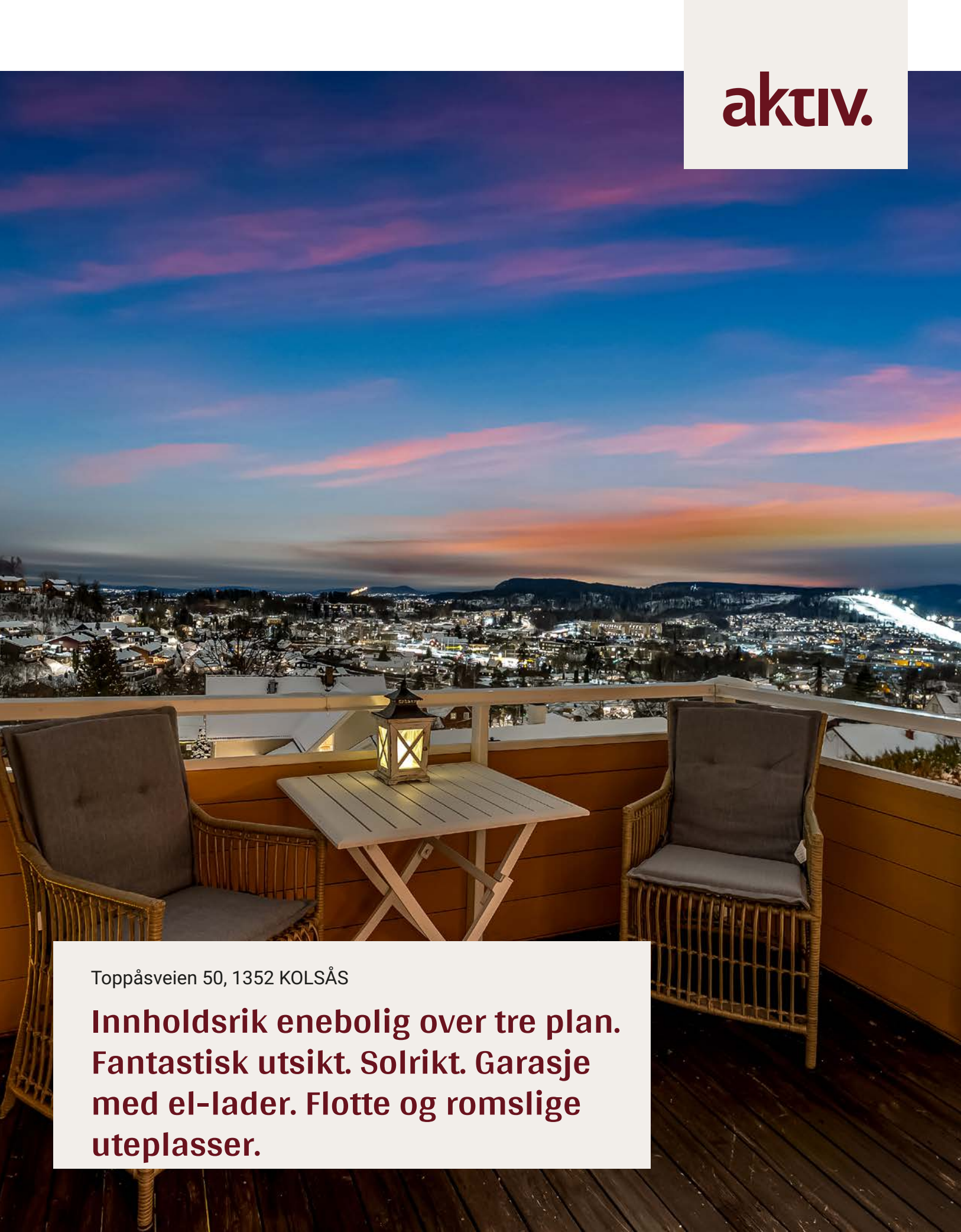




aktiv.

Toppåsveien 50, 1352 KOLSÅS

**Innholdsrik enebolig over tre plan.
Fantastisk utsikt. Solrikt. Garasje
med el-lader. Flotte og romslige
uteplasser.**



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

Marius Stormfelt

Mobil 917 14 855

E-post marius.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 990 000,-

Omkostn.: Kr 301 140,-

Total ink omk.: Kr 12 291 140,-

Selger: Astrid Guren

Hans Christian Guren

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1989

BRA-i/BRA Total 205/238 kvm

Tomtstr.: 478 kvm

Soverom: 4

Antall rom: 7

Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 688

Oppdragsnr.: 1115260025

Innholdsrik enebolig over tre plan. Fantastisk utsikt. Solrikt. Garasje med el-lader. Flotte uteplasser.

Velkommen til Toppåsveien 50, presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/Aktiv Bærum!

Romslig, innholdsrik og velholdt familiebolig, med høyt og fritt utsyn og optimale solforhold. Boligen går over tre plan og har en gjennomtenkt planløsning som gir mange bruksmuligheter. Flere rom har direkte utgang til innbydende uteplasser – terrasse, balkong og plattform – slik at du enkelt kan nyte solen fra morgen til kveld. Fra eiendommen har du en flott utsikt mot Kirkerud, Vestmarka, Gjøttum og Asker. Beliggenheten er rolig og barnevennlig, med kort vei til marka, skoler, barnehager og kort gåtur til Hauger T-banestasjon.

- Vidstrakt utsikt
- Solrik eiendom
- Attraktiv beliggenhet
- Populært villaområde
- Garasje med el-lader
- Nærhet til skole, barnehage og marka
- Gange til T-banestasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	48
Energiattest	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	68

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 205 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 238 kvm

TBA: 88 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 80 kvm Trappegang, kontor, to soverom, bad, vaskerom, kjølerom og garderobe.

BRA-e: 15 kvm Isolert utebod.

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Entré, trappegang, kjøkken, stue, spisestue, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 42 kvm Loftstue og soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

10 kvm Terrasse.

1. etasje

75 kvm Terrasse.

2. etasje

3 kvm Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 18 kvm Garasje.

Ikke målbare arealer

Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

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

underetasjen og separat garasje ved innkjørsel er regnet inn som eksternt bruksareal BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

478 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt med asfaltert adkomst og plass foran garasjen. Noe stenareal i bakkant av garasjen. Stor treterrasse på inngangssiden. Lett skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med gressplen og beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Kolsås – et veletablert og rolig boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger. Her bor du solrikt og fritt, med flott utsikt over nærområdet og gode solforhold fra morgen til kveld. Kolsås er kjent for sitt trygge og barnevennlige nærmiljø, og er et svært populært område for familier i alle livsfaser.

Fra boligen er det tilgang til turstien opp mot Kolsåstoppen – et svært populært turområde med spektakulær utsikt og varierte turmuligheter året rundt. Det er også kort vei til Dælivann, samt til både Bærumsmarka og Vestmarka, som byr på et rikt nettverk av stier, lysløyper og badeplasser – perfekt for både sommer- og vinteraktiviteter.

Til Bærum idrettspark på Hauger er det kun ca. 5 minutters kjøretur. Her finner du blant annet flerbrukshall, ishall og friidrettsbane. I nærområdet ligger også Kolsås Skisenter, svømmehall og golfbane – noe som gir et bredt aktivitetstilbud for hele familien.

Dagligvarebutikken Joker Kolsås ligger noen minutter unna med bil og har åpent til kl. 23 alle dager, inkludert søndager. Kolsås Senter ligger ca. 4–5 minutter unna og tilbyr blant annet Meny, Vinmonopol og flere spesialforretninger.

For større handleturner er det ca. 10 minutters kjøretur til Sandvika Storsenter – et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker, et variert serveringstilbud, kino og kulturhus.

Fra Toppåsveien busstopp (ca. 10 minutters gange) går ekspressbuss 160E med rask forbindelse til Lysaker (ca. 15 minutter), Skøyen (ca. 20 minutter) og Vika Atrium/ Nationaltheatret (under 30 minutter). Hauger T-banestasjon på Kolsåsbanen (linje 3) ligger ca. 15 minutter unna til fots og tar deg til Majorstuen på rundt 30 minutter.

Tog- og flytogforbindelse finner du ved Sandvika stasjon, som ligger ca. 12 minutter unna med bil eller buss.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Kolsås barnehage avd. Hovedhuset
- Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse
- Helgerud Menighets barnehage

Barneskoler

- Levre skole

Ungdomsskoler

- Hauger skole
- Gjettum skole

Videregående skoler

- Rosenvilde videregående
- Dønski videregående
- Valler videregående

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1989.

Grunnmur i betong/murverk/elementer og etasjeskillere i trebjelkelag. Boligen er antatt fundmentert på fast grunn/fjellgrunn. Yttervegger er antagelig betongmur med sandwichelementer/multielementer og bindingsverk med utvendig kledning i trepanel. Taket er tretakskonstruksjon som er tekket med taksten.

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 TG3:

Grunn og fundamenter - Vinduer og ytterdører

- TG3 vurderes for takvinduene da det registreres lysinnslipp ved lukket vindu. I følge eier er det ingen tegn på lekkasje fra vinduene. Grunnet alder og observasjoner må vinduene påregnes å skifte ut. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Bad u.etc.

- TG3 vurderes da membran ikke kan konstateres, samt alder og ukjent byggemåte. Våtrommet anbefales å totalrenoveres. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000. For mer informasjon se side 21 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2:

Grunn og fundamenter - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

- Grunnmurspapp mangler topp-/klemlist. Grunnmurspapp stedvis ikke synlig. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

Grunn og fundamenter - Terrengforhold

- TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

Grunn og fundamenter - Yttervegger

- TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning. For mer informasjon se side 9 og 10 i tilstandsrapporten.

Grunn og fundamenter - Vinduer og ytterdører

- TG2 vurderes for vinduer og dører grunnet alder. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

Tak - Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- TG2 vurderes for undertaket grunnet alder og for å bemerke at det er noe mose på tak som bør fjernes for å unngå frostpreng på vinterstid. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

Tak - Loft (konstruksjonsoppbygging)

- TG2 vurderes da det er målt totalt 25mm retningsavvik på gulvets overflate. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Balkonger, verandaer og lignende

- TG2 vurderes da rekkverk ikke tilfredsstiller dagen krav. Værslitasje på terrassebord og rekkverk. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Bad u.etc. - Overflate vegger og himling

- TG2 vurderes da det registreres sprekte flis til badekaret og på vegger samt noen

silikonerte hull i våtsonene. Badekar er innmurt konstruksjon, uten tilgang eller ventilering. Sprekt silikonerings i dusjsonen. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Vaskerom u.etg. - Overflate vegger og himling

- TG2 vurderes grunnet alder for overflatene og da det registreres riss og sprekk i overflate til vegg. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

Vaskerom u.etg. - Overflate gulv

- TG2 vurderes da det registreres hulrom / bom og sprekk i gulvflis. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Vaskerom u.etg. - Membran, tettesjiktet og sluk

- TG2 vurderes da membran har passert forventede levetid. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Bad 1.etg. - Membran, tettesjiktet og sluk

- TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av forventet levetid. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.

Kjøkken 1.etg.

- TG2 vurderes da vannrør og avløpsrør har passert over halvparten av forventet levetid. For mer informasjon se side 14 og 15 i tilstandsrapporten.

Rom under terreng - U.etg. - Gulvets overflate

- Det er målbare skjevheter i etasjen. Retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til 26 mm totalt og 12 mm lokalt. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

Rom under terreng - U.etg. - Fuktmåling og ventilasjon

- TG2: Etasjen har noen vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Oppbygning som sandwichelementer med utvendig sprøytebetong. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. For mer informasjon se side 15 og 16 i tilstandsrapporten.

VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2: Vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert på befaringsdagen, nærmere undersøkelser anbefales. For mer informasjon se side 16 i tilstandsrapporten.

VVS - Varmtvannsbereder

- TG2 vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid. For mer informasjon se side 16 og 17 i tilstandsrapporten.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 25.04.2025 av Bærum Takst

og Eiendom med teknisk beskrivelse av eiendommen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?

Svar: Ja. Flere vinduer i 1.etg. er punktert. Ingen fuktinntrengning eller lekkasjer observert noe sted i huset i "vår tid" (2010-2026).

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

Svar: Ja

Endringer vi har forstått ble gjort av tidligere eiere:

- Bygging/innredning av utebod i underetg.
- Innredning av loftstue/soverom
- Eablering av støttemur i hage.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Tiltakene ble formelt godkjent av kommunen i forbindelse med at vi overtok boligen i 2010. Støttemur ble i 2019 sikret vha. friksjonsplater. Bjørn Finborud geoteknisk vurdering og utarbeidelse av løsning, utføring av arbeid: Anleggsgartner Ole Ludvik Akre AS.

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

Svar: Ja

Utført av oss selv ett av de første årene vi bodde her. Vi fant det ikke nødvendig med tiltak.

Innhold

Totalt bruksareal BRA: 238 kvm

BRA-i:

Enebolig:

- 1. etasje 80 m²: Trappegang, kontor, to soverom, bad, vaskerom, kjølerom og garderobe.
- 1. etasje 83 m². Entré, trappegang, kjøkken, stue, spisestue, soverom og bad.
- 2. etasje: 42 m²: Loftstue og soverom.

BRA-e:

Enebolig:

-1. etasje 15 m²: Isolert utebod.

Garasje

-1. underetasje: 18 m². Garasje.

Terrasse- og balkongareal

-1. underetasje: 10 m². Terrasse.

1. etasje: 75 m². Terrasse.

2. etasje: 3 m². Balkong.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport med befæringsdato 25.04.2025 utført av Mikkel Degland. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Velkommen til Toppåsveien 50, presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/ Aktiv Bærum!

Romslig, innholdsrik og velholdt familiebolig, med høyt og fritt utsyn og optimale solforhold. Boligen går over tre plan og har en gjennomtenkt planløsning som gir mange bruksmuligheter. Flere rom har direkte utgang til innbydende uteplasser – terrasse, balkong og platting – slik at du enkelt kan nyte solen fra morgen til kveld. Fra eiendommen har du en flott utsikt mot Kirkerud, Vestmarka, Gjøttum og Asker. Beliggenheten er rolig og barnevennlig, med kort vei til marka, skoler, barnehager og kort gåtur til Hauger T-banestasjon.

-Vidstrakt utsikt

-Solrik eiendom

-Attraktiv beliggenhet

-Populært villaområde

-Garasje med el-lader

-Nærhet til skole, barnehage og marka

-Gange til T-banestasjon

FØRSTE ETASJE - HOVEDPLAN:

Boligens 1. etasje har vært gjenstand for betydelige moderniseringer i nyere tid, herunder oppgradering av gulv, tak og vegger samt etablering av nytt bad. Dette gir et gjennomgående moderne uttrykk og en god standard i etasjen.

Entré:

Boligen har en innbydende entré med god oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Fra entréen kommer du inn i en romslig trappegang som gir adkomst til etasjens rom og

videre forbindelse til de øvrige planene i boligen. For øvrig enkel adkomst inn til boligen, hvor man kan parkere rett utenfor inngangsdøren.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2008, med hvite, profilerte skapfronter – noen med glassfelt og integrert belysning. Benkeplaten i limtre har en stor og en liten kum med ettgreps blandebatteri, og det er fliser over benken. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, i tillegg til frittstående kjøl/frys og mikrobølgeovn.

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

Stue:

Første etasje domineres av en romslig stue med fleksibel planløsning og gode soner for ulike behov. Her er det naturlig plass til en komfortabel sofagruppe.

Spisestue:

Lys og innbydende spisestue med god plass til stort spisebord og tilhørende møblement. Rommet egner seg perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Spisestuen har en naturlig tilknytning til kjøkken og/eller stue, noe som gir en god romfølelse og en sosial planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og trivelig atmosfære.

Bad:

Baderom pusset opp i 2015. Vegger med flislagte overflater og malt himling med downlights. Badet er innredet med servantinnredning med skuffer og ettgreps blandebatteri, speil med lys over servant, samt avskjermet dusjhjørne med skyvedør i glass, blandebatteri og dusjgarnityr. Vegghengt toalett med innebygget susterne fra TECE med poseløsning.

Soverom:

Soverom med gode innredningsmuligheter. Rommet har en fin størrelse og benyttes i dag som hovedsoverom. Plass til stor dobbeltseng og masse garderobeplass.

UNDERETASJE:

Kontor:

Eget kontor i første underetasje – ideelt for hjemmekontor eller stille arbeidsplass.

Soverom:

Her finner man to romslige soverom. Soverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og nattbord. Soverommet passer utmerket som barnerom,

gjesterom eller kontor – alt etter behov.

Garderobe:

Romslig garderobe med plass til klær og oppbevaring.

Bad:

Bad med sluk og røropplegg fra byggeår, med flislagte vegger og malt himling. Badet er innredet med servantinnredning med ettgreps blandebatteri, speil, gulvstående toalett, badekar med spylefunksjon og åpen dusjnische. Ventilasjon skjer via tilluft ved terskler og avtrekk i himling ved dusj.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med malte vegger og himling. Rommet er innredet med benkeskap og overskap, samt laminatbenkeplate med sponkjerne. Her finnes opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask, stoppekran og varmtvannsbereder.

Kjølerom:

Eget kjølerom – perfekt for oppbevaring av ferske matvarer og drikkevarer, med lett tilgjengelig plass.

LOFTETASJE:

Loftstue:

Loftstuen er et sjarmerende oppholdsrom med plass til en mindre sofagruppe.

Soverom:

Loftetasje finner man et soverom romslig soverom nr. 4. Rommet er et perfekt ekstrarom, enten for gjester eller ungdom i hus.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2011: Avretting av gulv og ny parkett i soverom i sør-østre hjørne i underetg., skifte av tre dører innvendig i underetg. Hans Guldberg.

2011-15 (usikkert når): Oppussing og flislegging m/varmekabler i ytre gang hovedetg.
2015: Rehabilitering av bad i hovedetasje. Hans Guldborg m.fl. ref. fremlagt dokumentasjonsmappe.
2015: Skifte av fire innvendige dører i hovedetg. Hans Guldborg.
2015: Etterfylling av betong i garasjegulv. Svend Fjellstad AS.
2017: Installasjon av godkjent el-bil ladepunkt i garasje. Guriby.
2017-19 (usikkert når): Installasjon av nytt sikringsskap. Guriby
2018: Bygging av utvendig redskapsbod/benk. Hans Guldborg/Blikkenslager Stein Døhl
2018: Bytte av pipe- og ventilasjonsbeslag på tak samt inspeksjon av tak. Blikkenslager Stein Døhl
2019: Oppussing stue/kjøkkentak m/LED spotlights samt panel på noen stuevegger. Hans Guldborg, Guriby.
2019: Sikring av hagemur m/friksjonsplater. Bjørn Finborud geoteknisk vurdering og utarbeidelse av løsning, utføring av arbeid: Ole Ludvik Akre.
2019-2020: Maling av hele huset og garasjen utvendig med to strøk Jotun Optimal. Eget arbeid.
2020: Skifte av platting i gårdsplass og inspeksjon av mur fra utsiden. Hans Guldborg
2020: Legging av ny ferdigplen: Ole Ludvik Akre.
2022: Installasjon av varmepumpe. Varmepumpe Energy og Guriby
2023: Nytt parkettgulv i stue og kjøkken. Hans Guldborg.

Parkering

Boligen har egen garasje med elbillader. Ellers parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner i huset. Det er varmekabler i bad og vaskerom. Peis med innsats i stuen. Luft til luft varmepumpe i 1.etg..

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

D

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 11 990 000

Omkostninger kjøper

11 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

299 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

301 140 (Omkostninger totalt)

318 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

320 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

12 291 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 308 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 310 840 (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 25 189 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er kr 25.189,- for inneværende år. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. 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 et strømforbruk som tilsvarer ca. 25 000 kwh. pr. år.
Boligen har en årlig forsikringspremie på kr 8 472,- gjennom Storebrand.
Boligen er tilknyttet Telenors kabelnett som leverandør av tv/internett og har avgift på kr 1 588,- pr. mnd. Nåværende eier baserer seg på internet via 5G mobilnett. Modem/Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.
Boligen er tilknyttet Sector alarmselskap som koster kr 4 656,- pr. år.

Boligen er pliktig medlem av Toppåsen Huseierforening med kontingent på kr 4 000,- pr. år. Dette dekker utgifter til brøyting, strøing, belysning og vedlikehold av fellesområder.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 3 689 673 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 11 699 533 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 86, bruksnummer 688 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dagboknr. 39837, tinglyst 14.11.1989, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn.
Forklaring: Flere eiendommer med gnr. 86 i Bærum er tilknyttet private, felles vann- og avløpsledninger og forplikter seg solidarisk til vedlikehold og utbedring av disse. Det er gitt gjensidig rett til å ha og vedlikeholde ledninger over hverandres eiendommer. Erklæringen skal tinglyses og kan ikke slettes uten samtykke fra reguleringsjefen i Bærum.

Dagboknr. 43783, tinglyst 08.12.1989, type heftelse: Erklæring/avtale
Forklaring: Eiendommen har bruksrett til fellesarealer og gjensidige rettigheter til vann- og avløpsledninger. Medlemskap i huseierforening er pliktig, og foreningen har panterett inntil kr 50 000 for fellesutgifter.

Rettigheter i en annen eiendom:

Dagboknr. 39838, tinglyst 14.11.1989, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn.
Forklaring: Tinglyst erklæring som gir flere parseller varig rett til vann- og avløpsledninger, gang- og kjøreadkomst samt bruk av lekeareal over gnr. 86 bnr. 1 i Bærum. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr. 14986, tinglyst 16.06.1992, type heftelse: Bruksrett
Forklaring: Alle eiendommene med gnr. 86 og bnr. 687–704 har tinglyst bruksrett til denne eiendommen.

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 er utstedt ferdigattest for enebolig datert 21.06.2010, ferdigattest for tilbygg bod og støttemur datert 16.08.2010 og ferdigattest for innredning loft datert 16.09.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.06.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, samt felles privat vei med felles vedlikeholdsansvar for huseierforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanen datert 21.06.2023 er avsatt til: Boligbebyggelse (478 kvm).

Byggesaker under behandling:

- Toppåsveien 24 E - Det er gitt tillatelse til mindre tiltak knyttet til bruksendring av boder i kjelleren til hoveddel.
- Toppåsveien 28 B - Det er gitt tillatelse til tiltak uten ansvarsrett til tilbygg med tilhørende fasadeendring.
- Toppåsveien 28 C - Det er gitt tillatelse i ett trinn til oppføring av påbygg over eksisterende veranda.
- Toppåsveien 26 A - Det er gitt tillatelse i ett trinn til ettergodkjenning av tilbygg til horisontaldelt tomannsbolig.

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

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger opplyser at det er gjennomført radonmåling, og at det ikke ble ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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 dekningssalg 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.02.2026

aktiv.

Vedlegg



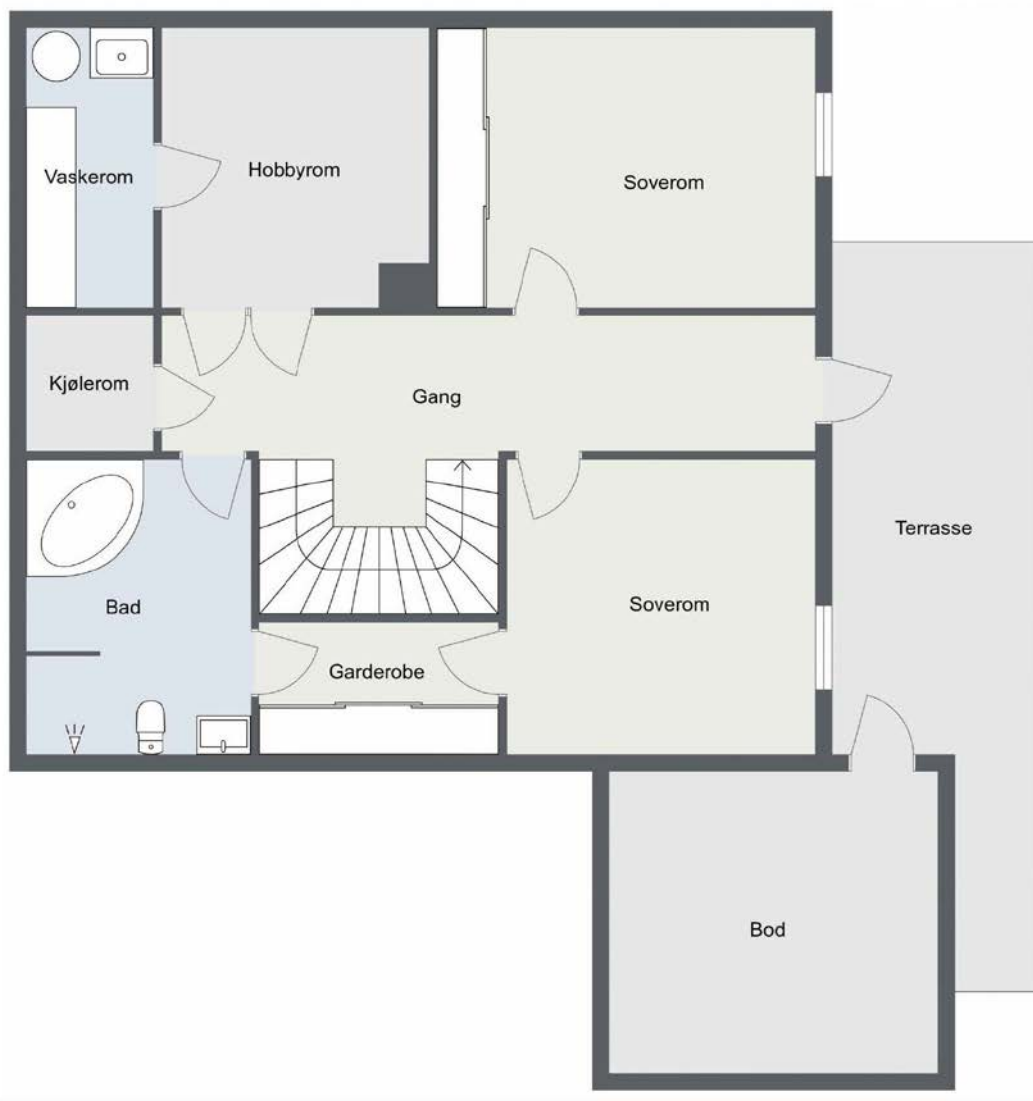
Selveier enebolig
Etasje 1

Toppåsveien 50, 1352 Kolsås

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.



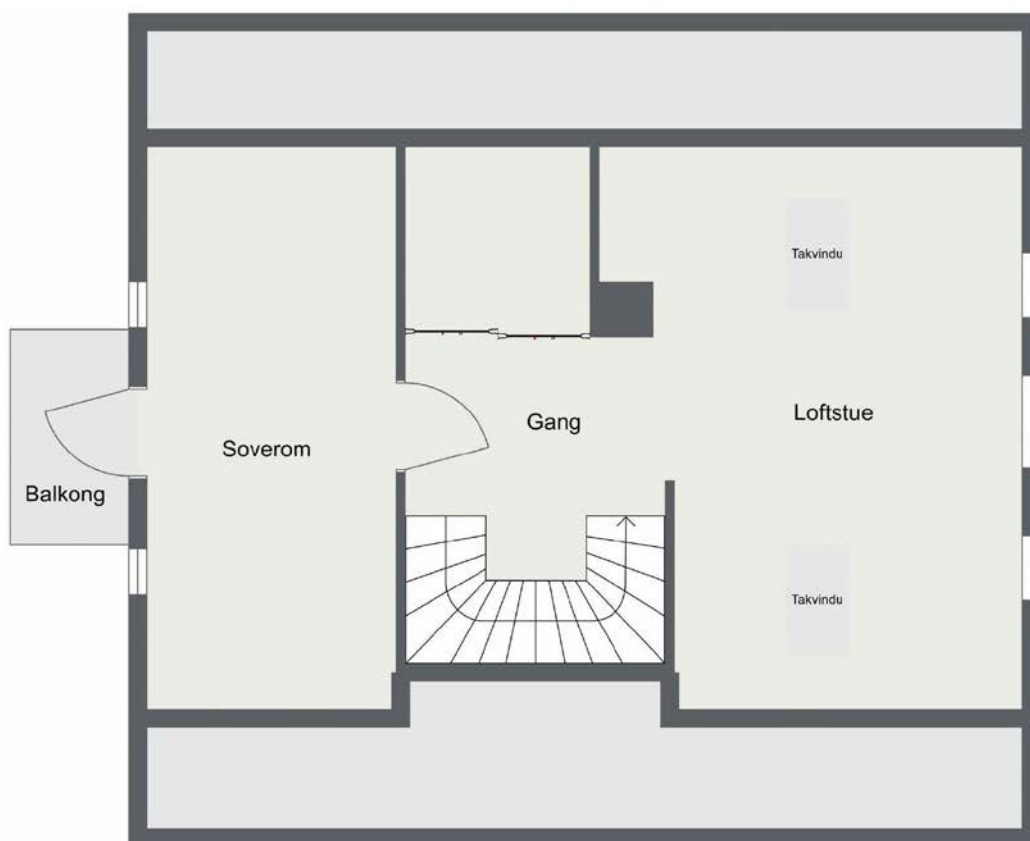
Selveier enebolig
Underetasje

Toppåsveien 50, 1352 Kolsås

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.



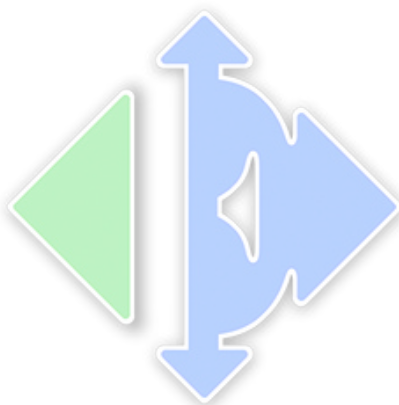
Selveier enebolig
Loftsetasje

Toppåsveien 50, 1352 Kolsås

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.

Selveier enebolig
Toppåsveien 50
1352 Kolsås



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mikkel Degland
Dato: 30/04/2025

Belsetveien 78
Rykkinn 1348
93624183
mikkel@btakst-eiendom.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:86, Bnr: 688
Hjemmelshaver:	Hans Christian Guren og Astrid Guren
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 478 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei.
Vann:	Offentlig via privat stikkledning.
Avløp:	Offentlig via privat stikkledning.
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1989

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.04.25
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hans Christian Guren og Astrid Guren
Tilstede under befaringen:	Hans Christian Guren, Astrid Guren og Mikkel Degland (tlf:93624183)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomt med asfaltert adkomst og plass foran garasjen. Noe stenareal i bakkant av garasjen. Stor treterrasse på inngangssiden. Lett skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med gressplen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur i betong/murverk/elementer og etasjeskillere i trebjelkelag. Boligen er antatt fundmentert på fast grunn/fjellgrunn. Yttervegger er antagelig betongmur med sandwichelementer/multielementer og bindingsverk med utvendig kledning i trepanel. Taket er i tretakskonstruksjon som er tekket med taksten.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normalt god og alminnelig byggeteknisk standard fra byggeår. Det forekommer noe knirk for gulvene. Badet i u.etg. har behov for oppgradering grunnet alder. Velux takvinduer i 2.etg. må justeres eller skiftes ut, grunnet uttett overgang ved nedre hjørne på vinduene. Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Elektrisk oppvarming med panelovner i huset. Det er varmekabler i bad og vaskerom. Peis med innsats i stuen. Luft til luft varmepumpe i 1.etg.

ROMHØYDER:

Etasje 2: loftstue og soverom 0,73m - 2,42m.

Etasje 1: entré, trappegang, soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue 1,71m - 2,38m.

Underetasje: trappgang, kontor, 2 soverom, omkleddingsrom, bad, vaskerom og kjølerom 2,01m - 2,41m.

DOKUMENTKONTROLL:

2015

Det er fremlagt dokumentasjon for bad i 1.etg. i egen mappe.

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

"BYGGE OM TAVLA TIL JORDFEILAUTOMATER OG OVERSPENNINGSVERN"

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

"Arbeider ifbm oppussing av lite bad."

2016

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

"Byttet kabel på platetopp. Benyttet kabelen fra den gamle platetoppen å satt på den nye platetoppen. Montert dobbel stikkontakt bak mikro. Montert enkel stikkontakt for stekeovn."

2018

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

"Utberding av avvik iht. Tilsynsrapport 5020623. Skiftet stikk i loftstue til ujordet. Installert stikk ifb. garasje."

2019

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

"Opplegg for og montering av ny belysning i bolig 1etg ihht tilbud 219017.mg. Hans Gullberg sier ifra når det er klart. Noe riving først så røranlegg og tilslutt montering downlight."

2022

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

"- Installere stikkontakt for tilkobling av kundens luft-luft varmepumpe med ny kurs 2p16A/30mA fræksisterende sikr. skap i bolig. Stikkontakt og varmepumpens utedel er plassert på boligens fasade mot vest i "hjørnet" ved kjøkkenet."

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

Fliser på 2stk bad.

Malte overflater / panel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte overflater / panel i alle rom.

GULV:

Fliser på våtrommene og i entré.

Parkett og tregulv i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er eget kjølerom i underetasjen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2011: Avretting av gulv og ny parkett i soverom i sør-østre hjørne i underetg., skifte av tre dører innvendig i underetg. Hans Guldberg.
2011-15 (usikkert når) Oppussing og flislegging m/varmekabler i ytre gang hovedetg.
2015: Rehabilitering av bad i hovedetasje. Hans Guldberg m.fl. ref. fremlagt dokumentasjonsmappe.
2015: Skifte av fire innvendige dører i hovedetg. Hans Guldberg.
2015: Etterfylling av betong i garasjergulv. Svend Fjellstad AS.
2017: Installasjon av godkjent el-bil ladepunkt i garasje. Guriby.
2017-19 (usikkert når): Installasjon av nytt sikringsskap. Guriby
2018: Bygging av utvendig redskapsbod/benk. Hans Guldberg/Blikkenslager Stein Døhl
2018: Bytte av pipe- og ventilasjonsbeslag på tak samt inspeksjon av tak. Blikkenslager Stein Døhl
2019: Oppussing stue/kjøkkentak m/LED spotlights samt panel på noen stuevegger. Hans Guldberg, Guriby.
2019: Sikring av hagemur m/friksjonsplater. Bjørn Finborud geoteknisk vurdering og utarbeidelse av løsning, utføring av arbeid: Ole Ludvik Akre.
2019-2020: Maling av hele huset og garasjen utvendig med to strøk Jotun Optimal. Eget arbeid.
2020: Skifte av platting i gårdsplass og inspeksjon av mur fra utsiden. Hans Guldberg
2020: Legging av ny ferdigplen: Ole Ludvik Akre.
2022: Installasjon av varmepumpe. Varmepumpe Energy og Guriby
2023: Nytt parkettgulv i stue og kjøkken. Hans Guldberg.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 2	42			3	42	
Etasje 1	83			75	83	
Underetasje	80	15		10	80	
SUM BYGNING	205	15		88	205	
SUM BRA	220					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		18				
SUM BYGNING		18				
SUM BRA	18					

BRA-i:

Etasje 2: loftstue og soverom.

Etasje 1: entré, trappegang, soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue.

Underetasje: trappengang, kontor, 2 soverom, garderobe, bad, vaskerom og kjølerom.

BRA-e:

Underetasje: Utebod.

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

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

Utebod i underetasjen og separat garasje ved innkjørsel er regnet inn som eksternt bruksareal BRA-e.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmete opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

GARASJE / UTHUS:

Garasje med elektrisk leddport. Kryploft over garasje for lagring med tilgang via loftluke i himling.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

30/04/2025

Mikkel Degland

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fjell eller faste, komprimerte masser. 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.

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

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader.

Ukjent utførelse på drenering/fuksikring av konstruksjon under terreng.

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

TG2

Grunnmurspapp mangler topp-/klemlist. Grunnmurspapp stedvis ikke synlig. Det bør monteres toppliste på grunnmurspapp.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med gressplen, terrasser og beplantning.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er skrånende på hver side av boligen og deler av terrenget har noe fall mot bygningen. Store deler av terreng rundt boligen er skjult med terrasser. Det er viktig at terrenget har helning ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen. Det bør etableres fall i terreng bort fra grunnmur, påse at dette blir etablert rundt hele huset.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist lufting eller musebånd under kledningen.

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

TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass, prod. år 1988. Takvinduer fra byggeår. Isolert ytterdør fra byggeår med profilert overflate og glassfelt.

Vinduer og ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

TG2 vurdere for vinduer og dører grunnet alder. Tiltak og kostnader bør påregnes på sikt.

TG3 vurderes for takvinduene da det registreres lysinnslipp ved lukket vindu. I følge eier er det ingen tegn på lekkasje fra vinduene. Grunnet alder og observasjoner må vinduene påregnes å skifte ut. Tiltak og kostnader må påregnes.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvindu.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mose på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser på taket, da det ikke er sikkerhetsforsvarlig å inspisere tak på befaringdagen. Det kan forekomme avvik eller detaljer som ikke er synlig fra bakkenivå.

TG2 vurderes for undertaket grunnet alder og for å bemerke at det er noe mose på tak som bør fjernes for å unngå frostspreng på vinterstid.

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

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

2.etg. som loft. Himling som skråtak.

Tilgang til et lite kryploth via soverom i 2.etg.

TG2 vurderes da det er målt totalt 25mm retningsavvik på gulvets overflate.

Det er målbare skjevheter. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasser i trekonstruksjoner.

Balkong i 2.etg. Treterrasse på inngangssiden.

Fra veranda går det tretrapp ned til liten terrasse med inngang underetasje.

TG2 vurderes da rekkverk ikke tilfredsstiller dagen krav. Værslitasje på terrassebord og rekkverk. Det bør påregnes vedlikehold av terrasse og rekkverk.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg.

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med sluk og røropplegg fra byggeår. Flislagte overflater på vegger og malt himling.

Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil, gulvstående toalett, badekar med spylefunksjoner. Åpen dusjnisje.

Ventilering via tilluft ved terskler og avtrekk i himling ved dusj.

TG2 vurderes da det registreres sprekke flis til badekaret og på vegger samt noen silikonerte hull i våtsonene. Badekar er innmurt konstruksjon, uten tilgang eller ventilering. Sprekt silikonering i dusjonen.

TG3 og prisvurdering er satt som et samlet punkt for baderommet under punkt 7.1.3.

Merknader:**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varme.
 Fall til sluk.

TG3: Kun ett hjelpesluk i rommet ved dusj og motfall på gulv mot badekar. Prisvurdering for totalrenovering av våtrommet er satt som en samlet sum under neste punkt 7.1.3. membran.

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Hjelpesluk i metall i dusjsonen. Eventuelt hovedsluk er ikke tilgjengelig. Ingen synlig membran.

Det ble ikke utført fuktsøk i boret hull i tilstøtende rom da våtsonen treffer mot kjølerom og yttervegger.

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

TG3 vurderes da membran ikke kan konstateres, samt alder og ukjent byggemåte. Hovedsluk er ikke tilgjengelig. Motfall registrert på gulvet. Oppbygningen er ukjent og det må derfor påregnes kostnader i forbindelse med totalrenovering av rommet. Badet fungerer som normalt etter eiers bruk med badekar og dusj.

Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Vaskerom u.etc.**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Vaskerom med malte overflater på vegger og i himling. Vaskerommet er har innredning med benkeskap og overskap. Benkeplate i laminat med sponkjerne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask. Stoppekran. Varmtvannsbereder.

TG2 vurderes grunnet alder for overflatene og da det registreres riss og sprekk i overflate til vegg.

Merknader:

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med sokkelflis mot vegger.

TG2 vurderes da det registreres hulrom / bom og sprekk i gulvflis.

Merknader:

Membranen er fra byggeår
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i plast med klemring. Ukjent utførelse, ikke dokumentert. Inge synlig mansjett i klemring.

Det ble ikke utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom da rommet kun brukes som vaskerom og våtsoner treffer mot yttervegg.

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

TG2 vurderes da membran har passert forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.3 Bad 1.etg.

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

Baderom pusset opp i 2015 i følge dokumentasjon. Det foreligger dokumentasjon i egen mappe fremlagt av eier.
 Vegger med flislagte overflater. Himling i malt overflate med downlights.
 Badet er innredet med servantinnredning med skuffer og ett-greps blandebatteri. Speil med lys over servant. Avskjermet dusjhjørne med skyvedør i glass, blandebatteri og dusjgarnityr.
 Vegghengt toalett med innebygget sistene fra TECE, med poseløsning.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befæringsdatoen. Det er etablert mekanisk avtrekk for rommet.

Merknader:

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

Flislagt gulv med varme i følge eier.

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

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i plast med banemembran synlig klemt i klemring. Det foreligger bildedokumentasjon og faktura for membran.

Det ble utført fuktsøk i boret hull i tilstøtende rom (soverom mot våtsone) og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier.

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

TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg.

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg.

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

Kjøkkeninnredning fra 2008 i følge tidligere beskrivelser, med hvite, profilerte skapfronter, noen med glassfelt og belysning. Limtre benkeplate med en stor og en liten kum med ett-greps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenken. Integrerte hvitvarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøll/frys og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator koblet til mekanisk avtrekksvifte.

Det er eget kjølerom i underetasjen.

TG2 vurderes da vannrør og avløpsrør har passert over halvparten av forventet levetid.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 U.etg.

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

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

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

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater med normal bruksslitasje.

Eier opplyst om at gulv er avrettet da det tidligere var synlige skjevheter på overfalte til gulvet mot hagen.

TG2:

Det er målbare skjevheter i etasjen. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, mulig tidligere setning i bygget.

Retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til 26 mm totalt og 12 mm lokalt.

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er utført hulltakning i utforet vegg mot terreng, men ikke gjort videre fuktsøk da veggen er isolert med skum og antatt bygget opp med sandwichelementer.

Selv om det ikke er funnet tegn på fukt på befaringsdagen bør dreneringsplast (knotteplast) mot grunnmur klemmes mot grunnmur med kantlist og vann fra nedløp bør dreneres vekk fra boligens kjellervegger. Dette for å minimere for stort vanntrykk mot kjellerens grunnmur.

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

TG2:

Etasjen har noen vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Oppbygning som sandwichelementer med utvendig sprøytebetong. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Ved hulltakning fremkommer det tegn på sandwichelementer med skumisolasjon. Denne typen konstruksjon er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår / 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberør fra byggeår. Plastrør (rør i rør) til bad i 1.etg. fra 2015. Fordelerskap plassert på badet med overløp for avrenning til sluk ved eventuelle lekkasjer. Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikten. Stakeluge for avløp er ikke lokalisert, det registreres lufting over tak ved inspeksjon utvendig. Avløpsrør av plast.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Stikkledninger fra bolig og til kommunal kum er ikke vurdert eller inspisert.

TG2:

Vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Stakeluge for avløpsrør er ikke lokalisert på befaringsdagen, nærmere undersøkelser anbefales.

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

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsforsyning gjennom bereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på vaskerom i underetasjen.

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

TG2 vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekksvifte plassert i kryploft 2.etg. Tilluft via vegg- og vindusventiler.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Da huset ble oppført var det ingen krav til ventilasjon slik som i nyere tid.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i kontor utenfor vaskerom u.etg. Fordelingskurser med automatsikringer. Strømskap er merket med kursoversikt.

Det er fremlagt samsvarserklæringer - se dokumentkontroll.

Merknader: Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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.

Det er fremlagt ferdigattest for utebod og støttemur i hagen.

Det er fremlagt ferdigattest for boligen.

Det er fremlagt ferdigattest for 2.etg (loft).

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmurspapp mangler topp-/klemlist. Grunnmurspapp stedvis ikke synlig. Det bør monteres topplist på grunnmurspapp.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen. Det bør etableres fall i terreng bort fra grunnmur, påse at dette blir etablert rundt hele huset.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes for undertaket grunnet alder og for å bemerke at det er noe mose på tak som bør fjernes for å unngå frostpreng på vinterstid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes da det er målt totalt 25mm retningsavvik på gulvets overflate. Det er målbare skjevheter. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverk ikke tilfredsstiller dagen krav. Værslitasje på terrassebord og rekkverk. Det bør påregnes vedlikehold av terrasse og rekkverk.
7.2.1	Vaskerom u.etg. Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet alder for overflatene og da det registreres riss og sprekk i overflate til vegg.
7.2.2	Vaskerom u.etg. Overflate gulv
	TG2 vurderes da det registreres hulrom / bom og sprekk i gulvflis.
7.2.3	Vaskerom u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membran har passert forventede levetid.
7.3.3	Bad 1.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av forventet levetid.
8.1	Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.
	TG2 vurderes da vannrør og avløpsrør har passert over halvparten av forventet levetid.
9.1.2	U.etg. Gulvets overflate
	Det er målbare skjevheter i etasjen. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, mulig tidligere setning i bygget. Retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til 26 mm totalt og 12 mm lokalt. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.
9.1.3	U.etg. Fuktmåling og ventilasjon
	Etasjen har noen vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Oppbygning som sandwichelementer med utvendig sprøytebetong. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringsalder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Ved hulltakning fremkommer det tegn på sandwichelementer med skumisolasjon. Denne typen konstruksjon er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert på befaringsdagen, nærmere undersøkelser anbefales.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderer for vinduer og dører grunnet alder. Tiltak og kostnader bør påregnes på sikt.
	TG3 vurderes for takvinduene da det registreres lysinnslipp ved lukket vindu. I følge eier er det ingen tegn på lekkasje fra vinduene. Grunnet alder og observasjoner må vinduene påregnes å skifte ut. Tiltak og kostnader må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad u.etg. Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det registreres sprekte flis til badekaret og på vegger samt noen silikonerte hull i våtsonene. Badekar er innmurt konstruksjon, uten tilgang eller ventiler. Sprekt silikonering i dusjsone.
	TG3 og prisvurdering er satt som et samlet punkt for baderommet under punkt 7.1.3.
7.1.2	Bad u.etg. Overflate gulv
	TG3: Kun ett hjelpesluk i rommet ved dusj og motfall på gulv mot badekar. Prisvurdering for totalrenovering av våtrommet er satt som en samlet sum under neste punkt 7.1.3. membran.
7.1.3	Bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da membran ikke kan konstateres, samt alder og ukjent byggemåte. Hovedsluk er ikke tilgjengelig. Motfall registrert på gulvet. Oppbygningen er ukjent og det må derfor påregnes kostnader i forbindelse med totalrenovering av rommet. Badet fungerer som normalt etter eiers bruk med badekar og dusj.
	Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Astrid Guren

Hans Christian Guren

Boligen

Toppåsveien 50

1352 Kolsås

3201-86/688/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2010
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Tømrermester Hans Guldberg

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 1. etg.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovert, se over!

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Stein Roger Døhl, Bærum

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av pipe- og ventilasjonsbeslag på tak samt inspeksjon av tak. Blikkenslager Stein Døhl

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?

♦ **Ja**

Flere vinduer i 1.etg. er punktert.

Ingen fuktinntrengning eller lekkasjer observert noe sted i huset i "vår tid" (2010-2026).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Svein Fjellstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Etterfylling av betong i garasjegulv.

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

♦ Ja

Skjevhet i gulvet i soverom i sørøstre hjørne i underetg.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Tømrermester Hans Guldberg

Beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv og ny parkett i soverom i sør-østre hjørne i underetg., skifte av tre dører innvendig i underetg.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elektroentreprenør Guriby AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap. El-bil ladepunkt i garasje. Det er også gjort flere oppgraderinger av belysning ifbm. oppgradering av bad og stue/kjøkken av samme firma.

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?



♦ Ja

Endringer vi har forstått ble gjort av tidligere eiere:

- Bygging/innredning av utebod i underetg.
- Innredning av loftstue/soverom
- Eablering av støttemur i hage.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Tiltakene ble formelt godkjent av kommunen i forbindelse med at vi overtok boligen i 2010.

Støttemur ble i 2019 sikret vha. friksjonsplater. Bjørn Finborud geoteknisk vurdering og utarbeidelse av løsning, utføring av arbeid: Anleggsgartner Ole Ludvik Akre AS.

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

♦ Ja

Se pkt. 26.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Se pkt. 26.

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

Utført av oss selv ett av de første årene vi bodde her.

Vi fant det ikke nødvendig med tiltak.

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.



Adresse

Toppåsveien 50, 1352 KOLSAS

Dato for energimerking

24.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262900

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6702082

Gårdsnummer

86

Bruksnummer

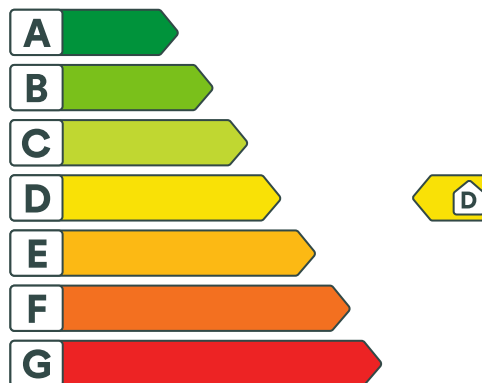
688

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

220,0 m²

Oppvarmet bruksareal

220,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

174,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

173,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

40 857 kWh



Toppåsveien 50, 1352 KOLSÅS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Toppåsveien 50, 1352 KOLSÅS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Toppåsveien 50 - Nabolaget Kolsåslia - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Toppåsveien Linje 160, 160E, 204, 210A, 210B	10 min 0.8 km
Hauger Linje 3	11 min 0.9 km
Slependen stasjon Linje L1	11 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.5 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	4 min 2 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	12 min 1 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Kolsås	10 min
Rosenvilde VGS - Akershus fylkesko...	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

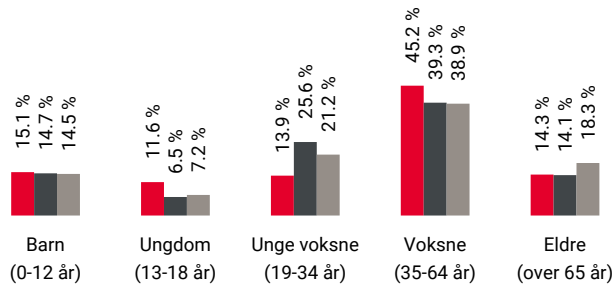
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolsåslia	1 068	405
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (1-5... 67 barn	16 min 1.4 km
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse... 27 barn	16 min 1.4 km
Helgerud Menighets barnehage (1-5 år) 19 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Joker Kolsås Søndagsåpent	17 min 1.5 km
Coop Extra Dønski	18 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



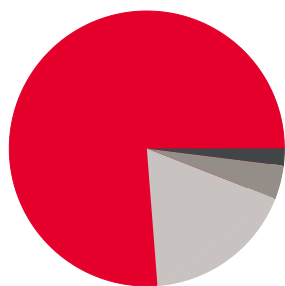
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽	Hauger skole	12 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.1 km	
⚽	Levre skole	14 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.2 km	
🚴	Vest Helse og Trening	20 min	🚶
🚴	Gnist Gjetsum	6 min	🚗

Boligmasse



77% enebolig
2% rekkehus
4% blokk
18% annet

«Koselig sted og mye
turmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kolsås Senter

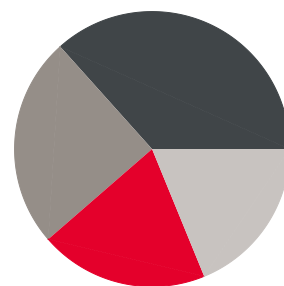
20 min 🚶



Boots apotek Kolsås

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder
37% 6-12 år
25% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



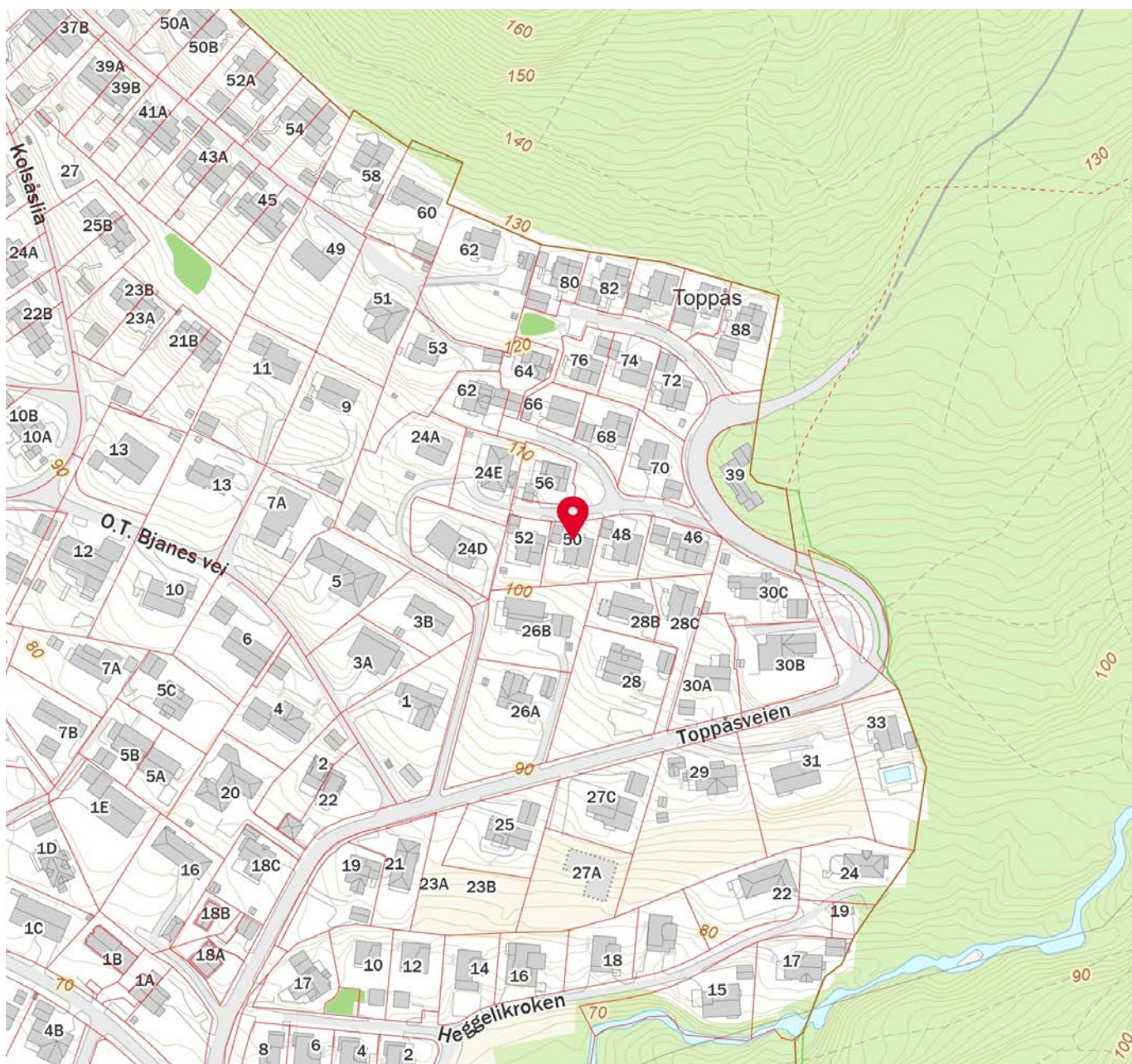
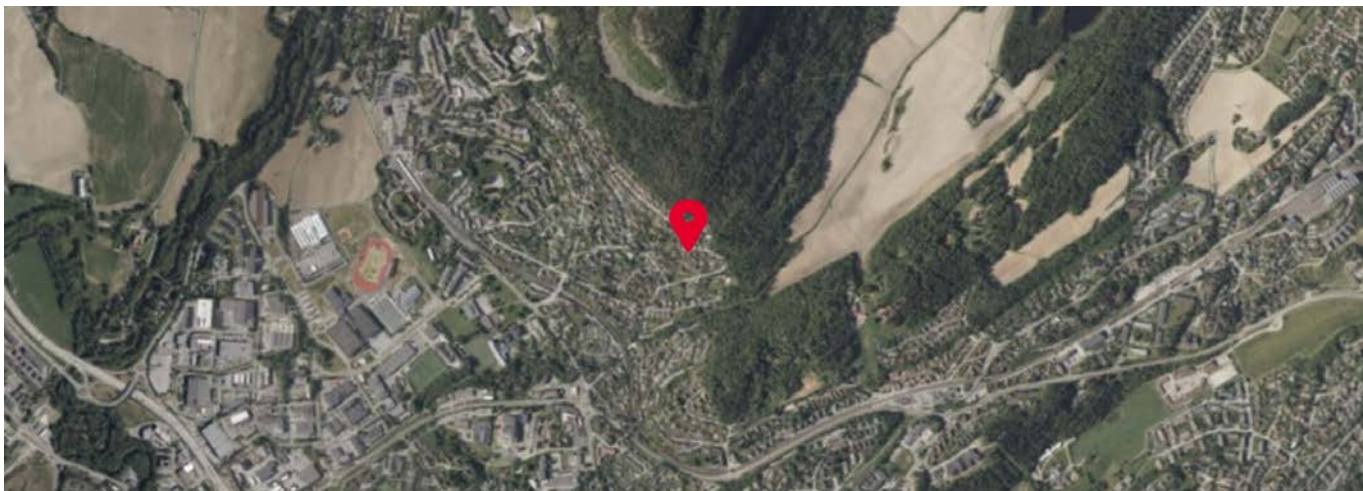
0%

47%

Kolsåslia
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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. AVTREKKSVENTILATORER 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: Toppåsveien 50
1352 KOLSÅS**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