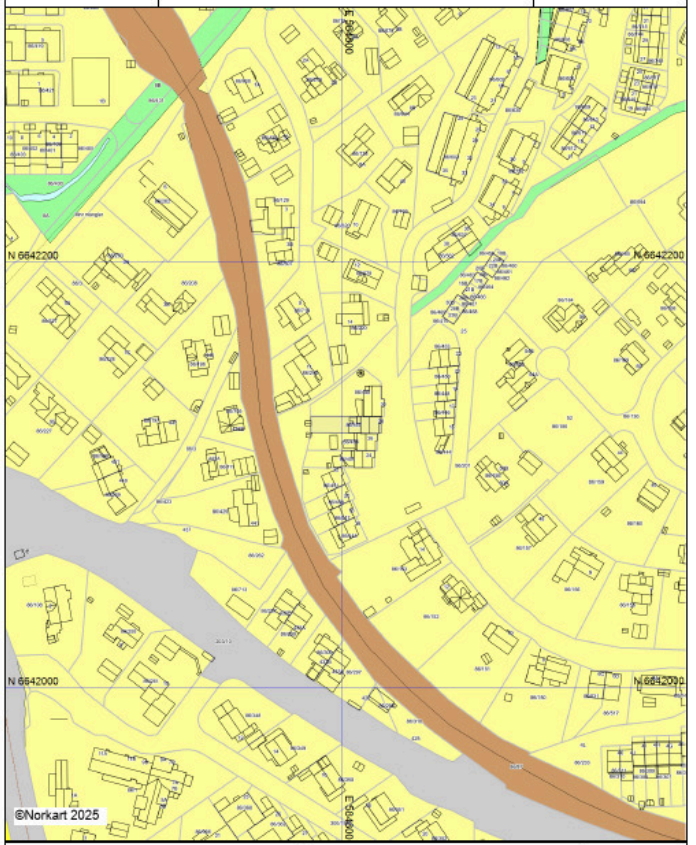
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 86/457
Adresse: Dugnadveien 28
Utskriftsdato: 17.01.2025
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
Boligbebyggelse - fremtidig
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Bane - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Båndleggingsgrense
Mark agrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Sporveg - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

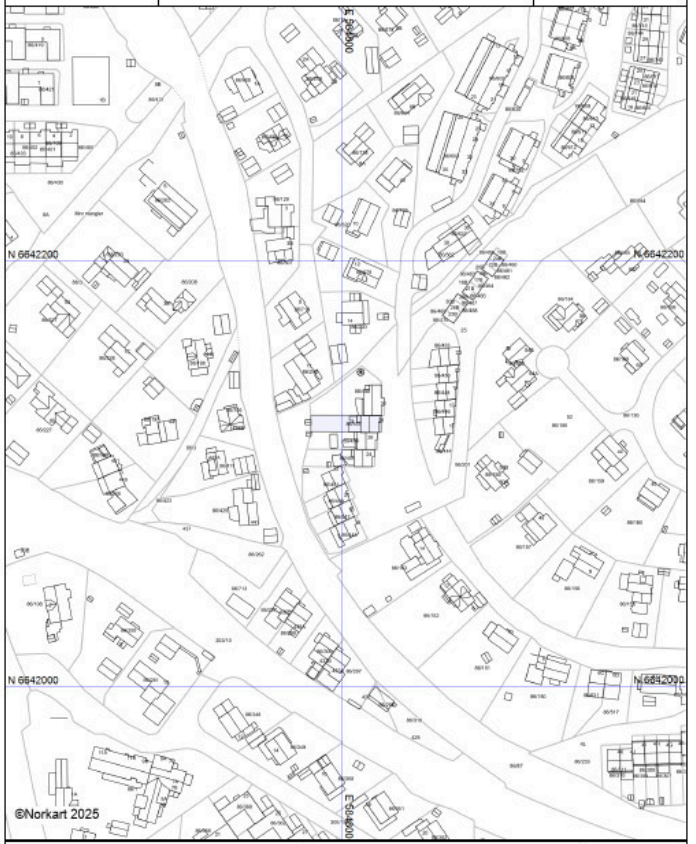
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 86/457
Adresse: Dugnadveien 28
Utskriftsdato: 17.01.2025
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

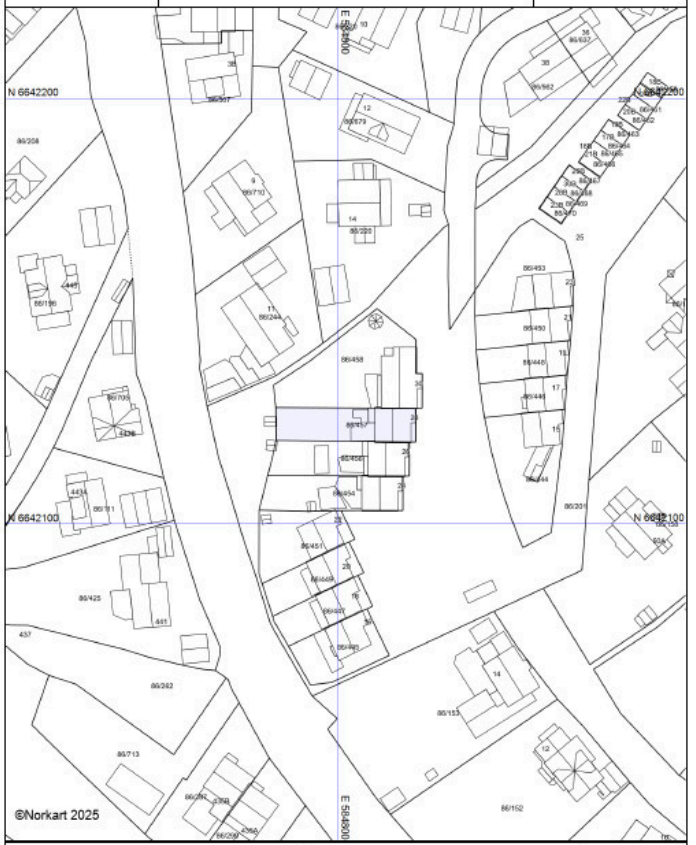
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 86/457
Adresse: Dugnadveien 28
Utskriftsdato: 17.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

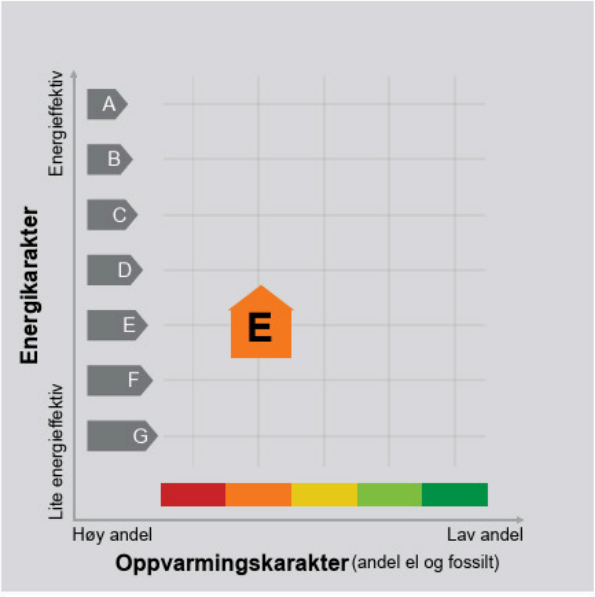


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Dugnadveien 28
Postnummer	1346
Sted	GJETTUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	457
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16204951
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-71879
Dato	27.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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: 56-0012/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dugnadveien 28 1346 GJETTUM

Betegnelse: Gnr 86, bnr 457 (ideell andel 1/1) / Gnr 86, bnr 201 (ideell andel 3/78) / Gnr 86, bnr 469 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no