

An aerial photograph of a small town in winter, with snow-covered roofs and trees. The sky is filled with dramatic, orange and grey clouds from a sunset or sunrise. In the background, there are rolling hills and a body of water.

aktiv.



Engerjordet 75, 1365 BLOMMENHOLM

Familievennlig rekkehus i et av Norges beste nabolag! Trygge og rolige omgivelser. Inkluderende bomiljø. Solrikt!



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

Marius Stormfelt

Mobil 917 14 855

E-post marius.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 890,-
Total ink omk.: Kr 8 713 890,-
Selger: Jan-Martin Sannes Berge
Jannicke Gammelsrød

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 119/135 kvm
Tomtstr.: 391.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr.

Gnr. 9, bnr. 634
Gnr. 9, bnr. 320
Gnr. 9, bnr. 684
Gnr. 9, bnr. 685
Gnr. 9, bnr. 686
Gnr. 9, bnr. 687
Gnr. 9, bnr. 688
Gnr. 9, bnr. 690
Gnr. 9, bnr. 691
Gnr. 9, bnr. 692
Gnr. 9, bnr. 693
Gnr. 9, bnr. 694
Gnr. 9, bnr. 695
Gnr. 9, bnr. 696
Gnr. 9, bnr. 697
Gnr. 9, bnr. 698

Familievennlig rekkehus i et av Norges beste nabolag! Trygge og rolige omgivelser.

Velkommen til Engerjordet 75! Fantastisk beliggende rekkehus, høyt og tilbaketrukket innerst i en stille blindvei. Et eldorado for barnefamilier med trygt, inkluderende miljø, solrike uteplasser og kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Sandvika ligger innenfor gangavstand.

- Gode solforhold, med kveldssol til langt utpå sommerkvelden
- Tomt og hage med stort potensial, samt grønt leke- og uteområde rett bak huset
- Fin og praktisk planløsning med tre soverom på ett plan
- Garasje i rekke
- Kort og trygg vei til Blommenholm skole, barnehager, buss og tog
- Turmuligheter, tennisbane i umiddelbar nærhet
- Kort avstand til badeplasser, ved Kadettangen eller Kalvøya
- Lekeplass og akebakke på boligfeltet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 135 kvm

TBA: 16 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 38 kvm Kjellerstue, bad/vaskerom og bod.

1. etasje

BRA-i: 40 kvm Entre, soverom, bad, soverom 2 og soverom 3.

2. etasje

BRA-i: 41 kvm Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 kvm Terrasse.

2. etasje

13 kvm Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

391.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 391,80 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Elendommen er en del av flere realsameier hvor man eier 1/124 del av de ulike tomtene. Dette er for øvrig velforeningens eiendommer.

3201/9/634/1/1

3201/9/320/1/124

3201/9/684/1/124

3201/9/685/1/124

3201/9/686/1/124

3201/9/687/1/124

3201/9/688/1/124

3201/9/690/1/124

3201/9/691/1/124

3201/9/692/1/124

3201/9/693/1/124

3201/9/694/1/124

3201/9/695/1/124

3201/9/696/1/124

3201/9/697/1/124

3201/9/698/1/124

3201/9/699/1/124

3201/9/700/1/124

Beliggenhet

Engerjordet er et etablert familieområde der barn leker trygt ute, naboene kjenner hverandre og mange blir boende lenge.

Boligen har en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet, høyt og tilbaketrukket innerst i blindvei. På selve området finnes både akebakke og lekeplass som om vinteren forvandles til en belyst skøytebane. Her arrangeres det skøytekarneval, julegrantenning, sommerfest og andre sosiale aktiviteter for alle beboere på Engerjordet – et veldig hyggelig og sosialt bomiljø.

Engerjordet grenser til et hyggelig skogsområde som er et flott lekeområde for barna og et fint tur- og rekreasjonsområde for hele familien. Det er kort gangavstand til Blommenholm og Solvik båtforening, hvor det er populært å ta seg et bad om sommeren, og til Kadettangen med stupetårn, sandstrender, grøntområder, lekeplasser, sandvolleyballbaner, kiosk og badstue. Kalvøya byr sommerstid på flotte badeplasser som Store- og Lille badebukt.

I umiddelbar nærhet finner du også tennisbane ved Engervannet, og området har en rekke turmuligheter og utfluktsmål rett utenfor døren. Langs Engervannet går en fin tursti helt inn til Sandvika, gjennom et naturreservat for fugler, og videre kan du følge Øverlandselven helt til Østernvann. Henie Onstad Kunstsenter og Sjøholmen barnekunstsenter ligger kun en kort kjøretur unna, med kulturtilbud og flotte uteområder ved sjøen.

Sandvika har vært i sterk utvikling de siste årene, og byr i dag på et bredt utvalg av restauranter, kafeer, barer, bakerier og gelaterier, i tillegg til Sandvika Storsenter med et rikt butikktilbud. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker og Coop Extra i

nærområdet. Offentlig kommunikasjon er meget god, med buss og tog som tar deg raskt til Sandvika og videre inn mot Oslo. Nærmeste bussholdeplass er Engervannet, kun få minutters gange fra boligen.

Fra eiendommen er det kort og trygg gangavstand til Blommenholm barneskole, og området har flere ungdomsskoler, videregående skoler og både private og kommunale barnehager i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av yttervegger som oppført som bindingsverk, utvendige flater av malt liggende trepanel, vinduer med 2-lags glass fra 2008, noen vinduer med ukjent årstall med 2-lags glass.

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

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 for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

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 avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller 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 oppført i tre. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.01.2026 av Bærum Takst og Eiendom as v/Mikkel Degland sin teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vinduer:

- Det registreres uferdige løsninger rundt innsettsingsdetaljer for vinduene i kjelleretasjen.

Overflater:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det registreres hulrom / bom og løse fuger for flisene i entré.

Rom under terreng:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved overflatesøk for fukt direkte på pussede overflater i murvegg mot terreng, registreres det forhøyede verdier

Vannledninger:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Fordelerstokker med rør-i-rør uten skap.

Avløpsrør:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Varmtvannstank:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Berederen har passert sin forventede levetid.

Fuktsikring og drenering:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Baderom 1. etg. med sluk, membran og tettsjikt:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Baderom 1. etg. ventilasjon:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell med ett avvik på totalt 25mm i 2.etg., 10mm totalt i 1.etg., og 32mm totalt i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Høydeforskjeller for gulv kan føre til økte vedlikeholdskostnader. Forholdet innebærer at gulvkonstruksjonen kan kreve utbedring. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson samt vurdere avretting av gulvoverflatene hvis det en gang skal renoveres. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bad/vaskerom:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad vurderes grunnet alder på våtrom og sluk fra byggeår.

Konsekvens/tiltak:

Manglende oppgraderinger av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan medføre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet. Estimat 200.000-500.000,-.

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

Innhold

BRA-I

1. etasje: 40 m². Entre, soverom, bad, soverom 2 og soverom 3.

2. etasje: 41 m². Stue/kjøkken.

Kjeller: 38 m². Kjellerstue, bad/vaskerom og bod.

Terrasse og balkongareal/TBA:

1. etasje: 3 m². Terrasse.

2. etasje: 13 m². Balkong.

BRA-E: 16 m². Garasje

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 09.01.2026 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.

Standard

Rekkehuset i Engerjordet 75 har en ettertraktet beliggenhet på en høyde, med masse utsyn og ingen innsyn. Et bomiljø perfekt tilpasset familielivet, med hyggelig naboskap. Et sted man blir boende lenge!

- Et eldorado for barnefamilien
- Gode solforhold, med kveldssol til langt utpå sommerkvelden
- Tomt og hage med stort potensial, samt grønt leke- og uteområde rett bak huset
- Fin og praktisk planløsning med tre soverom på ett plan
- Garasje i rekke
- Kort og trygg vei til Blommenholm skole, barnehager, buss og tog
- Turmuligheter, tennisbane i umiddelbar nærhet
- Kort avstand til badeplasser, ved Kadettangen eller Kalvøya
- Lekeplass og akebakke på boligfeltet

Velkommen til Engerjordet 75, presentert av Marius Stormfelt v/ Aktiv Bærum. Rekkehuset ligger i en rolig blindgate på Blommenholm, høyt og skjermet. Man har grønt naturområde bak huset hvor det jevnlig observeres rådyr. Her får du en lys og praktisk familiebolig med stor takhøyde i oppholdsrommene, svært gode solforhold og korte avstander til skole, barnehage, kollektivtransport, sjøen og marka.

Rekkehuset har en familievennlig planløsning over tre etasjer, med soverommene samlet i 1. etasje, stue og kjøkken øverst mot lys og utsikt, og en fleksibel kjelleretasje som kan brukes som ungdomsdel, TV-stue eller gjestedel(ikke godkjent for varig opphold).

1. etasje består av entré, tre soverom og badrom. Entréen er romslig og velorganisert, med naturlig lys og god plass til garderobeløsninger – en praktisk og ryddig velkomstsone for en aktiv familie. Her finner du tre soverom; et stort hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobe, samt to gode rom som passer perfekt som barne-, gjeste- eller kontorrom.

I 2. etasje ligger boligens hovedoppholdsrom – en lys og trivelig stue med god takhøyde og store vindusflater som gir flott lysinnslipp og en åpen, luftig romfølelse. Her er det god plass til både sofa- og spisegruppe, og rommet fungerer som boligens naturlige samlingspunkt. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik balkong som forlenger oppholdsrommet på varme dager, med god plass til spisebord, loungegruppe og grill.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, med moderne innredning fra Kvik (2015), integrerte hvitevarer og godt med benke- og skaplass. Løsningen gir god kontakt mellom de ulike sonene; her kan middagen forberedes mens barna gjør lekser eller venner samles til hyggelige måltider.

Kjelleretasjen består av en praktisk kjellerstue med flere bruksmuligheter – ideelt som ungdomsavdeling, TV-stue eller gjesterom – samt bad/vaskerom og boder med rikelig lagringsplass til sportsutstyr, barnevogner og sesongtøy. Kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke ihht velforeningens vedtekter.

Diverse

Engerjordet i Bærum er rangert som et av Norges beste nabolag i en større undersøkelse gjennomført av FINN eiendom og Nabolag.no i 2024, basert på vurderinger fra over 200 000 innbyggere som har svart på hvordan de opplever sitt eget nærmiljø. Området scorer spesielt høyt på godt naboskap, familievennlighet, trygghet, vedlikeholdte veier og hager, samt kvaliteten på skoler og barnehager. Kriteriene i kåringen omfatter blant annet støy, turmuligheter, kollektivtilbud, oppvekstmiljø og naboskap, og Engerjordet trekkes frem som et område der folk trives og blir boende over tid.

Engerjordet 75 er en del av Engerjordet sameie og vel, og omfatter fellesarealene på Engerjordet (lekeplass, veigrunn og grunn for garasjer som ikke står på huseiers egen tomt). Arealene har G.nr. 9, b.nr. 320 og 684 - 700 i Bærum. Engerjordet Sameie utgjør også Engerjordet Vel. Sameier er enhver av de 124 huseiere på Engerjordet (G.nr. 9, b.nr. 560 - 683). Hver sameier eier en ideell 1/124 av sameiet. Eierandelen er uløselig knyttet til eierforholdet av huset på Engerjordet og kan ikke avhendes eller pantsettes særskilt. Sameiet kan ikke oppløses.

Sameiets og vellets formål er å forvalte fellesarealene, sørge for brøyting og strøing av stikkveier, ivareta felles interesser for medlemmene og medvirke til utvikling av et godt bomiljø på Engerjordet. Sameiet skal administrere den felles forsikringsordningen, med betingelser som angitt i politen.

Det følger av sameiets vedtekter § 4: Sameierne har plikt til, ved betaling av sameieavgift, å delta med sin forholdsmessige andel (1/124) for å dekke nødvendige / vedtatte utgifter som medgår til tiltak innenfor formålets rammer. Ved mislighold av den enkelte sameiers økonomiske forpliktelser til sameiet, kan sameiet inn drive kravet og om nødvendig begjære tvangsauksjon etter lovens bestemmelser.

Det følger således av § 7 at Engerjordet Sameie og Vel har opprettet et fond kalt Setningsskedefondet. Hver sameier (som definert i §1) eier 1/124 av fondet. Fondets midler er bundet, og kan bare disponeres av Årsmøtet flg. Bestemmelser om setningsskedefondet.

Det er årsmøte og styre i velforeningen.

Det foreligger egne vedtekter for Setningsskedefondet: gerjordet Sarneie og Vel har opprettet et fond kalt Setningsskedefondet (jfr. Vedtektenes §7). Hver sameier (som definert i vedtektenes § 1) eier 1/124

av fondet, og alle sarneiere er forpliktet til å delta i fondets oppbygging og vedlikehold iflg. Årsmøtevedtak. Fondets midler er bundet, og kan bare disponeres av Årsmøtet iflg. disse bestemmelser . Fondet kan kun benyttes til å dekke utbedring av vesentlige skader på opprinnelig bolig (ikke tilbygg/påbygg) tilhørende sameier i Engerjordet Sarneie og Vel. Oppstått skade må være større enn det som er normalt for sammenlignbare hus i Oslo-området som ikke står på fjellgrunn. Følgeskader påført amen bolig i sarnme husrekke ved utbedring av setningsskade, dekkes også av fondet.

Eiendommene er forsikret gjennom Gjensidige forsikring: dette er en felles forsikringspolise som gjelder all boliger på Engerjordet. Polisen er utvidet til å dekke alle tilbygg. I tillegg dekker den fra før også alle garasjer og utvidete verandaer.

Styret har egen epost for henvendelser: styret@engerjordet.no og egen hjemmeside: <https://www.engerjordet.no/>

Engerjordet har en grendemiljøkomité som drar igang dugnader og arrangementer som 17.mai-tog, skøytekarneval etc. Grendemiljøkomiteen hjelper også sameiet med ettersyn av lekeplassen.

Til informasjon - Foretaket(Aktiv Bærum) 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

Kombinasjonen av peisovn i 2. etasje og gulvvarme i gang, bad og i kjeller(varmefolie i kjellerstue og deler av bad i kjeller) gir et behagelig innneklima og fleksible oppvarmingsløsninger gjennom året.

Det er også mulig å koble seg på pipe og rør i kjeller. Nåværende eier har fjernet peis i kjeller, og tett hull. Mulighet til å koble seg på med nytt ildsted om ønskelig.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 500 000

Omkostninger kjøper

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

213 890 (Omkostninger totalt)

225 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

228 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 713 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 725 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 728 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 646

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift, og ligger for inneværende år på kr 12.646,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle

kommunale endringer av gebyr/avgift.

Nåværende eier har ikke oversikt over strømforbruket, og kjøper må påberegne kostnad for dette pr mnd.

Det må påberegnes kostnad pr mnd for internett og tv. Abonnement følger ikke boligen, og må tegnes nytt for nye eier.

Det betales inn felleskostnader til Engerjordet sameie og vel på ca. kr 13.000,- pr år, dette faktureres månedlig. Felleskostnadene inkluderer forsikring for garasjer, brøyting/strøing, avsetning av penger til vedlikeholdsfont, administrative poster m.m.

Kjøper må tegne egen husforsikring.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt for boligen pt.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud om 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 634 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 320 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 684 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 685 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9,

bruksnummer 686 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 687 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 688 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 690 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 691 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 692 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 693 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 694 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 695 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 696 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 697 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 698 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 699 i Bærum kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 700 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dagboknr 4895, tinglyst 18.02.1992, type heftelse: bestemmelse om adkomstrett. Erklæringen er et referat/protokoll fra ekstraordinært årsmøte datert den 29.01.1992 og inneholder flere bestemmelser. Det er i denne erklæring vedtatt at midthus har gangrett over nærmeste endehus sin tomt bak huset. Gangretten skal praktiseres hensynsfullt og ikke hindre ved beplantning. Det er således pliktig medlemskap i velforeningen og Engerjordet sameie med bestemmelser om garasjeplass og setningsskadefond.

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 27.09.1962.

Det som i dag er innredet som kjellerstue, er opprinnelig byggemeldt som disponibelt rom. Et disponibelt rom er en uformell betegnelse på et areal i en bolig som kan brukes, men som ikke oppfyller dagens forskriftskrav til varig opphold (eks. stue/soverom). Rommet mangler ofte tilstrekkelig lys, takhøyde eller rømningsvei (f.eks. i kjeller eller bod), og kan derfor ikke lovlig benyttes til soverom eller oppholdsrom uten bruksendring. Det foreligger ingen søknad eller godkjenning for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og rommet er ikke godkjent for varig opphold av kommunen/bygningsmyndighetene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er satt inn dør fra det ene soverommet og til boligens bakside. Tiltaket er ikke søkt om eller godkjent hos bygningsmyndighetene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål /konsentrert småhusbebyggelse ihht reguleringsplan Blommenholm Gård datert 06.10.1949 med planid 1947102.

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse ihht Kommuneplan KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 med ikraftredelse 21.06.2023.

Eiendommen ligger i et området med kvikkleire.

Det foreligger rapport for området:

https://www.baerum.kommune.no/globalassets/tjenester/plan-og-bygg/kvikkleire/20210327-03-r_rev2_-vurdering-av-kvikkleiresoner_engerjordet_barum.pdf

Her finner man for øvrig kartoversikt over kvikkleireområder i Bærum:

<https://kommunekart.com/klient/baerum/kart>

Veiledning inne i kartløsningen Bærumskart:

Kartlag kvikkleire i Bærumskart

-Trykk på kartlag

-Velg samfunnssikkerhet (Nasjonale data - DOK) i kartlagmenyen

-Kartlag for kvikkleire vil da bli synlig i kartet. Du kan trykke på menyknappen i venstre hjørnet og velge tegnforklaring - Risikograd vil være synlig.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24.000,- oppgjørshonorar kr 7.500,- og visninger kr 2.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter markedsføring, foto, takstmann, kommunale opplysninger, servitutter m.m. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.03.2026

































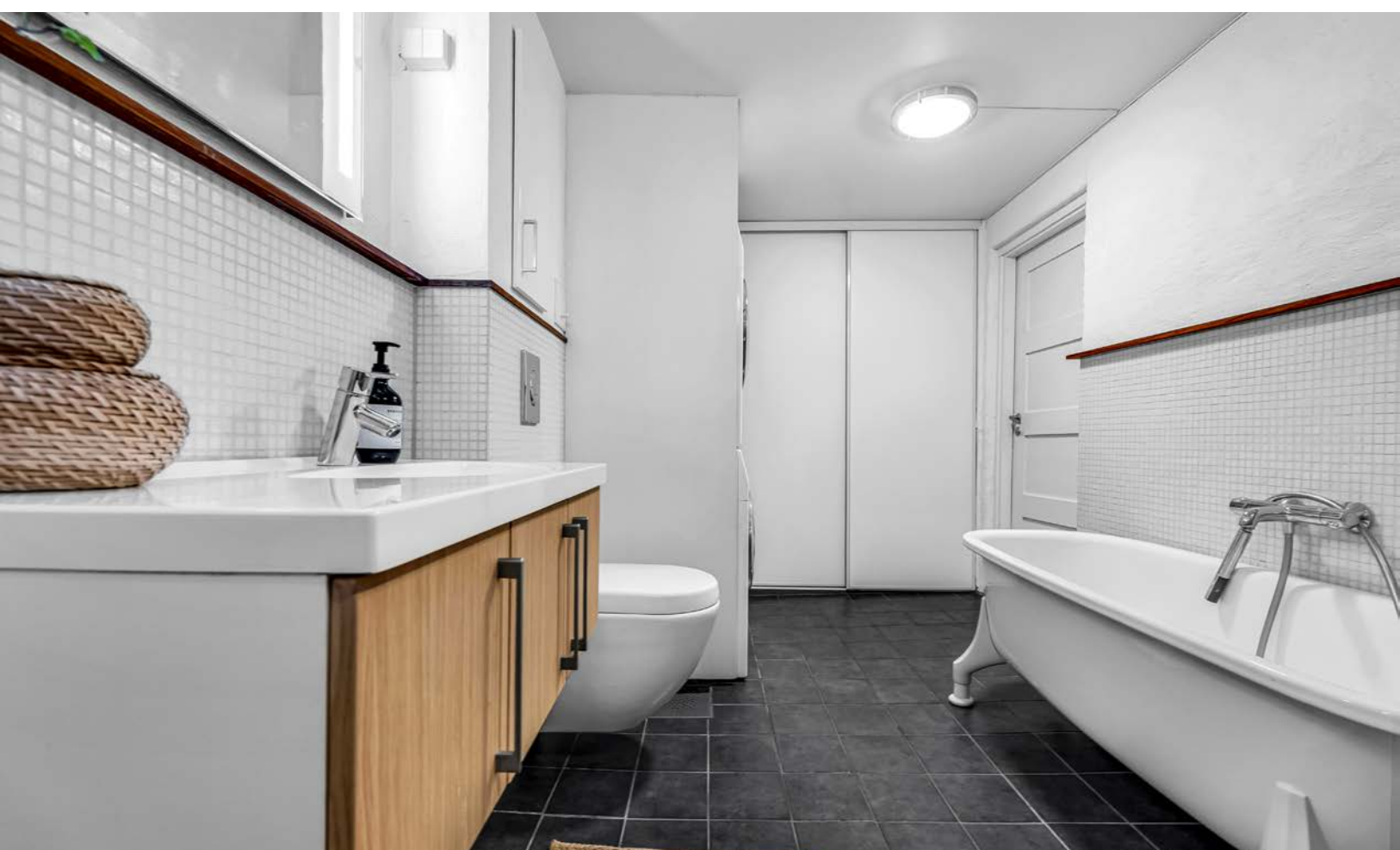




P1069843.jpg





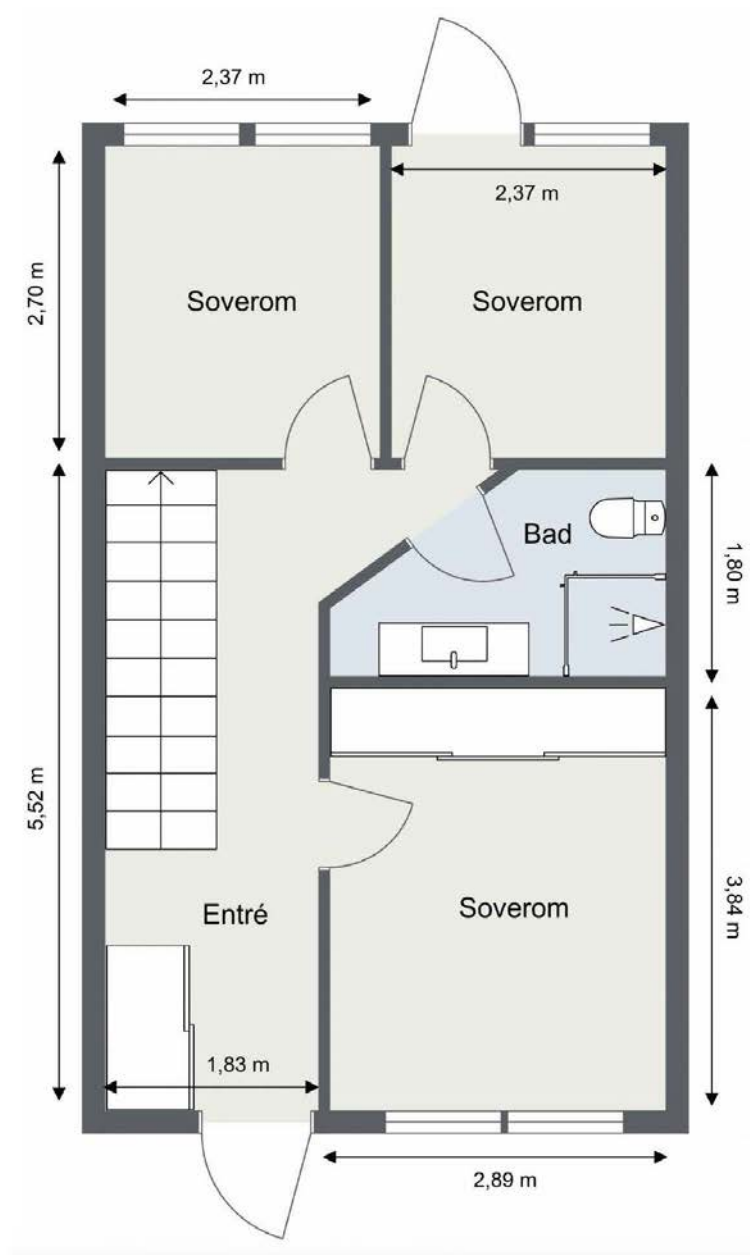




P1069963.jpg







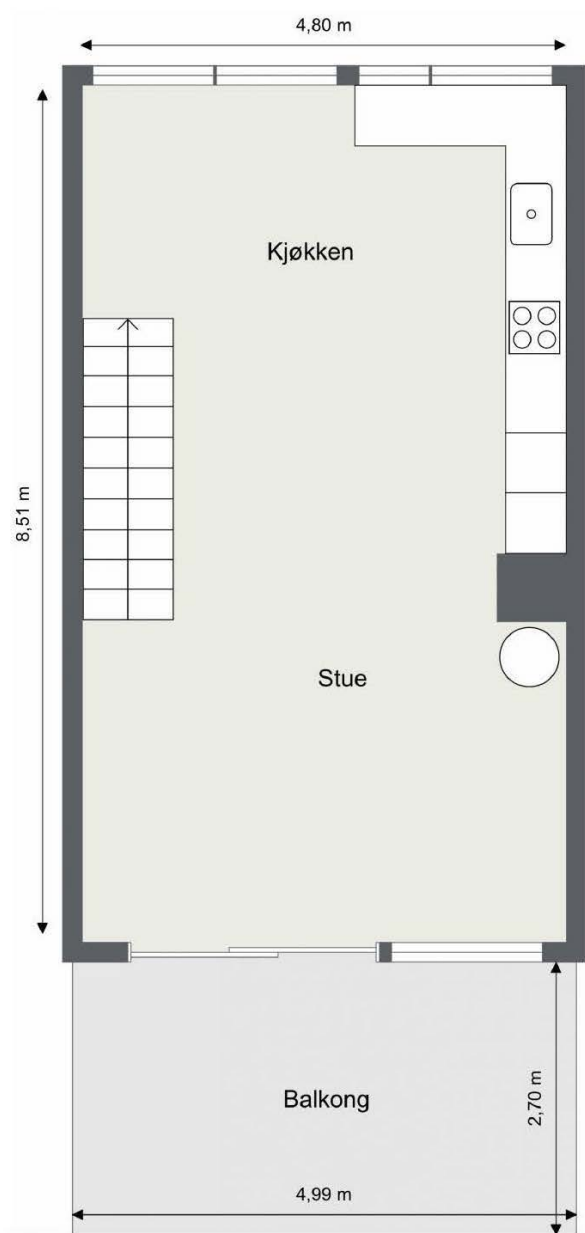
Rekkehus
Etasje 1

Engerjordet 75, 1365 BLOMMENHOLM

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.

www.btakst-eiendom.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



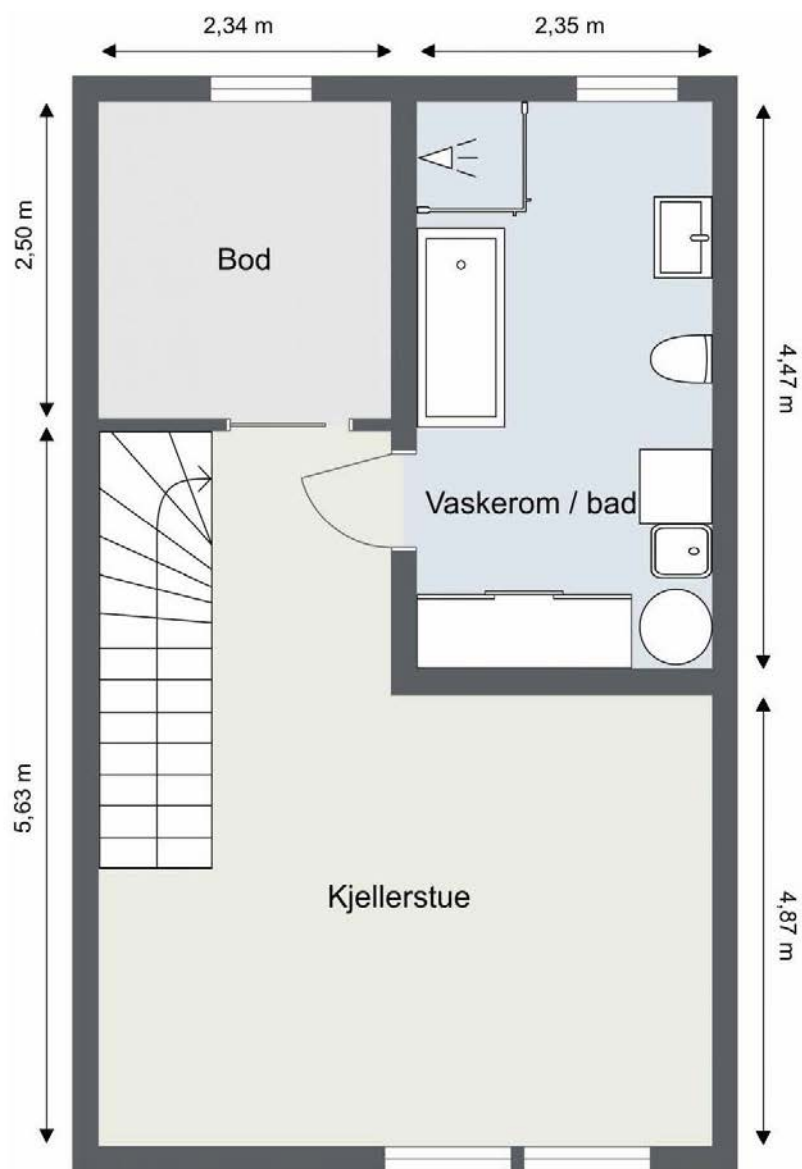
Rekkehus
Etasje 2

Engerjordet 75, 1365 BLOMMENHOLM

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.

www.btakst-eiendom.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Rekkehus
Kjeller

Engerjordet 75, 1365 BLOMMENHOLM

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.
www.btakst-eiendom.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



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

Jan-Martin Sannes Berge

Jannicke Gammelsrød

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Engerjordet 75

1365 Blommenholm

3201-9/634/0/0



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Helseth Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etg: Nye varmekabler

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: J.K Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etg: Nye fliser lagt, nytt inventar montert: Toalett, dusjhjørne (glassdører, nye skap og blandebatteri.

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

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Peishuset Kolsås

Beskrivelse av arbeidet: Montering av peis + peisrør og vednisje Montering av Peis Rais 120 Classic, røykrør, Brannmursplater, Vedisjemur+dekorpuss av mur

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ 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

2015: Normale verdier

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?

♦ **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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Engerjordet 75, 1365 BLOMMENHOLM

 BÆRUM kommune

 gnr. 9, bnr. 634

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 22672-1004

Referansenummer: RX1465

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS

Vår ref: Marius Stormfelt



Bærum Takst og Eiendom

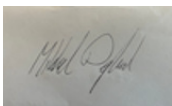
BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bærum Takst og Eiendom AS

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland
Uavhengig Takstingeniør
mikkel@btakst-eiendom.no
936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over tre plan fra 1959. Beliggende i et rekkehusområde ved enden av Engervannet på Blommenholm. Boligen ligger i en blindvei. Området er meget barnevennlig med store lekeplasser, fotballbane og akebakke. Det er kort vei til Blommenholm barneskole og flere barnehager i området. Kort vei også til buss, og ca. 10 minutters gange til Blommenholm togstasjon. Fra eiendommen er det ca 1,5 km til Sandvika sentrum, og Sandvika Storsenter med alt av forretninger og servicetilbud.

Hjemmelshaver opplyser om:

2015: 2 etg: Totalrenovert med ny isolasjon i tak og vegger, dobbel gips. Ekstra isolasjon utover det opprinnelige. Peis i stuen fra Rais.

2001: Bygget om og modernisert bad i 1. etasje. Inkl membran. 2015: Skiftet ut baderomsmøbler, lagt nye fliser, nytt toalett og nye varmekabler. Har tidligere sendt dokumentasjon fra Helset Elektro.

2007: Bygget om og dels modernisert bad i kjeller. Radonmåling er foretatt sist i 2015 og målerapport er godkjent. Ingen behov for oppfølgende tiltak i følge eier.

Det registreres flere bygningsdeler med behov for ytterligere vedlikehold, som vil være normalt med tanke på alder. Tiltak må påregnes grunnet alder og manglende vedlikehold for utvendig kledning, grunnmur, tak og baderom i kjeller.

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

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

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming med varmekabler i del av bad/vaskerom i kjeller, varmemefolie i kjellerstue samt del av entré og bad i 1. etasje, ellers panelovner. Peisovn i stue 2.etg.

ROMHØYDER:

Etasje 2: 2,30m - 3,70m

Etasje 1: 2,13m - 2,36m

Kjeller: 2,03m - 2,08m

Rekkehus - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er dekket med snø på befaringsdagen og det foreligger ingen ytterligere undersøkelser om undertak / tekkingen. Hvite nedløpsrør og beslag fra ukjent år.

Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt liggende trepanel.

Vinduer i boligen med 2-lags glass merket med produksjonsår 2008. Noen vinduer fra ukjent år med 2-lags glass. Malter hovedytterdør med glassfelt, fra ukjent år. Malt balkongdør på soverom 1.etg. i tre med 2-lags glass merket

med produksjonsår 2008.

Skyvedør til balkong 2.etg. i tre med 2-lags glass merket med produksjonsår 2008.

Balkong med utgang fra stuen 2.etg.

Terrassebord og rekkverk i tre.

Utvendig tretrapp mot entrédøren. Terrasseforan boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater av malt trepanel og malte plater på vegger og i himling.

Gulv av laminat og parkett, samt noe flis.

Vedovn i stue 2.etg.

Hvite malte tretrapper fra byggeår.

Malte hvite innerdører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra 2001 i følge beskrivelser fra tidligere annonse om boligen.

For gulvet er det lagt varmekabler og ny flis i 2015.

Flislagte vegger og malt himling med downlights. Flislagt gulv med varmekabler.

Skuffeinneordning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Dusjhjørne med dusjdører i glass.

Gulvmontert toalett.

Flis på vegg og malt himling med downlights.

Gulv med varmekabler fra 2019. Fall er kontrollert med stikkprøver og vurdert som tilfredsstillende.

Sluk av plast med ukjent oppbygning. Hjelpesluk i dusjonen.

Bad/vaskerom

Baderom fra byggeår. Modernisert i 2007 i følge eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av støpejern fra byggeår. Badekar, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, utslagsvask og servant med ett-greps blandebatteri.

Det registreres hulrom for flisgulv på baderommet. Avtrekk og tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende ved funksjonstesting på befaringsdagen. Det er observert en del slitasje for veggene med hulrom bak puss og fuktutslag ved overflatesøk på yttervegg mot terreng. Tiltak må påregnes grunnet alder.

- Våtrommet har fungert som normalt etter dagens bruk i følge eier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra Kvik med hvite slette fronter fra 2015.

Benkeplate i laminert spon med nedfelt oppvaskum i stål og ett-greps blandebatteri. Nedfelt kokeplate i benk.

Integrert kjølfrys, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Integrert ventilator med avtrekk ut og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran er plassert bak luke på bad/vaskerom og fungerer etter hensikten.

Ledningsnett for vann i rør-i-rør systemer med fordelerstokker er plassert samme sted som stoppekran. Fordelerstokker uten skap eller direkte avrenning til sluk. Ukjent alder på rør-i-rør systemet. Noe rør av kobber fra byggeår.

Avløpsrør av plast fra ukjent år, samt noe fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilert bolig med avtrekk fra kjøkken.
Kun naturlig ventilasjon for våtrommene.
Øvrige rom med spalteventiler i vinduer eller klaffventiler i yttervegg.

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 1994, plassert på bad / vaskerom i kjeller. Berederen står i rom med sluk.

Sikringsskap plassert entré med automatsikringer. Kursfortegnelse på dør.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alt av arbeider etter 1999.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

Drenering fra byggeåret.

Ingen synlig knotteplast mot grunnmur.

Grunnmur av betong

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

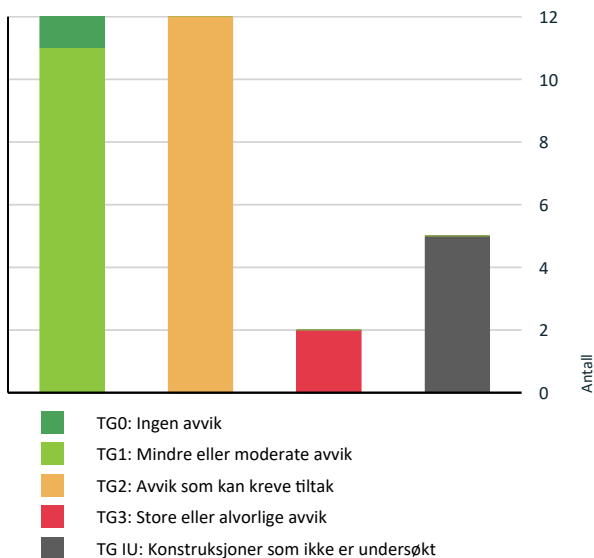
Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

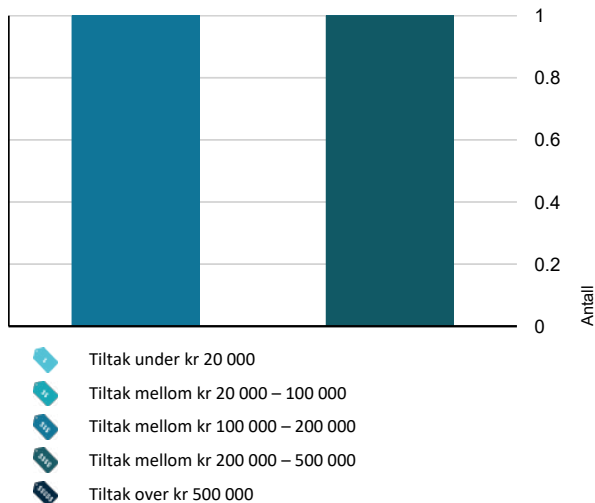
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekkehuset ble kontrollert i dagslys. 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 med tyngre objekter på befaringsdagen.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak krypkjeller, yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, felles terrasse, etasjeskiller, piper og evt. fyringsanlegg. Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1959

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold av flere bygningsdeler.

En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er dekket med snø på befaringsdagen og det foreligger ingen ytterligere undersøkelser om undertak / tekkingen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er dekket med snø på befaringsdagen og det foreligger ingen ytterligere undersøkelser om undertak / tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkning når taket er snøfritt.

Tekkingens alder innebærer at den kan kreve utbedring.



Nedløp og beslag

Hvite nedløpsrør og beslag fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Taknedløp leder ikke vann bort fra grunnmuren. Mangelfull bortledning av vann kan føre til større fuktopptak i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting eller musebånd under kledningen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ved observasjon av kledning registreres det oppsprekking, og manglende vedlikehold de senere årene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med stålplater.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Ingen mulighet for inspeksjon da taket er dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Ingen mulighet for inspeksjon da taket er dekket med snø på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen med 2-lags glass merket med produksjonsår 2008. Noen vinduer fra ukjent år med 2-lags glass.

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

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det registreres uferdige løsninger rundt innsetningsdetaljer for vinduene i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fordholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av innsetningsdetaljer og ytre tetting.



TG 1 Dører

Malter hovedytterdør med glassfelt, fra ukjent år.

Malt balkongdør på soverom 1.etg. i tre med 2-lags glass merket med produksjonsår 2008.

Skyvedør til balkong 2.etg. i tre med 2-lags glass merket med produksjonsår 2008.

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stuen 2.etg.

Terrassebord og rekkverk i tre.

Terrasse foran inngangsparti i treverk. Tretrapp opp til entrédøren.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen og terrassen er dekket med snø på befaringsdagen og derfor ikke videre vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Grunnet alder på konstruksjonene bør det påregnes kostnader i forbindelse med vedlikehold.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp mot entrédøren.

Trappen mangler tilfredsstillende rekkverk, da høyden til øverste nivå ligger mer enn 50cm over terreng.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater av malt trepanel og malte plater på vegger og i himling. Gulv av laminat og parkett, samt noe flis.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

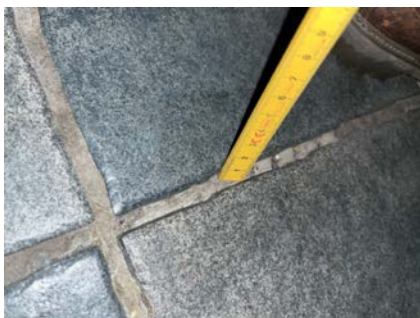
Det registreres hulrom / bom og løse fuger for flisene i entré.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fordholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av gulv.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom kjeller og 2.etg.
Etasjeskille av støpt plate i kjeller.

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver. Mindre avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell med ett avvik på totalt 25mm i 2.etg., 10mm totalt i 1.etg., og 32mm totalt i kjelleretasjen. Avvik som dette vil være vanligere på eldre boliger og rettes gjerne opp hvis man ser dette som nødvendig ved en eventuell renovering.

Konsekvens/tiltak

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

Høydeforskjeller for gulv kan føre til økte vedlikeholdskostnader. Forholdet innebærer at gulvkonstruksjonen kan kreve utbedring. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson samt vurdere avretting av gulvoverflatene hvis det en gang skal renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue 2.etg.

Sotluke plassert på bad / vaskerom i kjeller.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater med normal bruksslitasje.

Det er ikke foretatt hulltakning da vegger mot terreng er av mur / betong. Det er lagt plater direkte på mur noen steder, da det registreres slett overflate med hul lyd.

Ved overflatemålinger direkte på mur registreres det forhøyde verdier og hulrom i pussen som kan være et tegn på fukt i konstruksjonen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved overflatesøk for fukt direkte på pussede overflater i murvegg mot terreng, registreres det forhøyde verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Forholdet innebærer at veggkonstruksjonen kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
- Tiltak med drenering anbefales grunnet alder og observasjoner.

TG 1 Innvendige trapper

Hvite malte tretrapper fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Malte hvite innerdører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Baderom fra 2001 i følge beskrivelser fra tidligere annonse om boligen. For gulvet er det lagt varmekabler og ny flis i 2019 - samsvarserklæring er fremlagt.

Flislagte vegger og malt himling med downlights. Flislagt gulv med varmekabler.

Skuffeinneordning med heldekkende servant og ett-greps blandeblender.

Dusjhjørne med dusjdører i glass.

Gulvmontert toalett.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt himling med downlights.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med varmekabler fra 2019. Fall er kontrollert med stikkprøver og vurdert som tilfredsstillende.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med ukjent oppbygning. Hjelpesluk i dusjonen.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid og ikke er dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forholdet innebærer at våtrommet kan kreve utbedring grunnet alder på konstruksjonene og membran.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skuffeinneordning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Dusjhjørne med dusjdødrer i glass. Gulvmontert toalett.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har tilluft fra dørterskel, men kun naturlig ventilasjon på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utskiftning til elektrisk avtrekksvifte.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.

Det ble kontrollert med hammerelektrode direkte i trevirke, da hulltakning traff svill i konstruksjonen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Baderom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av støpejern fra byggeår.

2007: Bygget om og dels modernisert bad i kjeller i følge eier.

Badekar, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, utslagsvask og servant med ett-greps blandebatteri.

Det registreres hulrom for flisgulv på baderommet. Avtrekk og tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende ved funksjonstesting på befaringsdagen. Det er observert en del slitasje for veggene med hulrom bak puss og fuktutslag ved overflatesøk på yttervegg mot terreng. Tiltak må påregnes grunnet alder.

- Våtrommet har fungert som normalt etter dagens bruk i følge eier.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder på våtrommet og sluk fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/VASKEROM



Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone vender mot murkonstruksjoner og det er derfor ingen mulighet til å bore hull i tilstøtende konstruksjon.

Ved overflatesøk i våtsonen til dusj registreres det forhøyede verdier for nedre del av vegg. Overflatesøk er kun en indikasjon og fukt i konstruksjonen kan ikke konstateres uten ytterligere undersøkelser.

Ved overflatesøk på murvegg fra bod og inn mot våtsonen registreres det ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ingen mulighet til å bore hull da våtsonen treffer mot murvegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Våtrommets alder og tilstand gjør at det må påregnes vedlikehold eller uskifting. Det kan skjule seg skader i konstruksjonen for et våtrom med en alder som dette, som ikke nødvendigvis blir oppdaget på en befaring.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN



Overflater og innredning

Kjøkken fra Kvik med hvite slette fronter fra 2015.

Benkeplate i laminert spon med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Nedfelt kokeplate i benk.

Integrert kjølfrys, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Integrert ventilator med avtrekk ut og komfyrvakt.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Vannrør av vann- og avløpsrør av plast.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN



Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut, komfyrvakt er montert.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Stoppekran er plassert bak luke på bad/vaskerom og fungerer etter hensikten.
Ledningsnett for vann i rør-i-rør systemer med fordelerstokker er plassert samme sted som stoppekran. Fordelerstokker uten skap eller direkte avrenning til sluk. Ukjent alder på rør-i-rør systemet.
Noe rør av kobber fra byggeår.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til sveikelser eller lukt fra vannrørene.

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

Vurdering av avvik:

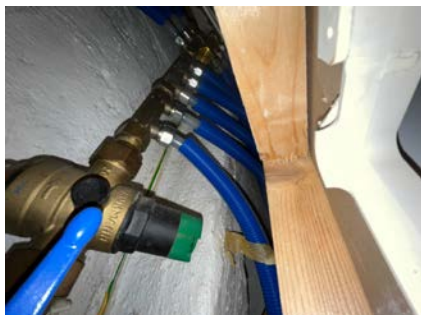
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Fordelerstokker med rør-i-rør uten skap.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Forholdet innebærer økt vedlikehold og mulige utbedringer.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra ukjent år, samt noe fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad vurderes da noen avløpsrør / sluk er fra byggeår og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av avløp på sikt.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilt bolig med avtrekk fra kjøkken.

Kun naturlig ventilasjon for våtrommene.

Øvrige rom med spalteventiler i vinduer eller klaffventiler i yttervegg.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1994, plassert på bad / vaskerom i kjeller. Berederen står i rom med sluk.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting av bereder.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Sikringsskap plassert entré med automatsikringer. Kursfortegnelse på dør.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alt av arbeider etter 1999.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det foreligger ingen dokumentasjon som viser når anlegget har blitt totalt rehabilitert. (nyere sikringer i sikringsskap fra ukjent år)

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er fremlagt én samsvarserklæring fra 2019 med beskrivelse: "Ny varmekabel og termostat i bad"

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

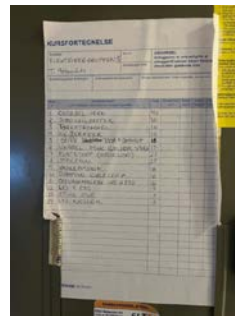
Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll da det ikke foreligger kontroll av anlegget innenfor de siste 5 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

1 TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.

Ingen synlig knotteplast mot grunnmur.

Synlige tegn på fukt innside mur ved overflatesøk.

Forventet levetid for drenering er 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering er fra byggeåret og har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Fuktisikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av drenering på sikt.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skrå sprekker i grunnmur ved vinduene til kjelleretasjen. Dette punktet bør sees i sammenheng med etasjeskille / gulv mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forholdet innebærer at veggkonstruksjonen kan kreve utbedring dersom oppsprekningen vedvarer.



1 TG 1J Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

For utvendig trapp ved entré er det ikke etablert rekkverk iht. dagens krav.

For balkongdør fra soverom i 1.etg. er det ikke satt opp trapp på befaringsdagen - døren kan ikke brukes før trapp med rekkverk er etablert.

Innvendige trapper med avvik på rekkverk for trapp mot kjeller og manglende håndløpere for begge trappene.

Vinduene i kjelleretasjen er ikke godkjent som rømningsvei da de ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsvei.

Rekkverk på balkong i 2.etg. er målt til 0,82m og tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Rekkverket er også skjevt, tiltak bør påregnes.

Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløpere på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Forholdene innebærer økt risiko for fall og skade. Tiltak må påregnes.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

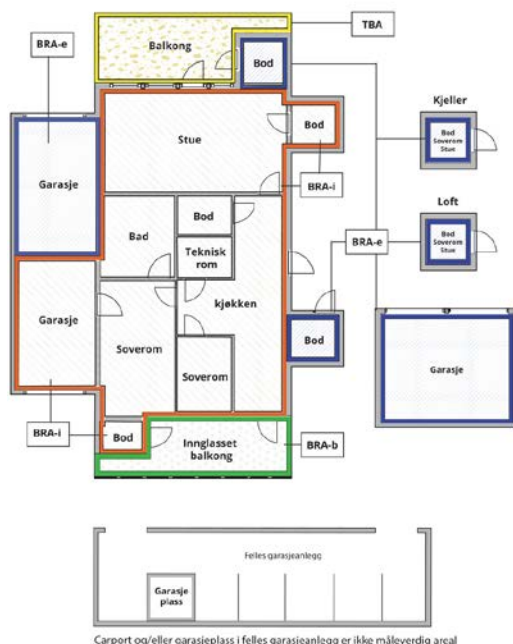
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	41			41	13
Etasje 1	40	16		56	30
Kjeller	38			38	
SUM	119	16			43
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Stue/kjøkken		
Etasje 1	Entré, soverom, bad, soverom 2, soverom 3	Garasje i felles rekke	
Kjeller	Kjellerstue, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Garasje i felles rekke er tatt med i beregningen som BRA-e. Eldre garasjebygg i felles rekke fra ukjent år.
Balkong i 2.etg. og terrasse foran inngangsparti er lagt inn i beregningen under TBA. Terrassen i 1.etg. er bygget sammenhengende med naboeiendom i følge eier. Uteområdet var dekket med snø på befaringsdagen.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til røykning, utsyn og lysforhold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Jan-Martin Sannes Berge	Kunde
	Jannicke Gammelsrød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	9	634		0	391.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Engerjordet 75

Hjemmelshaver

Berge Jan-Martin Sannes, Gammelsrød Jannicke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et rekkehusområde ved enden av Engervannet på Blommenholm. Boligen ligger i en blindvei. Området er meget barnevennlig med store lekeplasser, fotballbane og akebakke. Det er kort vei til Blommenholm barneskole og flere barnehager i området. Kort vei også til buss, og ca. 10 minutters gange til Blommenholm togstasjon. Fra eiendommen er det ca 1,5 km til Sandvika sentrum, og Sandvika Storsenter med alt av forretninger og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pen tomt med terrasse ved inngang, plen og beplantning og utgang til uteplass og usjenert naturtomt på baksiden av huset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.01.2019	Beskrivelse: "Ny varmekabel og termostat i bad"	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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 tuner/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 landbrukseiendom, 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: Engerjordet 75
1365 BLOMMENHOLM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Stormfelt

Telefon: 917 14 855
E-post: marius.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