



aktiv.

Solbergveien 36B, 1337 SANDVIKA

**Attraktiv og moderne
tomannsbolig fra 2017 m/hybel -
Dobbel garasje - Pent opparbeidet
hage.**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Kristoffer Stormfelt

Mobil 976 09 113

E-post kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 150 000,-
Omkostn.: Kr 330 140,-
Total ink omk.: Kr 13 480 140,-
Selger: Thomas Molstad Johanson
Nicolai Tell

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 198/238 kvm
Tomtstr.: 429.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 69
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1115260014

Attraktiv og moderne tomannsbolig fra 2017 m/ hybel.

Velkommen til Solbergveien 36B presentert av Kristoffer Stormfelt v/
Aktiv Eiendomsmegling Bærum.

Solbergveien 36B er en attraktiv og moderne halvpant av
tomannsbolig, ferdigstilt i 2017, og holder en gjennomgående høy
standard. Boligen ligger i et veletablert og populært område med kort
vei til både Sandvika sentrum, kollektivtransport, servicetilbud og
flotte turområder.

Eiendommen byr på bl.a. dobbel garasje, hybel og pent opparbeidet
hage som innbyr til både lek og avslapning. Her får du en funksjonell
og romslig bolig med gode løsninger for både små og store
husholdninger – i et område som kombinerer det beste av bynær
beliggenhet og naturskjønne omgivelser.

- Høy standard
- God planløsning
- Dobbel garasje
- Hybel
- Kort vei til Sandvika
- Gangavstand til barnehager og skoler



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	67
Egenerklæring	86
Andre vedlegg	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 198 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 238 m²

TBA: 47 m²

Vertikaldelt Tomannsbolig:

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m² Gang, kjellerstue, vaskerom, 2 boder, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

1. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, wc og stue med åpen kjøkkenløsning.

2. etasje

BRA-i: 60 m² Gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

19 m²

1. etasje

19 m²

2. etasje

9 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 32 m² Garasje

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje og utebod: Bygningene er en enkle sidebygninger og er derfor ikke tilstandsvurdert.

I tillegg til boligens arealer følger en en utebod på ca. 8 m² og en garasje på ca. 32 m².

Boden og garasjen er tatt med i beregningen som BRA-e.

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasser og balkonger tilhørende boligen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

429.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på 2 211 kvm som eies av seksjon 1, 2 og 3.

Seksjon 2 som her selges har et eksklusivt bruksareal på ca. 430 kvm iht. matrikkelen. Dette arealet ligger på den delen av eiendommen som på situasjonskartet er merket som Seksjon nr. 2. Rettigheten til dette arealet er tinglyst og fremgår av grunnboken. Se vedlagt situasjonskart i salgsoppgaven for nærmere oversikt. Det er felles adkomst for alle tre seksjoner.

Tomten er skrånet, pent opparbeidet med plen, trapper, prydbusker og terrasse.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært ettertraktet boligområde på Valler, ikke langt unna Engervannet og Sandvika sentrum. Beliggenheten gir et trygt og rolig bomiljø, samtidig som du har kort vei til vakre turområder, barnehager, skoler på alle nivåer, kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud.

Sandvika og omegn byr på et rikt friluft- og aktivitetstilbud. I nærheten finner du flotte badeplasser som Høvikodden, Veritasparken og Kalvøya – alle med gode fasiliteter. Kadettangen er et populært rekreasjonsområde med sandstrender, stupebrygge, grøntområder, lekeplasser, Tuftepark og sandvolleyballbaner. Kyststien fra Sandvika gir tilgang til idylliske friområder, naturreservater og vakre parker – perfekt for turer hele året.

Dagligvarehandelen dekkes av blant annet Kiwi, Meny og Extra, mens Sandvika sentrum byr på et mangfold av butikker og serveringssteder. Sandvika Storsenter – et av Norges største kjøpesentre – har hele 197 butikker og spisesteder, samt 2 200 gratis parkeringsplasser og utmerkede kollektivforbindelser.

Området har svært gode kollektivmuligheter. Nærmeste bussholdeplass, Solberg, ligger kun noen få minutter fra boligen. Sandvika stasjon betjener lokaltog, regiontog og Flytoget, mens Gjøttum T-banestasjon gir tilgang til T-banelinje 3. Med bil tar det ca. 8 min til Slepender, 12 min til Lysaker, 12 min til Asker, 20 min til Oslo S og rundt 50 min til Oslo Lufthavn.

Det er kort vei til både Evje barneskole og Gjøttum ungdomsskole, og mange velger også Løkeberg skole. Valler videregående skole ligger rett i nærheten. Området har et godt tilbud av både kommunale og private barnehager.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Espira
- Epleskogen barnehage
- Lillehagen barnehage
- Gjøttumkollen barnehage

Barneskoler

- Evje skole
- Løkeberg skole

- Blommenholm skole

Ungdomsskoler

- Norges Realfagsungdomsskole Sandvika

- Gjettum skole

Videregående skoler

- Valler videregående skole

- Sandvika videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er boligens normale slitasje, alder og type, hva som er avvik fra dette og hva som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Bygningen er iht. tilstandsrapporten oppført i støpt plate mot grunn. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Etasjeskiller av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein. Les forøvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på TG3:

- Balkonger, verandaer og lignende:

TG3 vurderes da det ikke er etablert tilfredsstillende rekkverk ved terrasse ned mot skrånende terreng. For mer informasjon se side 9 og 10 i tilstandsrapporten.

Det gjøres oppmerksom på TG2:

- Grunn og fundamenter - Terrengforhold:

TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Bad 2.etg. - Membran, tettesjiktet og sluk:

TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Vaskerom m. dusj u.etg. - Overflate gulv:

TG2 vurderes da fall ikke er vurdert som tilfredsstillende. Sluk under kabinett er ikke tilgjengelig på befaringsdagen. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

- Vaskerom m. dusj u.etg. - Membran, tettesjiktet og sluk:

TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

- Bad u.etg. - Overflate gulv:

TG2 vurderes da det registreres hulrom ved gulvflis rundt wc. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

- Bad u.etg. - Membran, tettesjiktet og sluk:

TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja. I utvendig bod. Sprekk oppsto trolig ifm støp og legging av varmekabler i utvendig trapp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

- Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Firmanavn: Bego AS. Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av utvendig bod.

- Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja. Sprekk i vegg i uteboden (vann har trukket inn), og noe mugg på/bak trepanelet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei, ikke som jeg kjenner til.

- Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja. Varmekabler i gulvet i utvendig bod er defekte. Varmekabler i de to drenene ved garasjen fungerer ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ottem & Kristiansen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taklys på vaskerom og mellomgang i underetasjen.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ottem & Kristiansen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utendørs effektbelysning (4 LED-spotter). Montere nytt styringssystem (smarthus) for utvendige varmekabler.

3. Hvilket år ble jobben fullført? 2021

Firmanavn: Bego AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i utetrapp, varmekabler i hjulspor i bakken.

- Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja. Praktikantdel i underetasje.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Radonmåling med sporfilm i kjellerstue og praktikantdel fra desember 2018 til mars/

april 2019: mindre enn 30 Bq/m³.

- Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

- Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.
Sprekk i vegg i uteboden (vann har trukket inn), og noe mugg på/bak trepanelet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja.

*Et lite hakk i veggen i entreen, bak bokhylle.

*Et lite hakk i veggen på hovedsoverommet, under vinduet.

*Noe slitasje/små hakk i veggen på soverommet til høyre, mot syd.

*Endestykket på takrennen på østsiden har falt av.

*Utelampen på garasjen sitter litt løst på veggen.

*Sprekk i toalettsetet på hovedbadet.

*Noe svakere vanntrykk for varmtvannet enn for kaldtvannet på hovedbadet.

*Terrassebordene på verandaen har sprukket noe opp

Innhold

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport med befæringsdato 22.09.2025 utført av Bærum Takst og Eiendom As. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det som i dag er vaskerom/dusj i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som tekn./bod jf. byggetegninger og er ikke godkjent til varig opphold. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Standard

Velkommen til Solbergveien 36B, er en attraktiv og moderne halvpart av tomannsbolig som ble ferdigstilt i 2017. Boligen holder en gjennomgående god standard og byr på åpne og moderne rom, hybel, pent opparbeidet hage m.m. Boligen ligger i et veletablert og populært område med kort vei til både Sandvika sentrum, kollektivtransport, servicetilbud og flotte turområder.

Eiendommen har en stor dobbel garasje som også gir lagringsmuligheter, utvendig bod for enda mer lagring og en pent opparbeidet hage som innbyr til både lek og avslapning. Her får du en funksjonell og romslig bolig med gode løsninger for både små og store husholdninger – i et område som kombinerer det beste av bynær beliggenhet og naturskjønne omgivelser.

-Gjennomgående god standard

- God planløsning
- Dobbel garasje
- Hybel
- Utvendig bod
- Kort vei til Sandvika
- Gangavstand til barnehager og skoler
- Nærhet til "alt" av fasiliteter

FØRSTE ETASJE

Gang:

Innbydende entré med et elegant garderobeskap med speildører, som gir god plass til å henge fra seg yttertøy og oppbevare sko. Entréen har behagelig gulvvarme og er sikret med en moderne Yale Doorman kodelås. Herfra er det direkte adkomst til alle boligens rom.

Stue:

Videre inn i boligen kommer du til en stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Her er det plass til sofa, tv-benk, skjenk, bokhyller etc. Stuen har også en peisovn som varmer godt på kalde vinterdager og som gir en hyggelig atmosfære.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra Sigdal (2017) og fremstår lyst og funksjonelt, med lyse skapfronter og laminat benkeplate. Det er godt med arbeidsplass. Det er integrerduksjonstopp av god størrelse med fire oppvarmingssoner, nedfelt kjøkkenvask har godt vanntrykk, og vanntilførselen er lagt via rør-i-rør-system. Ventilator har utblåsning til friluft, og det er montert luftespalte under det integrerte kjøleskapet for bedre ventilasjon.

Det er kun de integrerte hvitevarene som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake, og kjøper må forvente slitasje som følge alder og normal bruk.

Wc:

Boligen har et separat WC-rom, praktisk plassert for gjester og daglig bruk. Rommet er innredet med toalett og servant med waterfall blandebatteri.

ANDRE ETASJE

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og er innredet med garderobeskap med elegante speildører. Rommet har også utgang til en praktisk luftebalkong.

Soverom to:

Det andre soverommet er romslig og har plass til både dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Rommet egner seg perfekt som barnerom, men kan også brukes som gjesterom eller kontor ved behov.

Soverom tre:

Alle soverommene har svært god størrelse, og det tredje rommet er intet unntak. Her er det rikelig med plass til å innrede etter behov – enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:

Baderommet er fra 2017 og har flislagte vegger, flislagt gulv og malt himling. Rommet har gulvvarme og er innredet med to dusjer (regndusj) i egen nisje, dobbelt servant fra Villeroy & Boch med dimbar belysning og Tapwell waterfall servantbatteri, hjørnebadekar og vegghengt toalett. En funksjonell og romslig løsning med moderne standard.

KJELLER ETASJE

Kjellerstue:

Kjellerstue med gulvvarme og som gir et ekstra oppholdsrom med mange bruksmuligheter – perfekt som TV-stue, lekerom, hjemmekontor eller ungdomsrom.

Vaskerom/dusj:

Vaskerommet er fra 2017 med gulvvarme og har flislagt gulv samt malte overflater på vegger og himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, utslagsvask med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er en Høiax Titanium Express 300, som varmer opp vann opptil tre ganger raskere enn en standard varmtvannsbereder fra Høiax, takket være et system med to varmeelementer som prioriterer oppvarming av øvre del av tanken først. Egnet for husholdninger med 8-10 personer. Her finner du også fordelerskap for rør-i-rør-system – en praktisk og funksjonell løsning for hverdagsbehov.

Bod:

Boligen har en innvendig bod som gir god plass til oppbevaring av sesongutstyr, klær eller annet.

HYBEL:

Stue:

Hybelens stue har en praktisk utforming med plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har naturlig lysinnslipp og fungerer som en hyggelig oppholdsflate med åpen løsning mot kjøkkenet. Boligen har gulvvarme i både stue/kjøkken, sovealkove og bad.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning fra 2017 og fremstår lyst og praktisk, med lyse skapfronter og benkeplate i akryl (Avonite Nordic). Løsningen inkluderer integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør-system. Ventilator har utblåsning til friluft, og det er montert luftespalte under det integrerte kjøleskapet for optimal ventilasjon.

Det er kun de integrerte hvitevarene som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake, og kjøper må forvente slitasje som følge alder og normal bruk.

Bad:

Baderom fra 2017 med flislagte vegger og malt himling. Badet er utstyrt med regndusj, servant fra Villeroy & Boch med dimbar belysning og Tapwell servantbatteri, samt vegghengt toalett for enklere rengjøring. Det finnes også opplegg for vaskemaskin, og gulvet er flislagt for praktisk og slitesterk overflate.

Bod:

Romslig og lett tilgjengelig bod med gode oppbevaringsmuligheter – perfekt for lagring av det du trenger å ha lett tilgjengelig.

Innbo og løsøre

Vi viser til liste fra Norges Eiendomsmeglerforbund som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør.

Medfølger: Kun integrerte hvitevarer.

Parkering

Det medfølger dobbelgarasje med plass til to biler iht. seksjoneringen. Det medfølger også en utebod på 8 kvm iht. reseksjoneringen.

Garasjen og boden står på sameiets tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til forsvarlige radonnivåer ved utleie. Det ble foretatt målinger i hybelen og i kjellerstuen vinteren 2018/2019 som var innenfor godkjente verdier. Radonmålingen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Luft-til-vann varmepumpe fra Mitsubishi Electric (MSZ-LN35VGW), designet for effektiv oppvarming og kjøling av boligen. Den har et stilrent design, lavt støynivå og energiklasse A+++, og kan styres over wifi eller med trådløs fjernkontroll. Peis i stue 1.etg. Gulvvarme på våtrommene, underetasje (utenom boder og gang) samt gang og wc 1.etg. i følge eier.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk

Selger har ikke avtalt Norgespris for strøm som følger eiendommen.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 150 000

Kommunale avgifter

Kr 22 356

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er kr 22 356,- for 2024. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Selger opplyser at det ikke foreligger faste felleskostnader. Det påløper imidlertid

kostnader til strøm for belysning i innkjørselen, samt årlige utgifter til rensing av pumpekum, som deles med seksjon nr. 3.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. kr 19 650,- pr. år.

Boligen er forsikret i Storebrand Forsikring AS.

Boligen er tilknyttet GlobalConnect som leverandør av Tv og internett og har avgift på kr 669 (kampanjepris med binding) pr. mnd. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Boligen er tilknyttet Homely alarmselskap som koster ca kr. 2 500,- pr. år.

Selger opplyser at strømregningen også dekker oppvarming av varmekabler i innkjørselen, utendørs belysning samt strømforbruket til hybelen. Til tross for dette er strømforbruket svært lavt, da boligen er energieffektiv og rimelig i drift.

Det er opplegg for smarthus i termostater og lysbrytere (Z-Wave). Boligen har montert selveid alarmsystem med sensorer for innbrudd og brann (Zigbee), p.t. tilkoblet Homely.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Formuesverdi primær

Kr 4 738 188

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 13 197 412

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for 2023 var kr 4 738 188,- ifølge skatteetaten. Beløpet forutsetter at eier bor fast i boligen (primærbolig).

Ved eventuell øvrig bruk av eiendommen (f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) var formuesverdien for 2023 kr 13 197 412,-.

Formuesverdien justeres normalt årlig. Se skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, innvendig/

utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/3

Sameiet

Sameienavn

Sameiet SOLBERGVEIEN 36

Organisasjonsnummer

922653240

Om sameiet

Eiendommen er seksjonert og leiligheten er tilknyttet et sameie bestående av 3 seksjoner, med sameiebrøk 1/3.

Sameiet har ikke forretningsfører eller styre, og det føres ikke regnskap eller budsjett. Dersom det mottas felles regninger til sameiet vil kostnader bli fordelt etter nærmere regel angitt av sameiet, vanligvis etter sameiebrøk eller vedtekter.

Selger opplyser at det er enkelte felles forpliktelser og oppgaver som fordeles mellom seksjonene. Dette omfatter blant annet snørydding av bakken (det er varmekabler i sporene), ansvar for oppvarming av ett varmekabelspor samt ansvar for belysningen i bakken som bekostes av denne seksjonen.

Det følger vedtekter som ligger vedlagt i den salgsoppgaven som det anbefales å sette seg inn i før kjøp.

Dette står iht. vedtekter:

- Eiendommen gnr. 6, bnr. 69 i Bærum består av 3 seksjoner, markert i vedlagte kart. Det øvrige arealet er fellesareal som disponeres av alle seksjoner.

- Snr. 1, 2 og 3 har som sitt eksklusive bruksareal den del av tomten som på hvert av situasjonskartene er markert, samt tilhørende bebyggelse. Garasjene for Snr. 2 og Snr. 3, jf vedlegg, eies av de to nevnte seksjoner, mens taket på garasjene tjener som uteareal for Snr. 1.

- Hver sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon med utendørs bruksareal, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonene skal holdes forsikret.
- Fellesarealet må være tilgjengelig som adkomst til garasjene. Fellesarealet må derfor ikke brukes til parkering, lagring eller annet, dersom dette hindrer fremkommeligheten.
- Felleskostnader er alle kostnader ved drift, vedlikehold og oppgradering av fellesarealet. Alle felleskostnader fordeles likt mellom seksjonene.
- Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon forplikter selger seg til å gjøre nye eiere kjent med disse vedtektene og eventuelt andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

For mer informasjon se vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Reseksjonering fra 2020 ligger også vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 69, seksjonsnummer 2 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:

- Dagboknr 4646, tinglyst 06.06.1955, type heftelse: Erklæring/avtale
Forklaring: Teksten handler om en boligtomt på 2 208 kvm hvor grunnarbeid er gjort og vann, kloakk og septik er lagt seks meter fra huset. Kjøperen har rett til å koble seg til en felles vann- og kloakkledning via en kum på en naboeiendom. Eierne av to parseller har samarbeidet om å legge rør i felles grøft frem til huset, og deler ansvaret for vedlikehold. Parsell 2 har full bruksrett til anlegget, og det er avtalt at det kan graves på parsell 1 ved behov for reparasjon. Selger bekrefter at det ikke er noen heftelser på eiendommen

- Dagboknr 37739, tinglyst 03.11.1988, type heftelse: Best. om adkomstrett.
Forklaring: Kontrakten gjelder salg av en eiendom som overtas av kjøper slik den er ved visning. Selger fraskriver seg ansvar for ukjente feil og bekrefter at det ikke finnes offentlige pålegg. En del av tomten skal fradeles, og kjøper samtykker til fremtidig

bygging der, samt rettigheter for adkomst, vann og kloakk over sin eiendom. Overtakelse skjer på avtalt dato, og eiendommen skal være fri for heftelser ved overlevering.

- Dagboknr 22144, tinglyst 04.08.2004, type heftelse: Bestemmelse om bebyggelse. Forklaring: Hjemmelshaver for gnr. 6, bnr. 69, aksepterer med denne erklæringen at det bygges en støttemur maksimum høyde 1 meter, i grenselinjen mellom eiendommene.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 04.06.2020 og ferdigattest på garasjen datert 31.07.2020.

Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Det er satt inn kjøkken i stuen i underetasjen, som i dag brukes som hybel. Det som i dag er vaskerom/dusj i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som tekn./bod jf. byggetegninger og er ikke godkjent til varig opphold. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.06.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal og felles privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Det er varmekabler i hjulsporene i adkomsten opp hele bakken og frem til søppelkassene iht selger. I tillegg er det varmekabler som danner en sti fra trappen og bort til garasjen.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen. Selger tilfører at kloakken sendes til pumpekum hos 36 C, som vi har felles ansvar for. Kloakken pumpes så opp til offentlig vei oppe ved 36 A.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan datert 21.06.2023 er avsatt til: Boligbebyggelse (2 211 kvm) og andre sikringssoner (H190) - 936 kvm.

Byggesaker under behandling:

- Solbergveien 32 - tilbygg
- Solbergveien 33 A - garasje
- Solbergveien 33 C - fasadeendring - skorstein
- Solbergveien 31 og 31 A - tomannsbolig - støyskjerm
- Solbergveien 31 C - fasadeendring - bruksendring

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

En del av boligens underetasje er innredet som en hybel og er lovlig for beboelse, men er ikke godkjent som separat boenhet av kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til forsvarlige radonnivåer ved utleie. Det ble foretatt målinger i hybelen og i kjellerstuen vinteren 2018/2019 som var innenfor godkjente verdier. Radonmålingen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

328 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

330 140 (Omkostninger totalt)

347 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

349 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 480 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 497 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 499 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 330 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris/provisjon på 67.000kr av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 900 Fotograf - ny runde 2026

8 750 Markedspakke

7 500 Oppgjørshonorar

24 000 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
56 018 Utlegg - fakturanr 283466

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag.

Ansvarlig megler

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

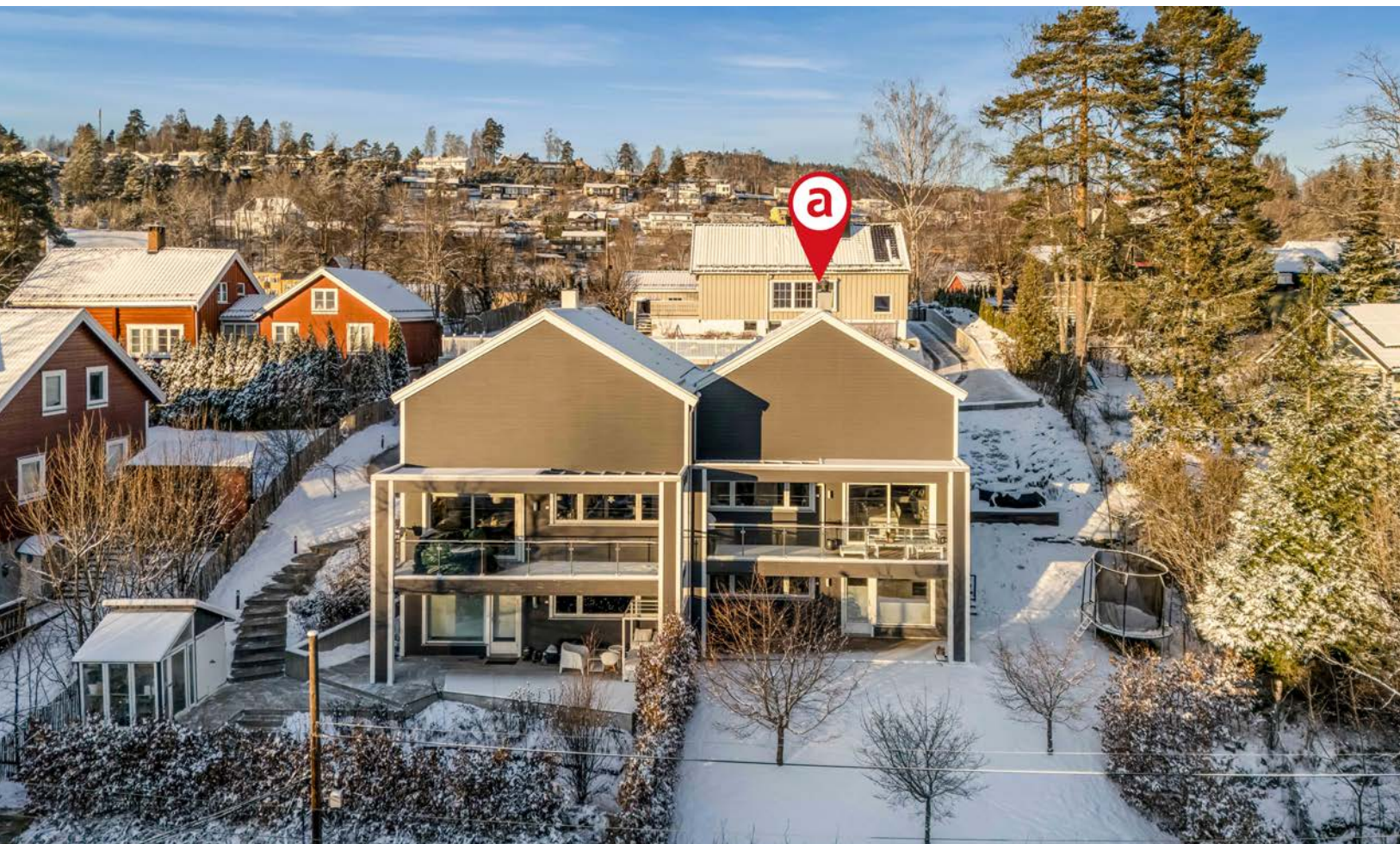
Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

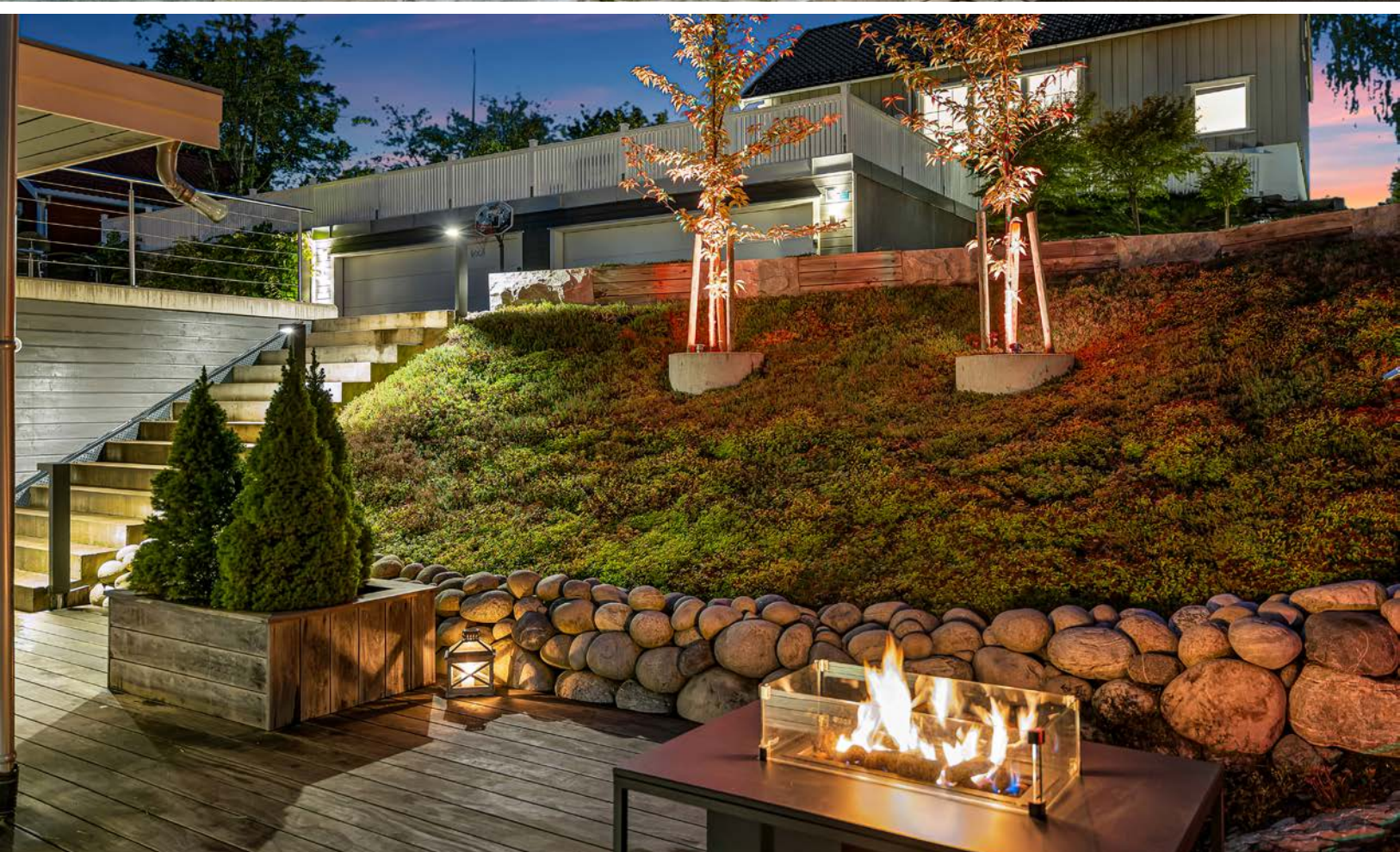
19.01.2026

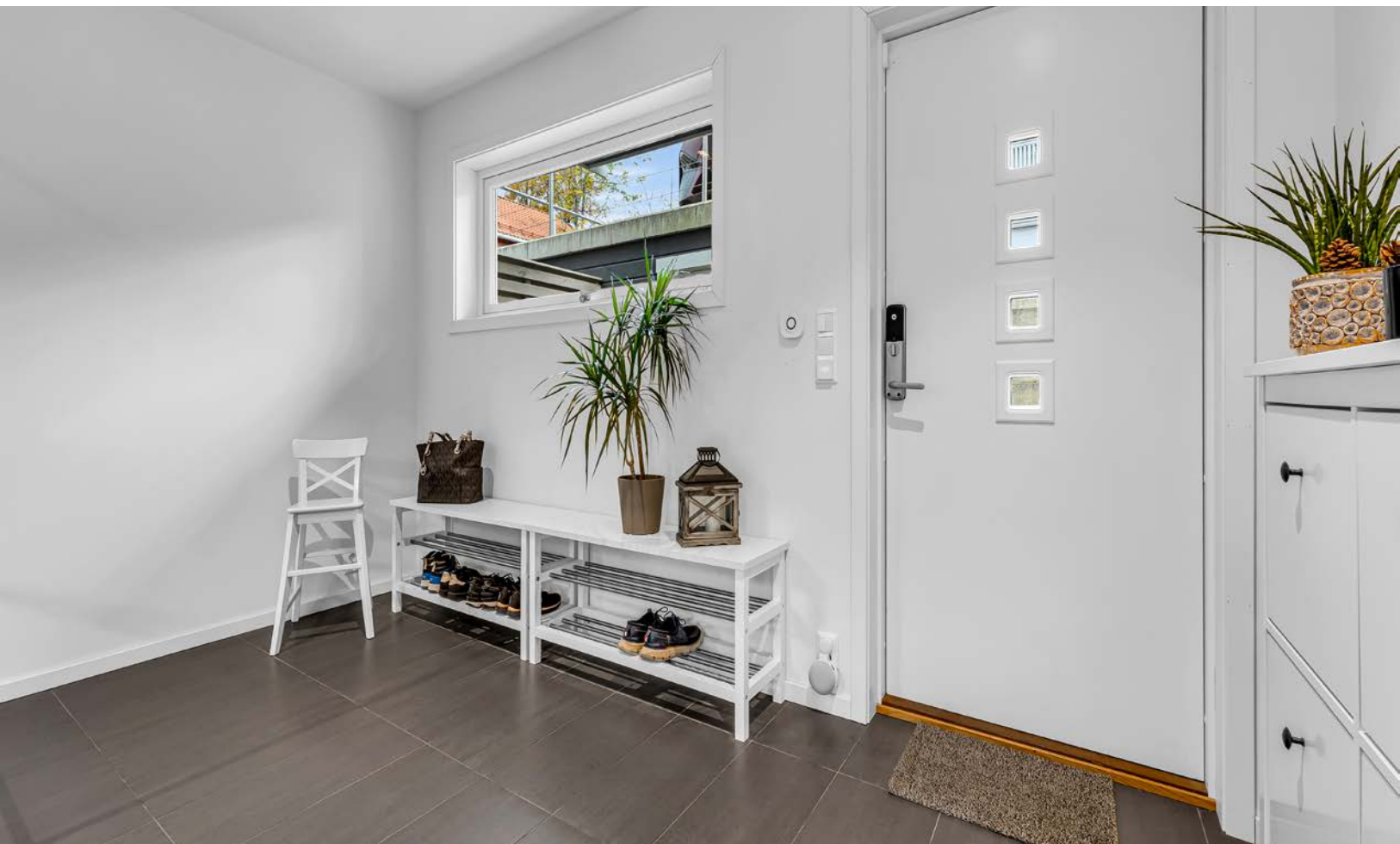


























Bolig fra 2017



**Eget toalettrom i 1.
etasje.**









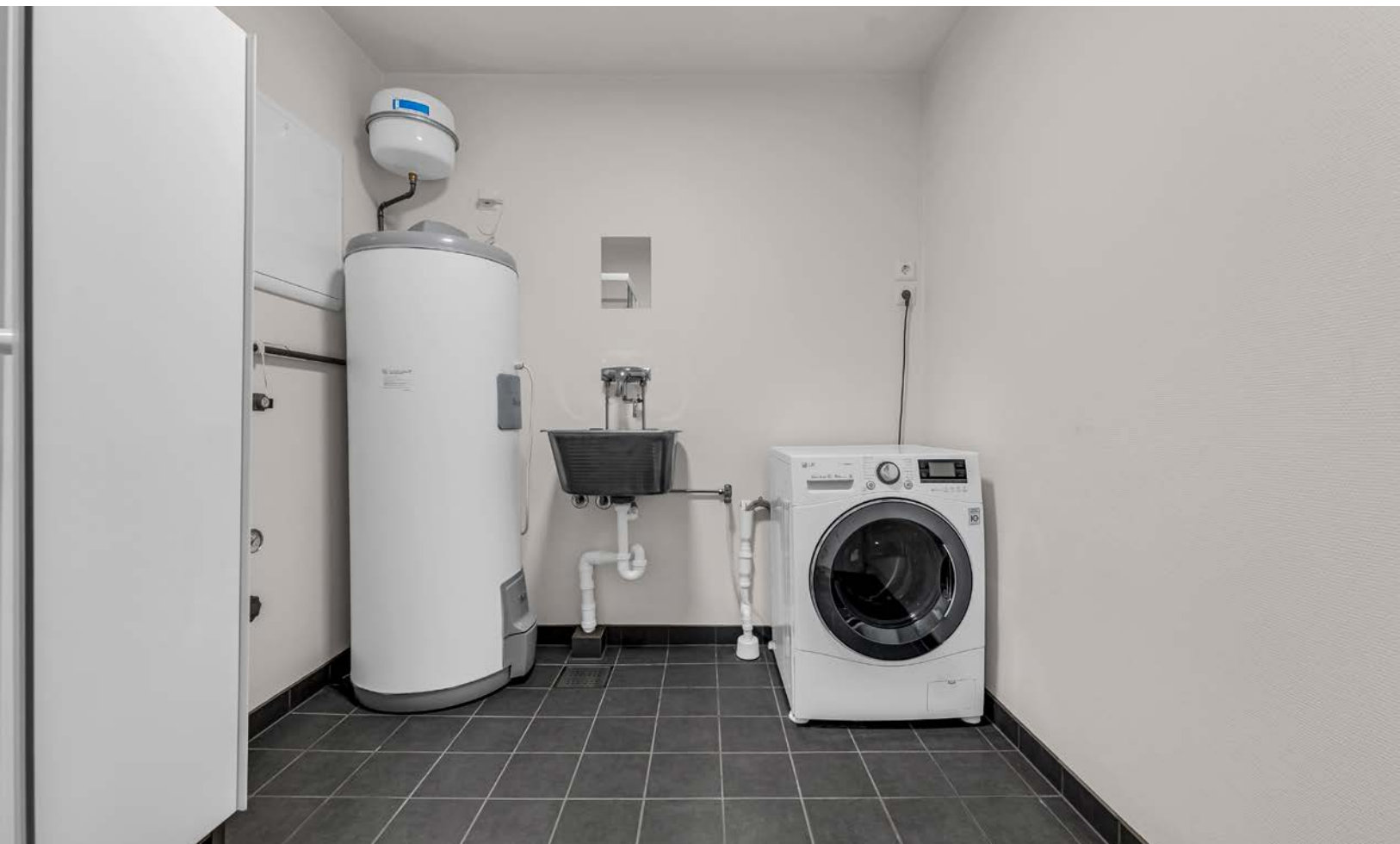




















**Hybelen har egen fin
uteplass.**





















Eiendommen ligger i et svært ettertraktet boligområde på Valler, ikke langt unna Engervannet og Sandvika sentrum. Beliggenheten gir et trygt og rolig bomiljø, samtidig som du har kort vei til vakre turområder, barnehager, skoler på alle nivåer, kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud. Sandvika og omegn byr på et rikt friluftsliv og aktivitetstilbud.

Vedlegg

SELVEIER TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Solbergveien 36 B, 1337 Sandvika

**ANTALL TG****BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:**

0	TG 0	INGEN AVVIK
17	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
6	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



Takstmann
Mikkel Degland
Granholtet 11
1350 Lommedalen
mikkel@btakst-eiendom.no
Tlf: 93624183

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:6, Bnr: 69
Hjemmelshaver:	Nicolai Tell og Thomas Molstad Johanson
Seksjonsnr:	2
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 430 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2017

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.09.25
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Nicolai Tell og Thomas Molstad Johanson
Tilstede under befaringen:	Nicolai Tell og Mikkel Degland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, trapper, prydbusker og terrasse.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate mot grunn.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Luft-til-luft varmepumpe.
Peis i stue 1.etg.
Gulvvarme på våtrommene, underetasje (utenom boder og gang) samt gang og wc 1.etg. i følge eier.

ROMHØYDER:

Etasje 2: gang, 3 soverom og bad. (1,77m - 4,05m)
Etasje 1: gang, wc og stue med åpen kjøkkenløsning. (2,40m)
Underetasje: gang, kjellerstue, vaskerom, 2 boder, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. (2,21m - 2,40m)

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne boligen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**VEGGER:**

Fliser på badene.
Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte overflater i alle rom.

GULV:

Fliser på våtrommene og i entré.
Parkett i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Etasje 2	60			9	60	
Etasje 1	70			19	70	
Underetasje	68			19	58	10
SUM BYGNING	198			47	188	10
SUM BRA	198					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		32				
Utebod		8				
SUM BYGNING		40				
SUM BRA	40					

BRA-i:

Etasje 2: gang, 3 soverom og bad.

Etasje 1: gang, wc og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: gang, kjellerstue, vaskerom, 2 boder, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

Garasje.

Utebod.

MERKNADER OM AREAL:

I tillegg til boligens arealer følger en en utebod på ca. 8 m² og en garasje på ca. 32 m². Boden og garasjen er tatt med i beregningen som BRA-e.

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasser og balkonger tilhørende boligen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Dobbelgarasje med elektrisk leddport. Dekke i betong.
Utebod med dekke i betong.

Bygningene er en enkle sidebygninger og er derfor ikke tilstandsvurdert.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

02/10/2025

Mikkel Degland

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering fra byggeåret.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med beplantning, trapper og terrasse.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er skrånende på siden av boligen og deler av terrenget har ikke fall på 1:50 opptil en 3 meters avstand ut fra boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2017.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre i 1.etg. med 2-lags isolerglass, produsert i 2017.

Heve skyvedør i 1.etg. til balkong med 3-lags isolerglass, produsert i 2017.

Terrassedører av tre i u.etg., 1.etg. og 2.etg. med 3-lags isolerglass, produsert i 2017.

Innvendig dør mellom stuene i u.etg. med EI30 og Rw35dB.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det registreres behov for justering av heve skyvedøren i 1.etg., ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert i 2.etg. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i 2.etg.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg., samt registreringer fra bakkeplan.

Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres, det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet.

Merknader: Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Balkong i 2.etg. med terrassebord i tre som gulv og rekkverk av glass og stål. Balkongen er målt til ca. 9 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,09m.

Balkong i 1.etg. med terrassebord i tre som gulv og rekkverk av glass og stål. Balkongen er målt til ca. 19 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,15m.

Terrasse ved inngangsparti på ca. 30 m² med terrassebord i tre. Terrassen har behov for rekkverk ned mot skråning, der det er mål en avstand større enn 0,5 m ned til terreng. For dette området må det etableres rekkverk for å forhindre fall.

Markterrasse i hagen (u.etg.) på ca. 19 m² med terrassebord i tre.

TG3 vurderes da det ikke er etablert tilfredstillende rekkverk ved terrasse ned mot skrånende terreng. Det er målt en høydeforskjell fra terrasse og ned til terreng på over 0,5m. Det må etableres rekkverk for dette området for å forhindre fall / skade. TG2 vurderes for trapper utvendig som ikke har etablert tilfredstillende håndløpere / rekkverk.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg.

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra byggeår med flislagte vegger og malt himling.

2 stk dusj i egen nisje, 2 stk servant med ett-greps blandebatterier, hjørnebadekar og vegghengt toalett.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelse, riss eller unormale skader på overflatene på befæringsdatoen. Det er etablert et mekanisk avtrekk på badet og en tilstrekkelig luftespalte under dørbledet til baderomsdøren. Det ble ikke observert noen unormale skader på inventaret.

Merknader: I følge hjemmelshaver drypper det litt fra ett blandebatteri ved servant.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett.

Det ble ikke utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom da våtsone treffer mot nabokonstruksjoner og yttervegg.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Vaskerom m. dusj u.etg.**TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fra byggeår med malte overflater på vegger og i himling.

Dusjkabinett. Utslagsvask med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for vannrør.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelse, riss eller unormale skader på overflatene på befaringdatoen. Det er etablert et mekanisk avtrekk og en tilstrekkelig luftspalte under dørbladet. Det ble ikke observert noen unormale skader på inventaret.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det ble ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes da fall ikke er vurdert som tilfredsstillende. Sluk under kabinett er ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett. Sluk under kabinett er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Det ble ikke utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom da rommet kun er brukt som vaskerom med dusjkabinett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.3 Bad u.etc.**TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Baderom fra byggeår med flislagte vegger og malt himling.

Dusj, servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befahrungsdatoen. Det er etablert et mekanisk avtrekk på badet og en tilstrekkelig luftespalte under dørbladet til baderomsdøren. Det ble ikke observert noen unormale skader på inventaret.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

TG2 vurderes da det registreres hulrom ved gulvflis rundt wc.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett.

Det ble utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 1.etg.****TG 1** 8.1 Kjøkken 1.etg.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Benkeplate i laminat, lyse skapfronter, integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utblåsning. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Luftespalte er montert under integrert kjøleskapet.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt over kokeplate.

Merknader:

8.2 Kjøkken u.etg.

TG 1 8.2 Kjøkken u.etg.

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Benkeplate i laminat, lyse skapfronter, integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utblåsning. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Luftespalte er montert under integrert kjøleskapet.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt over kokeplate.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det ble målt etter fukt i boret hull i bod i u.etg., der det ikke ble avdekket unormale fuktverdier.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekransen er plassert på vaskerom i u.etg.
Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra byggeår, ellers noe kobberør fra byggeår. Avløpsrør i plast.
Separat toalettrom i 1.etg. med vegghengt toalett og servant med ett-greps blandebatteri.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom u.etg. Berederen står i rom med sluk.
Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereider er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen består av balansert ventilasjon, med aggregat plassert i bod u.etc.

Avtrekk er montert på våtrommene.

Avtrekk for ventilator på kjøkken med utblåsning.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod u.etc. og ett ekstra skap i stue u.etc.

Forordningskurser med automatsikringer fra byggeår.

Strømskapene er merket med kursoversikt.

Samsvarserklæring fra byggeåret ligger i strømskap bod.

Merk:

Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.

Merknader: Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet elkontroll.

EIERSKIFTERAPPORT™

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente tegninger som samsvarer med dagens løsning.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Brannskille mellom enhetene er ikke dokumentert.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.
7.1.3	Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.
7.2.2	Vaskerom m. dusj u.etg. Overflate gulv
	TG2 vurderes da fall ikke er vurdert som tilfredsstillende. Sluk under kabinett er ikke tilgjengelig på befaringsdagen.
7.2.3	Vaskerom m. dusj u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.
7.3.2	Bad u.etg. Overflate gulv
	TG2 vurderes da det registreres hulrom ved gulvflis rundt wc.
7.3.3	Bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes da det ikke er etablert tilfredstillende rekkverk ved terrasse ned mot skrånende terreng. Det er målt en høydeforskjell fra terrasse og ned til terreng på over 0,5m. Det må etableres rekkverk for dette området for å forhindre fall / skade. TG2 vurderes for trapper utvendig som ikke har etablert tilfredstillende håndløpere / rekkverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Thomas Molstad Johanson

Nicolai Tell

Boligen

Solbergveien 36B

1337 Sandvika

3201-6/69/0/2

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

I utvendig bod. Sprekk oppsto trolig ifm støp og legging av varmekabler i utvendig trapp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bego AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av utvendig bod

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Sprikk i vegg i uteboden (vann har trukket inn), og noe mugg på/bak trepanelet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**



Varmekabler i gulvet i utvendig bod er defekte. Varmekabler i de to drenene ved garasjen fungerer ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ottem & Kristiansen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taklys på vaskerom og mellomgang i underetasjen.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ottem & Kristiansen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utendørs effektbelysning (4 LED-spotter). Montere nytt styringssystem (smarthus) for utvendige varmekabler.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Bego AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i utetrapp, varmekabler i hjulspor i bakken.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Solbergveien 34 pusses opp. Arbeidet er godt i gang, og avsluttes trolig i løpet av våren. Ikke spesielt støyende arbeider.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Praktikantdel i underetasje.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Radonmåling med sporfilm i kjellerstue og praktikantdel fra desember 2018 til mars/april 2019: mindre enn 30 Bq /m³.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Sprekk i vegg i uteboden (vann har trukket inn), og noe mugg på/bak trepanelet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Et lite hakk i veggen i entreen, bak bokhylle.

Et lite hakk i veggen på hovedsoverommet, under vinduet.

Noe slitasje/små hakk i veggen på soverommet til høyre, mot syd.

Endestykket på takrennen på østsiden har falt av.

Utelampen på garasjen sitter litt løst på veggen.

Sprekk i toalettsetet på hovedbadet.

Noe svakere vanntrykk for varmtvannet enn for kaldtvannet på hovedbadet.

Terrassebordene på verandaen har sprukket noe opp.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Radonmåling med sporfilm

-

Måleplass

Thomas M. Johanson
Solbergveien 36 B
1337 Sandvika
Norway

Kopimottakere

-

Mottatt : 2019-05-03

Etsingsnummer: 190503-16

Beregnet: 2019-05-09 10:18:39

Boligdata

Gårdsnummer: -

Bolignummer: -

Leilighetsnummer: -

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2017

Etasje: 3

MÅLTE VERDIER (for mer informasjon, se baksiden)

Detektornr	Betegnelsen	Etasje	Bq/m ³	Startdato	Sluttdato	middel	Anm.
8247201	Kjellerstue	0	<30	2018-12-02 20:00	2019-04-14 18:00	<30	-
8247202	Praktikantdel	0	<30	2018-11-27 20:00	2019-02-28 20:00	<30	-

Anmerkninger:

-

Radongassnivået i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag, og til og mellom ulike år avhengig av meteorologiske forhold, bovaner mm. Derfor kan det virkelige årsmiddelet være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt i tabellen ovenfor. Den angitte verdien er den mest sannsynlige.

Målerapport godkjent:

Godkjent: 2019-05-09 11:17:41

Måleprotokollen er fullført av :
Thomas M. Johanson

Rebecca Ålander
Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB
Rapporten er passord-signert i datasystemet

.....
Boliginnehaver
Se baksiden: "UNDERSKRIFT AV MALERAPPORTEN"

Measurement method: Integrated method with closed filter
Sensor type: Conducted NRPB/SSI holder with PADC track etch detector.
Properties of sample: integrated by diffusion

Denne rapporten kan bare gjengis i sin helhet, om ikke SWEDAC og utførende laboratorie har gitt skriftlig godkjenning.

Oppmålte verdier

De angitte radonkonsentrasjoner er målt i leilighet/lokalene. Målingen er utført med sporfilm i filtrerende kammer og i samsvar med metodebeskrivelse utarbeidet av Statens Stråleskyddsinstitut, SSI (Siden 2008 Strålsäkerhetsmyndigheten, SSM). Norsk fagmyndighet (SSV) har bestemt at det skal benyttes ulike sesongbestemte faktorer for korrigering til årsmiddelverdi av den enkelte måleverdi. Eksempelvis er en måleverdi registrert i fyringssesongen (1 november – 31 mars), multiplisert med faktor 0,75 for å være i samsvar med norske bestemmelser.

Målesikkerhet

Måleresultatet er angitt med ett 95% konfidensintervall. Eksempelvis, en måleverdi på 250 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med 95% sikkerhet ligger innenfor intervallet 230 – 270 Bq/m³ og med 250 Bq/m³ som det mest sannsynlige verdiet. Vid langtidsmåling har Eurofins radonlaboratorium en minste rapporteringsgrense på 30 Bq/m³.

Anbefalt tiltaksnivå

Tiltaksnivåer er nedfelt i publikasjoner Måleprosedyre for radon i boliger, 2013 og Måleprosedyre for radon skoler og barnehager, 2015 og de er anbefalt av Statens Strålevern. Disse er i overensstemmelse med internasjonal praksis. Tiltaksnivået viser radonkonsentrasjonens årsmiddelverdi slik den beregnes i henhold til metodebeskrivelse, som i Sverige er utgitt av SSM og er i overensstemmelse med norske bestemmelser. Ved fastsettelse av tiltaksnivåer for radon i innemiljøet skilles det mellom eksisterende og fremtidige bygg.

Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³ et forskriftsfestet krav (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

I eksisterende bygg hvor årsmiddelverdien for radonkonsentrasjon i oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³, bør det gjennomføres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen. Tiltakene kan være byggtekniske, ventilasjonstekniske eller en kombinasjon av bygg- og ventilasjonstekniske tiltak

Tiltaksnivået er relatert til årsmiddelverdi. Konsentrasjonene av radon i et rom kan variere mye i løpet av døgnet og over lengre tid. Radonkonsentrasjonen er mest stabil i vinterhalvåret, og radonmåling bør derfor gjennomføres over minst to måneder i perioden fra midten av oktober til midten av april. Etter gjennomført radonmåling blir hvert enkelt måleresultat korrigert slik at det representerer en gjennomsnittlig radonkonsentrasjon for hele året.

Alle arbeidsgivere plikter å sikre at radonnivåene ved hver enkelt arbeidsplass er forsvarlige. Dette innebærer at arbeidsgiver har ansvar for at radonnivåene måles regelmessig og at radonreduserende tiltak iverksettes dersom radonnivåene ikke er forsvarlige. Statens strålevern anbefaler at radonkonsentrasjoner i inneluft skal holdes så lave som praktisk mulig og aldri overstige årsmiddelverdi på 200 Bq/m³. Regelmessig måling innebærer måling ca. hvert femte år og ved ombygninger. Enkelte arbeidsplasser er mer utsatt for radon enn andre. Dette gjelder for eksempel i gruver, tunneler, kraftverk i bergrom og enkelte underjordiske forsvarsanlegg. Også for slike arbeidsplasser anbefaler Strålevernet at radonkonsentrasjoner holdes lave og med en årsmiddelverdi på under 200 Bq/m³.

For ytterligere informasjon:
Statens Strålevern: www.nrpa.no

mhusplan



rgveien 36A, 1337 Sandvika Gnr.6 Bnr.69 Målestokk: 1:250 Dato: 30.08.17



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Solbergveien 36B
1337 SANDVIKA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Stormfelt**Telefon:** 976 09 113
E-post: kristoffer.stormfelt@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre