

Velkommen til

Nils Lassons vei 10, 1359 Eiksmarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nils Lassons vei 10,
1359 Eiksmarka

Innholdsrik og stor familiebolig på Eiksmarka innerst i blindvei | 5 sov | Stor hage og terrasse | Dobbelgarasje |

Velkommen til Nils Lassons vei 10! Enebolig med åpen beliggenhet ved Grini Golfklubb og fri utsikt mot Holmenkollen.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Eiksmarka med kort gangavstand til skole og T-bane. Stuen har isolert skråtak med synlige bjelker, murt peis med innsats og store vindusflater mot haven. Kjøkkenet har eikefronter, Corian benkeplate og en egen spiseplass med utsyn mot hagen. Boligen har et omfattende oppgraderingsbehov, og modernisering må påregnes.

Høydepunkter:
- Sydvestvendt terrasse på 26 m² med levegg i glass
- Eiet tomt på 1 460,6 kvm grensende mot Grini Golfklubb
- Frittstående dobbelgarasje oppført i 1972
- Ny taktekking og nye takrenner fra 2017
- Ny kledning og etterisolering på deler av fasaden i 2017

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anders Bonesmo
avdelingsleder
Tlf: 924 19 455
E-post: anders.bonesmo@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	16 850 000
Omkostninger	kr	422 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	17 272 340

BRA Total/BRA-i	367/331 m²
Antall soverom	5
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1970
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Nils Lassons vei 10, 1359 EIKSMARKA

Registerbetegnelse
Gnr. 33, bnr. 349, ideell andel 1/1
i Bærum kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Eiksmarka i Bærum, i et veletablert boligområde. Tomten ligger åpent til og grenser mot det grønne landskapet ved Grini Golfklubb, noe som gir fri utsikt over golfbanen og videre mot Holmenkollen og åsene i bakgrunnen. Her bor du med naturen tett innpå, samtidig som du har kort gangavstand til hverdagens nødvendigheter.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Eiksmarka barneskole ligger i gangavstand fra boligen, og i nærområdet finnes flere barnehager, deriblant Grini barnehage og Eiksmarka foreldrelagsbarnehage en kort spasertur unna. Videre skolegang dekkes av Østerås ungdomsskole og Eikeli videregående skole i nærområdet. De daglige innkjøpene ordnes enkelt på Eiksmarka Senter, som ligger i gangavstand og rommer blant annet Kiwi, apotek og andre lokale forretninger.

Fritidstilbudet og tilgangen til natur er et stort fortrinn for området. Rett utenfor døren har du Grini Golfklubb, og en kort sykkeltur unna ligger idrettsanlegget på Fossum, som er et aktivt samlingspunkt for barne- og ungdomsidrett samt en av de fremste innfallsportene til Bærumsmarka. Vinterstid byr Fossum på oppkjørte lysløyper og et omfattende løypenett innover i marka, mens sommerhalvåret innbyr til turer innover mot Østernvann, Brunkollen og Bogstadvannet. I tillegg går den populære turstien langs Lysakerelva like i nærheten.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig. Grini bussholdeplass ligger en kort gåtur unna, og fra Eiksmarka T-banestasjon, som nås til fots på rundt syv minutter, tar linje 2 deg direkte inn til Oslo sentrum. Området gir dermed en god kombinasjon av grønne omgivelser og en enkel reisevei i hverdagen.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Skolekrets
Eiksmarka barneskole, Østerås ungdomskole.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 331 m²
BRA - e: 36 m²
BRA totalt: 367 m²
TBA: 37 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 150 m² Trapperom/allrom, bad/vaskerom, matbod, hobbyrom, verksted, to boder, soverom

1. etasje
BRA-i: 160 m² Entré, hall, toalettrom, trapperom/gang, forstue, kjøkken, spisestue, stue, bad/wc, bad en suite, gang, tre soverom

2. etasje
BRA-i: 21 m² Trapperom/gang, bad/wc, soverom, kott

TBA fordelt på etasje
1. etasje
37 m² Terrasse og overbygget inngangsparti

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 36 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
2. etasje har 26 m² ikke måleverdig areal (ALH) grunnet skråtak/lav himlingshøyde. I tillegg kommer et lagringsloft med adkomst fra 2. etasje med ikke måleverdig areal på 35 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig
I tillegg kommer lagringsloft med adkomst fra 2. etasje og ikke måleverdig areal på 35 m².
Takhøyden i kjelleretasjen er 2,16-2,24 m og i 2. etasje 2,19 m. Krav til takhøyde i boliger oppført før 2011 er 2,0 m.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Antall soverom
5

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
3

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.11.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1970 over 3 etasjer. Yttervegger er av trekonstruksjon fra byggeåret, utvendig kledd med stående panel. Det er opplyst om ny kledning og tilleggsisolering av gavlveggen mot vest og deler av langveggene mot nord og syd i 2017. Grunnmur av betong og støpte betonggulv i kjelleretasjen. Byggegrunnen består av leirholdige masser. Vegger i allrom og soverom i kjelleretasjen er påforet, isolert og kledd med panel/plater. Gulv i allrom og soverom består av laminat med varmekabler. Heldekkende teppe og trefiberplater på gulvet i hobbyrommet samt strietapet på vegger.

Tak:
Saltakkonstruksjon av sperrer og limtre mønedrager. Undertak av rupanel. Isolert skråtak med synlige bjelker i stuen og isolert skråtak med kneloft i 2. etasje. I tillegg kommer lagringsloft med ikke måleverdig areal på 35 m². Taktekkingen består av betongtakstein fra 2017. Det er opplyst at arbeidet ble utført av tømrermestrene Bogen og Mathisen AS og ifølge tilbudet omfattet arbeidet legging av ny takstein, nye sløyfer og lekter, nytt undertak (duk) mm. Takrenner, nedløp, beslag og snøfangere er av plastbelagt stål. Det er tegn til at renner/nedløp/beslag og snøfangere ble fornyet samtidig med takomleggingen i 2017. Pipebeslaget som delvis er av kobber ble ikke fornyet i 2017.

Pipe/Ildsted:
Mursteinspipe og murt peis med innsats i stuen. Det er opplyst at vedovn i kjelleretasjen ikke har

vært i bruk på mange år og må undersøkes nærmere om den eventuelt skal tas i bruk.

Vinduer:
Rømningsvinduer i allrom og soverom i kjelleretasjen med 3-lags isolerglass etablert i 2026. Vinduer i stuen med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2016. Vinduer med 2-lags isolerglass og enkle glass i doble rammer fra byggeåret. Vinduer i en bod er endret til glassbyggerstein. Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret på soverommet i 2. etasje.

Dører:
Hovedytterdør fra byggeåret. Terrassedør med enkle glass i doble rammer fra byggeåret. Finerte og malte dører i 1. etasje samt sponfyllingsdører i 2. etasje. Malte trefyllingsdører i kjelleretasjen.

Trapper/adkomst:
Tretrapper fra byggeåret mellom etasjene.

Balkong/terrasse:
Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon fra 2017 på 26 m² med utgang fra forstuen og overbygget inngangsparti fra byggeåret på 11 m². Terrassen er delvis overbygget med levegg av glass og utelys. Slitt terrassemarkise. Det er opplyst at terrassen ble oppført i 2017 av tømrermestrene Bogen og Mathisen AS.

VVS-installasjoner:
Vannforsyning med kobberrør fra byggeår og nyere plastrør. Rørfordelere for plastrørene samt hovedstoppekran og reduksjonsventil er plassert i bad/vaskerom. Avløpsrør er i hovedsak av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør fra sluk i opprinnelig vaskerom er fjernet. Enkelte nyere plastrør. Opprinnelig stakeluke i gulvet på bad/vaskerom. Gjenværende sluk i gang som var opprinnelig vaskerom. Varmtvannsbereder på 300 liter fra byggeåret er plassert i bad/vaskerom. Det er støpejernsluk og membran/tettesjikt fra byggeåret på bad/wc i 1. etasje. Det er nyere plastsluk på bad en suite i 1. etasje. Det er plastsluk fra byggeåret og vinylbelegg som fungerer som gulvmembran på bad/wc i 2. etasje. Det er plastsluk i dusjen og støpejernsluk i vaskeromdelen på bad/vaskerom i kjeller.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Naturlig ventilasjon på bad/wc i 1. etasje, bad en suite i 1. etasje, bad/wc i 2. etasje og toalettrom i 1. etasje. Elektrisk styrt vifte på bad/vaskerom i kjeller.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med panelovner og varmekabler. Vedfyring med peis i stuen. Det er nedgravd utvendig parafintank. Det er opplyst at parafintanken er tømt men den er ikke sanert.

Garasje:
Dobbelgarasje oppført i 1972. Garasje med grovstøpt betonggulv og støpt sokkel. Vegger i trekonstruksjon med stående panel utvendig. Saltakkonstruksjon av sperrer og mønedrager. Undertak av rupanel og taktekking med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av sink. 2 stk. vippeporter av tre og labankdør. Vinduer med enkle glass. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Elektrisk anlegg:
Fordelingskurser er sikret med automatsikringer.
Det er 14 fordelingskurser og jordfeilbryter.
Hovedsikringer og inntakssikringer på loftet er skrusikringer,

Det er opplyst om El-kontroll og diverse arbeider i 2007 samt at det foreligger samsvarserklæring for dette.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2. etasje | Vinduene har råteskader. Vinduene må skiftes ut.

- Bad/wc 1. etasje - Generell | Våtrommet har oppnådd en alder som tilsier at det er behov for oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse. Himlingen i boden under badet er revet ned og det kan se ut som det har vært lekkasje i tilknytning til det opprinnelige vaskerommet eller at det er lekkasje ved sluket på et eller begge badene i 1. etasje. Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at gulv og vegger ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer og kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Bad en suite 1. etasje - Generell | Våtrommet har oppnådd en alder som tilsier at det er behov for oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse. Himlingen i boden under badet er revet ned og det kan se ut som det har vært lekkasje i tilknytning til det opprinnelige vaskerommet eller at det er lekkasje ved sluket på et eller begge badene i 1. etasje. Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at gulv og vegger ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer og kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Bad/wc 2. etasje - Generell | Våtrommet har oppnådd en alder som tilsier at det er behov for oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse. Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at gulv og vegger ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer og kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Bad/vaskerom kjeller - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er tegn til at våtrommet mangler membran/tettesjikt. Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Innvendige avløpsrør (funksjon/lekkasje) | Opprinnelig stakeluke i gulvet på bad/vaskerom er fjernet og erstattet med en slukrist men det er ikke etablert sluk. Det er tegn til at avløpet går åpent og ikke i rør under slukristen samt at det er registrert unormale luktforhold. Avløpsrøret fra sluket på det opprinnelige vaskerommet er kappet i den underliggende boden. Forholdet må undersøkes nærmere. Feil på avløpsanlegget som manglende vannlås og avløpsrør gjennom den opprinnelige stakeluken eller utilstrekkelig lufting må utbedres. Kostnadsestimatet er basert på at deler av gulvet må pigges opp og at det må skjøtes inn nye avløpsrør gjennom den opprinnelige stakeluken.

- Fuktsikring og drenering | Bygningsdelen er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren og det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp. Det er terrengfall mot bygningen og det er påvist fukt og saltutslag i kjelleretasjen som indikerer at dreneringen har begrenset effekt. Oppgradering av dreneringen må påregnes og det må foretas terrengjusteringer. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Selv om det er drenert rundt bygningen vil det alltid være noe fukt i gulv og nedre del av grunnmuren grunnet kapillært oppsug fra grunnen. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

- Parafintank | Det er opplyst at parafintanken er tømt men den er ikke sanert og det er ukjent om det foreligger pålegg om fjerning. Nedgravd utvendig parafintank må saneres eller fjernes og det vil være naturlig å gjennomføre dette i forbindelse med oppgradering av dreneringen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Pipebeslag med tilstandsgrad basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipebeslaget skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

- Takkonstruksjon/Loft | Takkonstruksjonen har isolasjon fra byggeåret som ikke holder dagens nivå. Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen i 2. etasje hvor isolasjonen er lagt for tett opptil undertaket og det er ingen inspeksjonsmulighet av takkonstruksjonen i dette området. Det er ikke isolert luke til kaldt loft og mangelfull kondensisolering av varmeavgivende installasjoner som rør og ventilasjonskanaler. Stolper som bærer overbygget del av terrassen og inngangspartiet er værslitte og har enkelte sprekker. Det ble observert gamle fuktmerker ved pipa og fuktmålinger ble rutinemessig gjennomført på tilgjengelige steder uten å påvise unormale verdier. Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Det bør etableres bedre isolering og ventilering av takkonstruksjonen samt monteres isolert luke slik at varm luft ikke kommer inn på det kalde loftet og kondenserer. Uten tilstrekkelig ventilering og isolering kan skader oppstå dersom eventuelle temperaturforskjeller fører til fuktighet som ikke kan luftes bort. Stolper på terrassen og inngangspartiet må undersøkes nærmere. Det bør etableres adkomst til loftet over 2. etasje slik at det kan foretas besiktigelse da dette er en fuktutsatt konstruksjon.

- Yttervegger | Det er værslitt kledning for øvrig og det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Vinduer i 2. etasje på gavlveggen mot øst har råteskader som også kan ha ført til skader på tilstøtende konstruksjoner. Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og skjulte skader kan forekomme. Utbedring/utskiftning må påregnes og nærmere undersøkelser av tilstøtende konstruksjoner ved vinduene må gjennomføres. Det bør foretas tiltak for å bedre luftingen av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan skader oppstå dersom eventuell fuktighet bak kledningen ikke kan luftes bort.

- Vinduer | Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Det er påvist flere vinduer med punkterte glass. Det er kort gjenværende brukstid og vinduer har usikker fremtidig funksjon. Utskifting av vinduer må påregnes. Eldre isolerglass og enkle glass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Ytterdører | Ytterdører med tilstandsgrad basert på alder. Forventet brukstid er oppnådd og dørene har usikker fremtidig funksjon. Utskifting av dørene må påregnes. Eldre dører og enkle glass har redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Overflater gulv | Overflater med alder og bruksslitasje. Det er registrert gulvknirk i gangen ved soverommene og slitasje/skader på soverom. Lokal utbedring/utskifting bør påregnes. Gulvknirk oppstår fordi undergulvet løsner fra gulvbjelkene og utbedres ved å skru undergulvet til bjelkene før det legges nytt gulvbelegg eller parkett.

- Rom under terreng | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i påforet vegg men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er registrert knirk og ujevnheter i laminatgulvet samt fukt i teppe, trefiberplater og strietapet. Forholdene må ses i sammenheng med at dreneringen har begrenset funksjon. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se an utviklingen over tid og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Laminatgulvet må undersøkes nærmere da dette er en fuktutsatt konstruksjon og det er ukjent om det er plastfolie som fuktsperre mot betonggulvet. Heldekkende teppe, trefiberplater og strietapet må fjernes og det bør ikke benyttes organisk materiale men f.eks. keramiske fliser i kjelleretasjen.

- Innvendige trapper | Trapper med alder og bruksslitasje. Det er påvist noe knirk og det er liten frihøyde i trappeløp. Det mangler rekkverk i kjellertrappen og det er ikke montert håndløper på begge sider i trappeløpene. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres og lokale tiltak påregnes. Det må etableres rekkverk og håndløpere bør monteres.

- Innvendige dører | Enkelte dører tar i karmen. Det må påregnes vedlikehold og enkelte dører må justeres.

- Bad/vaskerom kjeller - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

- Bad/vaskerom kjeller - Overflater, vegger og himling | Det er påvist misfarging av enkelte fuger og det er påvist riss i flisfuger. Riss i fuger kan indikere bakenforliggende skader og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utviklingen.

- Bad/vaskerom kjeller - Overflater gulv | Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og noen fliser har bom (hulrom under) samt at det er riss i flisfuger. Vær oppmerksom ved bruk. Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig. Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak. Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og med redusert sklisikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

- Bad/vaskerom kjeller - Sanitærutstyr og innredning | Sanitærutstyr med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

- Bad/vaskerom kjeller - Ventilasjon | Det er noe svakt avtrekk og det mangler luftespalte under dør. Avtrekket bør kontrolleres og det bør etableres luftespalte under dør.

- Bad/vaskerom kjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyet fuktnivå men ikke konstatert fuktskader. Det forhøyede fuktnivået har ikke sammenheng med bad/vaskerom men med kapillært oppsug fra grunnen hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong, Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring for å motvirke utvikling av eventuelle skader.

- Kjøkken 1. etasje - Overflater og innredning | Det er gulvoverflater med enkelte skader og kjøkkeninnredning med alder og bruksslitasje. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men tidspunkt for utskiftning av gulv og kjøkkeninnredning nærmer seg. Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

- Kjøkken 1. etasje - Avtrekk | Kjøkkenventilator med alder og bruksslitasje. Ventilatoren fungerer men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

- Toalettrom 1. etasje - Avtrekk/ventilasjon | Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1. Det mangler luftespalte for tilluft under døren. Det bør etableres bedre ventilasjon og luftespalte slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

- Innvendige vannledninger | Vurdering er basert på alder. Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Innvendige avløpsrør (alder) | Vurdering er basert på alder. Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon | Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1. Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

- Varmtvannsbereder/tank | Mer enn forventet brukstid er oppnådd og varmtvannstanken har derfor usikker fremtidig funksjon. Utskifting av varmtvannsberederen må påregnes.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert fukt i betonggulvet og på grunnmuren i kjelleretasjen. Forholdet skyldes kapillært oppsug fra grunnen, hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong, samt at dreneringen har begrenset effekt. Det ble ikke brukt plastfolie som fuktsperre under betonggulvet på byggetidspunktet. Deler av grunnmuren er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på alder/materiale og forventet brukstid før det er behov for utbedring nærmer seg. Normal tid før utbedring av betongvegg er 20 - 60 år. Overvåk tilstanden jevnlig. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Det bør etableres bedre ventilasjon da det kan oppstå sopp og muggvekst dersom fuktighet ikke ventileres bort. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Terrasser og plattinger på terreng | Fundamenteringen og innfestingen av terrassen og inngangspartiet var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke montert rekkverk på overbygget inngangsparti. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Bad/wc 1. etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke montert rekkverk på overbygget inngangsparti. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ildfast plate mangler på gulvet foran peisen og på gulvet under sotluke i kjelleretasjen. Det anbefales å montere ildfast plate foran peisen og fjerne teppe under sotluke i kjelleretasjen.

- Det mangler rekkverk i kjellertrappen og det er ikke montert håndløper på begge sider i trappeløpene. Det må etableres rekkverk og håndløpere bør monteres.
- Det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Kursfortegnelsen stemmer ikke. Manglende samsvarserklæring og kursfortegnelse øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget og oppgradering må påregnes.
- Avstand fra gulv til rømningsvindu i kjelleretasjen er mer enn 1,0 m. Avstand fra gulv til rømningsvindu kan ivaretas med egnet møbel plassert under vinduet.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje samt på egen tomt.

Standard
Innholdsrik enebolig over tre plan med en attraktiv og åpen beliggenhet like ved Grini Golfklubb. Boligen ble oppført i 1970 og har gjennomgått flere vesentlige oppgraderinger, herunder ny taktekking, etterisolering og ny kledning på gavlvegg mot vest samt deler av langveggene i 2017, fornyede vinduer i stuen og etablering av sydvestvendt terrasse. I 2026 ble det også satt inn nye 3-lags rømningsvinduer i kjelleren i forbindelse med godkjent bruksendring. Innvendig har boligen en romslig planløsning fordelt over tre etasjer, samtidig som våtrommene og enkelte overflater har et generelt oppgraderingsbehov.

Entré og hall:
Overbygget inngangsparti leder inn til en lys entré og en romslig hall. Rommet har god plass til yttertøy og sko i eksisterende garderobeløsning, og fungerer som et sentralt knutepunkt i hovedetasjen med adkomst til stuefløyen, soveromsavdelingen og trappeløpene.

Toalettrom:
Toalettrommet i 1. etasje er plassert ved entréen og er utstyrt med servant, speil med lys og gulvmontert wc. Rommet har vinylbelegg på gulv, malte vegger og oppvarming med panelovn samt naturlig ventilasjon.

Forstue:
Fra hallen kommer du inn i en forstue med direkte utgang til terrassen via tofløyede glassdører.

Rommet har parkett på gulvet og tapetserte vegger, og knytter sammen entréen, stuen og spisestuen.

Terrasse:
Sydvestvendt terrasse på 26 m² i trekonstruksjon fra 2017 med utgang fra forstuen. Terrassen er delvis overbygget, utstyrt med levegg av glass, utelys og terrassemarkise, og har god plass til ulike sittegrupper med utsyn mot hagen.

Stue:
Hovedstuen preges av generøs takhøyde med isolert skråtak og synlige bjelker, samt store vindusflater fornyet i 2017 som slipper inn rikelig med dagslys. En murt peis med innsats er plassert langs den teglsteinsforblendede veggen. Rommet har parkett på gulvet, god plass til flere sittegrupper og plassbygde hyller langs gavlveggen.

Spisestue:
Spisestuen ligger i direkte tilknytning til forstuen og kjøkkenet, og gir rikelig plass til et stort spisebord. Rommet har parkett på gulvet, hjørneskap for oppbevaring og vindu mot hagen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har spiseplass og innredning fra 1990-tallet med eikefronter, Corian benkeplater med integrert oppvaskkum og fliser mellom over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med ett-greps blandebatteri, stekeovn, nedfelt platetopp, opplegg for oppvaskmaskin, nisje for frittstående kjøl og frys samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom 1. etasje:
Hovedetasjens soveromsfløy inneholder tre soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, en hel rekke med garderobeskap samt direkte adkomst til eget bad en suite. De to øvrige soverommene har fin størrelse for seng, skrivebord og oppbevaring.

Bad 1. etasje:
Fellesbadet i 1. etasje har flislagt gulv med varmekabler og dels flislagte, dels malte vegger. Rommet er utstyrt med badekar, servant, gulvmontert wc, speil med lys og har naturlig ventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad en suite:
Badet har direkte adkomst fra hovedsoverommet og er innredet med flislagt gulv med varmekabler samt dels flislagte og dels malte vegger. Innredningen består av dusjnisje, servant, gulvmontert wc, speil med lys og naturlig ventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom 2. etasje:
Tretrapp leder opp til 2. etasje, hvor det er innredet et stort soverom med skråtak, synlig trepanel og plass til både soveavdeling og sittegruppe. Rommet inngår i godkjent bruksendring fra 2026. Fra etasjen er det adkomst til kott og et uinnredet lagringsloft på 35 m².

Bad 2. etasje:
Badet i 2. etasje har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og panelt himling. Rommet er utstyrt med dusj, servantseksjon, speil med lys, gulvmontert wc og panelovn samt naturlig ventilasjon. Badet inngår i godkjent bruksendring fra 2026 og har et oppgraderingsbehov.

Allrom kjeller:
Kjelleretasjen rommer et allrom med laminatgulv og varmekabler samt påforede og isolerte vegger kledd med panel og plater. Rommet fikk nye 3-lags rømningsvinduer i 2026 og inngår i godkjent bruksendring fra samme år.

Soverom kjeller:
Soverommet i kjelleren har laminatgulv med varmekabler, panelte og platekledde vegger samt nytt 3-lags rømningsvindu etablert i 2026. Rommet inngår i godkjent bruksendring fra 2026.

Bad/vaskerom kjeller:
Kombinert bad og vaskerom med flislagt gulv, varmekabler, flislagte og panelte vegger samt panelt himling. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, servant med skap, overskap, speil med lys og gulvmontert wc. Vaskeromdelen har rustfritt skyllekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, elektrisk styrt vifte og en 300-liters varmtvannsbereder. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Hobbyrom og boder i kjeller:
Kjelleren har i tillegg et hobbyrom med heldekkende teppe og trefiberplater på gulv, samt lagringsrom bestående av matbod, verksted og to boder.

Overflater:
Gulv: Parkett, korkfliser og vinylbelegg.
Vegger: Panel, tapet, malt tegl, malt mur og malt strie.
Himling: Panel, malt panel og malte plater.

Lagring:
Boligen har lagringsplass i kott og lagringsloft på 35 m² med adkomst fra 2. etasje, samt matbod, verksted og to boder i kjelleretasjen. Eiendommen disponerer i tillegg en frittstående dobbelgarasje på 36 m² oppført i 1972.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen går over tre etasjer og består av følgende rom:
1. etasje: entré, hall, toalettrom, forstue, kjøkken, spisestue, stue, bad/wc, bad en suite og tre soverom.
2. etasje (bruksendring godkjent 2026, ferdigattest ikke utstedt): bad/wc, soverom og kott.
Kjeller (bruksendring godkjent 2026, ferdigattest ikke utstedt): allrom, bad/vaskerom, matbod, hobbyrom, verksted, to boder og soverom.

Terrasse- og balkongareal (TBA) på 37 m², bestående av terrasse på 26 m² med utgang fra forstuen samt overbygget inngangsparti på 11 m². Videre er det lagringsloft på 35 m² med adkomst fra 2. etasje. I tillegg er det oppført garasje på 36 m² på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen i kommunens arkiver. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1970

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Nye rømningsvinduer i allrom og soverom i kjelleretasjen med 3-lags isolerglass
- Godkjent bruksendring av allrom og soverom i kjelleretasjen samt trapperom/gang, bad/wc og soverom i 2. etasje

2017:
- Ny taktekking med betongtakstein, nye sløyfer og lekter samt nytt undertak (duk) utført av tømrermestrene Bogen og Mathisen AS
- Nye takrenner, nedløp, beslag og snøfangere av plastbelagt stål
- Ny kledning og tilleggsisolering av gavlveggen mot vest og deler av langveggene mot nord og syd, utført av tømrermestrene Bogen og Mathisen AS
- Nye vinduer i stuen med 2-lags isolerglass
- Oppføring av terrasse i trekonstruksjon på 26 m² med utgang fra forstuen, delvis overbygget med levegg av glass og utelys, utført av tømrermestrene Bogen og Mathisen AS

1990-tallet:
- Kjøkkeninnredning med fronter i eik og Corian benkeplater

Ukjent årstall:
- Bad/vaskerom i kjeller er oppgradert etter byggeår
- Plastrør og rørfordelere for vannledninger i bad/vaskerom

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1460.6 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 1 460,6 m². Tomten er pent opparbeidet med store grøntarealer, diverse beplantning, busker og trær, samt asfaltert innkjørsel og gårdsplass med gode parkeringsmuligheter foran dobbelgarasjen. Grensen mot nord er nøyaktig oppmålt, mens eiendommens øvrige grenser er basert på eldre kartverk med lavere nøyaktighet. Det tas forbehold om at arealet kan avvike ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 16 850 000,-
Omkostninger	Kr 422 340,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 17 272 340,-

Kjøpsomkostninger

Kr 16 850 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 421 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 422 340 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 440 240 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 28 201 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 8 532
- Feiing: kr 392
- Renovasjon: kr 5 384
- Vann: kr 7 300

Totalt: kr 21 608

Årsprognose for 2026 er kr 28 201.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 5 139 350 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 13 770 500 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.07.1970, men ikke ferdigattest iflg. kommunen.

Det foreligger i tillegg følgende saker og dokumentasjon i kommunens arkiver:
- Byggesak fra 1972 (arkivsak 1972/310) vedrørende oppføring av dobbelgarasje (39 m²), med byggetegninger datert 14.09.1972 (mottatt 19.09.1972). Garasjen ble oppført i ca. 1972. Det er ikke utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.
- Byggesak fra 2016 (arkivsak 2016/10545) vedrørende støyskjerming av uteplass, med tegninger datert 01.12.2014. Det er ikke mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse fra Bærum kommune.
- Byggesak fra 2026 (arkivsak 2026/20364) vedrørende bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, med søknadstegninger datert 26.06.2026 (revidert 03.08.2026). Det er ikke mottatt ferdigattest for tiltaket pr. dags dato, men søknad er innsendt kommunen.

I 1. etasje er opprinnelig vaskerom endret til gang, og to soverom er slått sammen til ett større soverom. Endring av romfunksjon innenfor eksisterende godkjent hoveddel og ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Adkomst er fra Grinistubben. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen omfattes av reguleringsplan GRINI (plan-ID 1959010), stadfestet 14.05.1965 med ikrafttredelse samme dato. Planen har status som endelig vedtatt arealplan, og et delareal på 1 347 m² er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Detaljregulering for GRINIVEIEN MED GANG- OG SYKKELVEI, OSLO GRENSE - EIKSVEIEN (plan-ID 2008034), ikrafttrådt 19.06.2013. Et delareal på 113 m² er regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhus (felt BF 3), og 113 m² er omfattet av bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde.

- Detaljregulering under bakken for NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM (plan-ID 2017018), ikrafttrådt 18.03.2020. Under bakken er et delareal på 1 460 m² regulert til vannforsyningsanlegg (felt BVF2).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2042 (plan-ID 202101), ikrafttrådt 04.07.2025. I kommuneplanen er 1 460 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H190-1: Andre sikringssoner (delareal 1 460 m²)
Innenfor sikringssone H190_1 tillates det ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av eier av vannforsyningsanlegget.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1966/304412-1/100 01.08.1966 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Makeskiftekjøte datert 25.07.1966 mellom A/S Bærum Tomteselskap og erverver. Dokumentet fastsetter at eiendommen skal bebygges villamessig i samsvar med gjeldende reguleringsplan senest innen 2 år, med rett for tomteselskapet til å forlange tomten tilbakeskjøtet mot refusjon av kjøpesummen dersom fristen ikke overholdes. Videre har verken tomteselskapet eller Bærum kommune gjerdeplikt for tilstøtende grunn, og tomteselskapet kan forlange innmelding i godkjent velforening. Tomteselskapet forbeholder seg rett til å gi andre parselleiere rett til å føre vann- og avløpsledninger langs tomtegrensen. Kommunen forbeholder seg rett til å kreve engangsavgift for tilknytning til kommunalt kloakkrenseanlegg samt en årlig avgift for drift av anlegget.

1969/306829-1/100 24.09.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Erklæring vedrørende tilknytning av kloakk til et midlertidig renseanlegg. Hjemmelshaver

forplikter seg for seg og senere eiere til å betale en årlig avgift for drift og vedlikehold av anlegget, fastsatt av kommunestyret (opprinnelig kr 50 pr. leilighet). Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum bygningsråd.

1972/14032-1/100 25.10.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

Erklæring om at garasjen godkjent som midlertidig av Bærum bygningsråd 12.10.1972 må flyttes uten utgift for Bærum kommune eller Akershus fylkes vegvesen dersom bygningsrådet eller vegvesenet forlanger det. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum bygningsråd og Akershus fylkes vegvesen.

1972/414494-1/100 02.11.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje, ikke frostfritt fundament

Erklæring om at for garasje godkjent uten frostfritt fundament, må mangler og forskyvninger som følge av telehiv rettes uten utgift for Bærum kommune når bygningsvesenet forlanger det. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum bygningsråd.

1972/415325-1/100 15.11.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Ang disp fra veilovens `29 om bestemmelse for byggegrense langs off. vei.

Vilkår for dispensasjon fra veglovens § 29 om byggegrense langs offentlig veg (Griniveien / fremtidig riksveg nr. 168). Eier fraskriver seg erstatningskrav for skader og ulemper forårsaket av vegvedlikehold, vegarbeid eller trafikk som følge av at garasjen ligger innenfor byggegrensen. Eier plikter å overholde påbud fra vegvesenet av hensyn til trafikkavvikling, og forplikter seg til å fjerne eller flytte garasjen uten utgift for det offentlige dersom det blir nødvendig ved omlegging av Griniveien eller senere. Direkte avkjøring til riksveg/fylkesveg tillates ikke.

1977/14129-1/100 29.08.1977 SKJØNN
m/fullbyrdelsesforretning vedr. omlegging av Griniveien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Panelovner, samt varmekabler i gulv på bad/wc og bad en suite i 1. etasje, på bad/vaskerom i kjeller, og i allrom og soverom i kjelleretasjen. Murt peis med innsats i stuen, samt vedovn i kjelleretasjen (opplyst ikke vært i bruk på mange år og må undersøkes nærmere før eventuell bruk).

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

Det er en nedgravd utvendig parafintank på eiendommen som er opplyst tømt, men ikke sanert. Det er ikke tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger eller bygg. Kommunen kan/vil gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet og oljetanken må fjernes. Tanker som tas ut av bruk skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen må innrette seg etter gjeldende regler, også forbudet, og er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyr.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
F.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand
Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 03.11.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Taklekkasje.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Tømrerm. Bogen og Mathisen AS
Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tilbudet omfattet arbeidet legging av ny takstein, nye sløyfer og lekter, nytt undertak (duk) mm.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Tømrerm. Bogen og Mathisen AS
Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i hovedstue.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Ja.
Periodevis vannansamling mot nabogrense i øst.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Tett avløp tre ganger.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Vann og Avløpsteknikk AS
Beskrivelse av arbeidet: De spylte opp avløpet og foretok kamerainspeksjon.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
Ja.
Parafintank som er tømt.
Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Firmanavn: Østreng Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Diverse el.arbeider i garasje. Montering av 2 stikkontakter i kjeller. Opplegg for utelys på hus.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel med tilhørende omdisponering til bl.a. soverom, bad, vaskerom og oppholdsarealer innenfor eksisterende boenhet, samt fasadeendring ,august 2026.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Tillatelse gitt september 2026.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Se punkt 26; søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Tillatelse gitt september 2026.

Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Ja.
Angående punkt 26: Ferdigattest mangler pr i dag.

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.

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. kilowattime (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.

Eier

Eier
Sigrid Narum

Ragnhild Narum

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo
Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/ arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 05.11.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger

- Nabolagsprofil

Diverse

Diverse

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet . Siden selgers kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres interessenter og budgivere til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Pendellampen over spisebordet på kjøkkenet følger ikke med eiendommen.

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,70 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 5 300
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 28 900
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 85 000
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til ca kr 276 167, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Anders Bonesmo
avdelingsleder
anders.bonesmo@em1ostlandet.no
Tlf: 924 19 455

Carl Stavrum Lindholm
eiendomsmeglerfullmektig
carl.lindholm@em1ostlandet.no
Tlf: 417 76 977

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.




Illustrasjon

























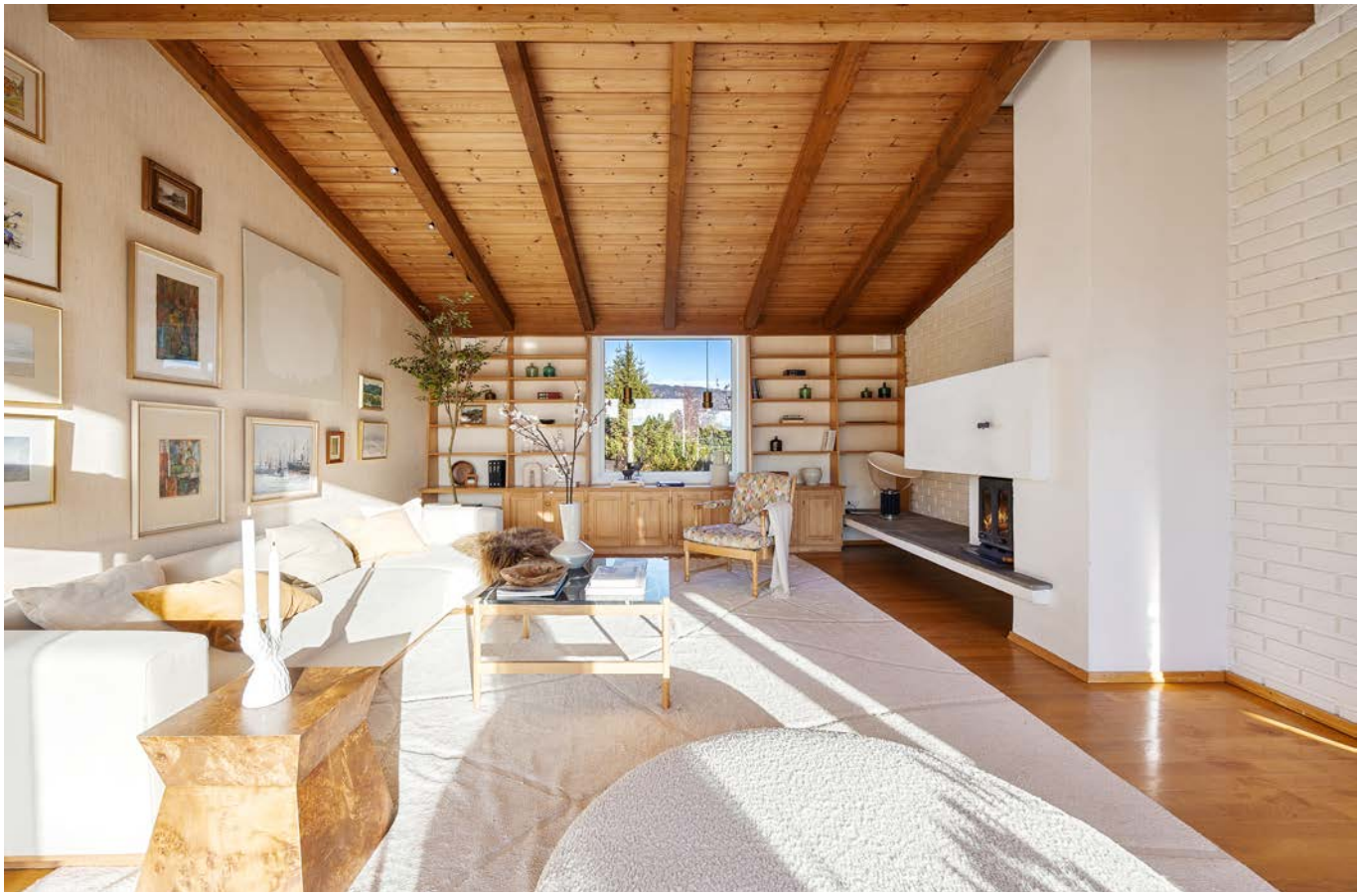














































































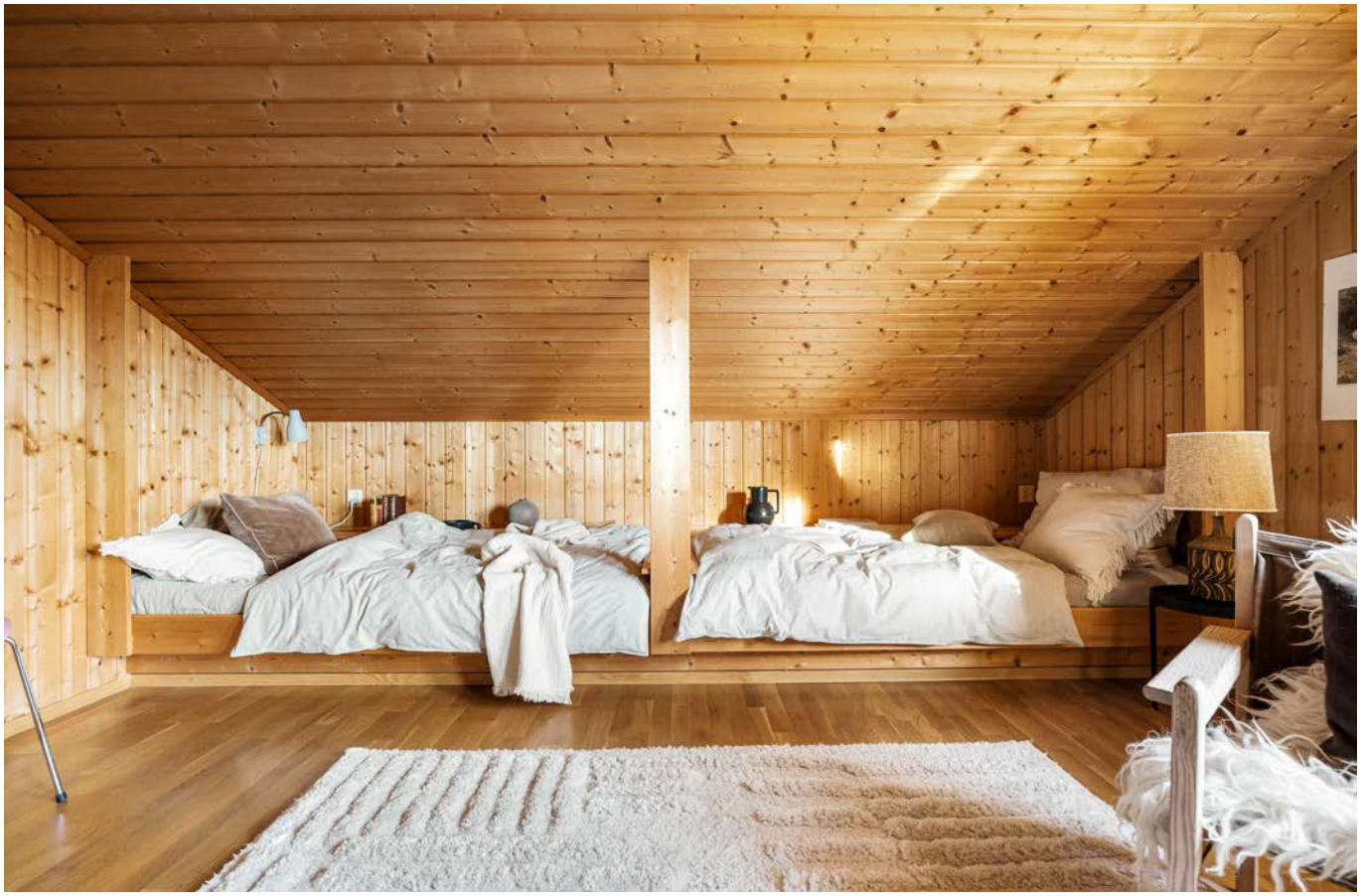

Somrene på Skagen


























Miele













































Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

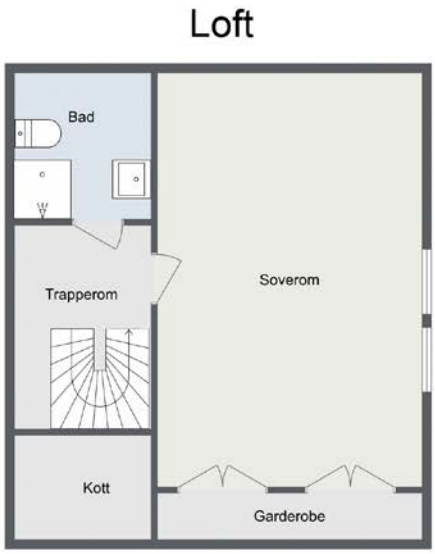
1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

NILS LASSONS VEI 10

Nabolaget Eiksmarka/Vestjordet - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Grini Linje 2N, 212, 230	**2 min** 0.2 km
Eiksmarka Linje 2	**7 min** 0.6 km
Sollerud Linje 13	**10 min** 4.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**11 min** 5.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 13.7 km

SKOLER

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	**6 min** 0.5 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	**5 min** 2.9 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	**22 min** 1.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	**7 min** 3.3 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**5 min** 2.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**8 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 91/100

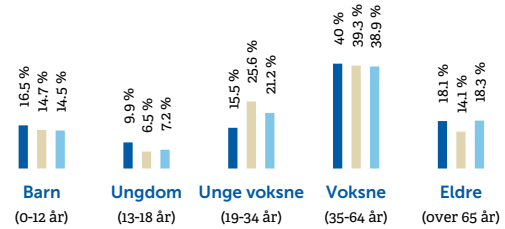
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Eiksmarka/Vestjordet	1 400	549
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Grini barnehage Avd Briskehaugen (1-5 ... 55 barn	**8 min** 0.7 km
Eiksmarka foreldrelagsbarnehage (1-5 ... 55 barn	**10 min** 0.8 km
Eikebo barnehage (1-5 år) 34 barn	**10 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Eiksmarka	**7 min**
Coop Extra Eiksmarka PostNord	**11 min** 1 km

FINN 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 naboene 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. Tog/t-bane
3. Trikk

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

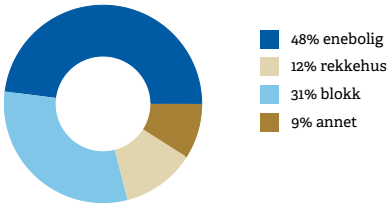
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Eiksmarka skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 0.4 km
Røa Vel - ballbinge Ballspill	**12 min** 1 km
EVO Røa	**18 min**
SATS Røa Trening&Bad	**19 min**

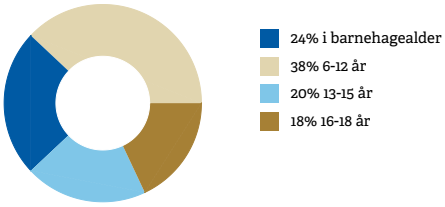
BOLIGMASSE



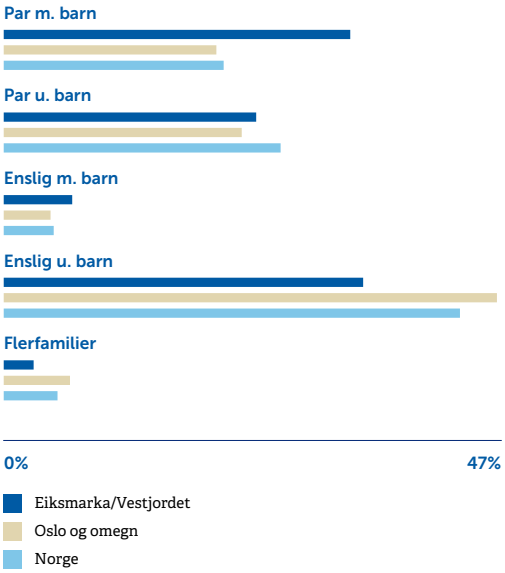
VARER/TJENESTER

Eiksmarka Senter	**7 min**
Apotek 1 Eiksmarka	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



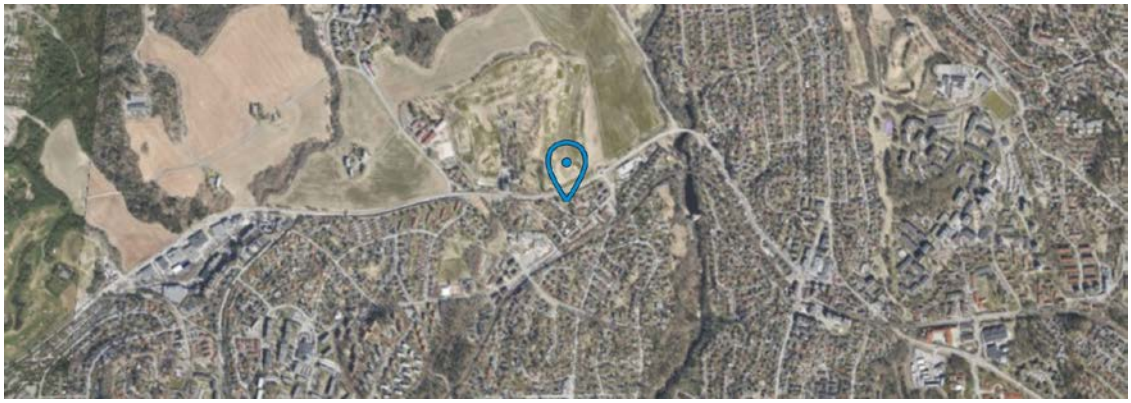
FAMILIESAMMENSETNING

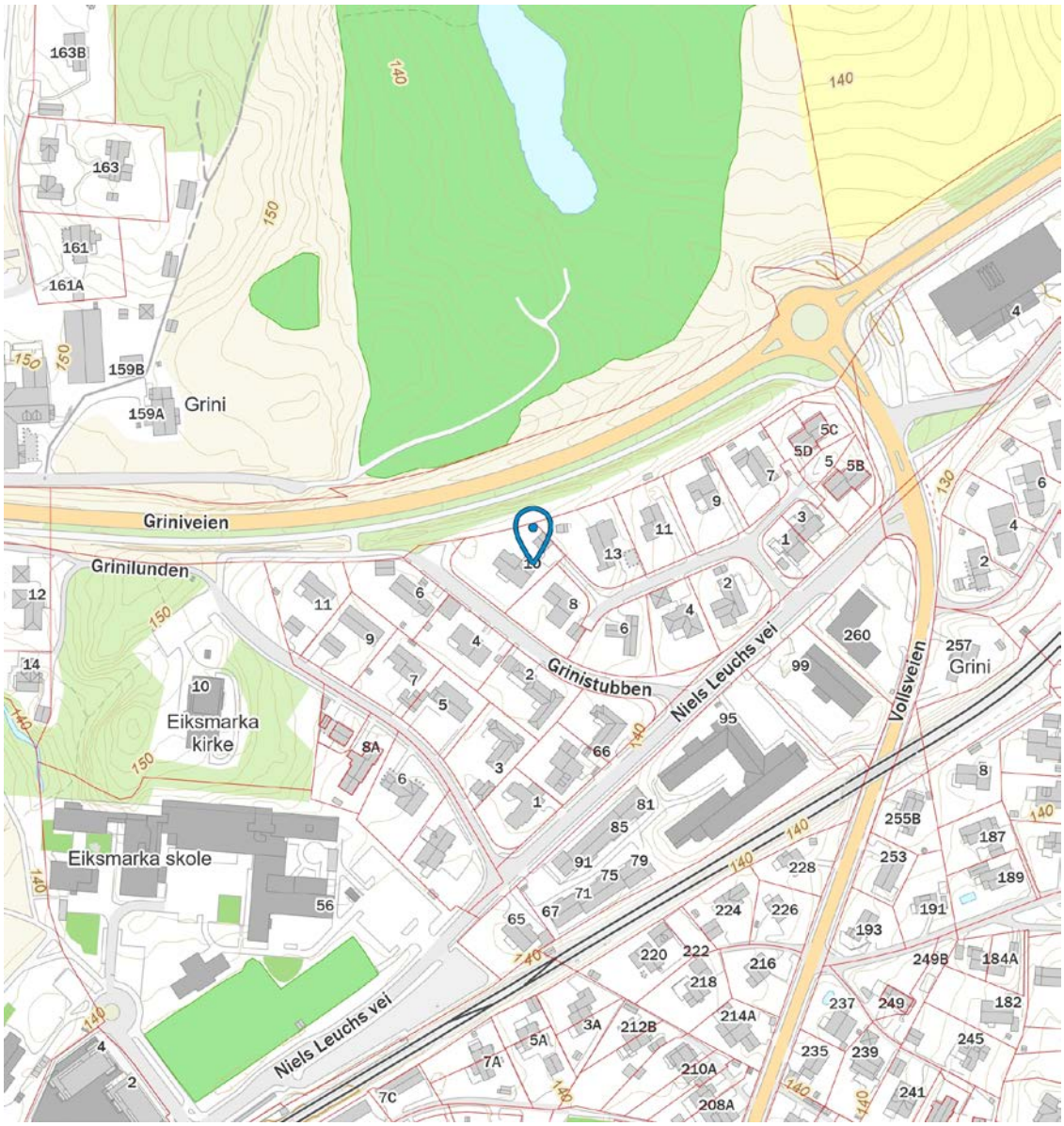


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**39%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



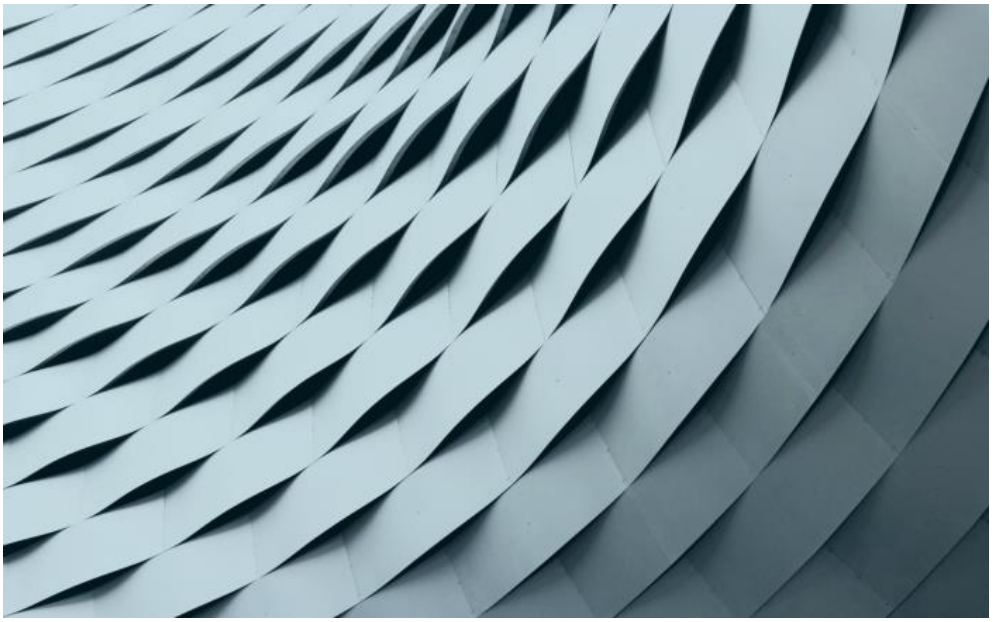


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Nils Lassons vei 10 , 1359 EIKSMARKA
BÆRUM kommune
gnr. 33, bnr. 349

Sum areal alle bygg: BRA: 367 m² BRA-i: 367 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2870 **Eiendomsverdi ref nr:** TN5969

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no
950 70 070



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet på Eiksmarka.

Oppført i 1970 og dobbelgarasje oppført i 1972.

Deler av kjelleretasjen og 2. etasje er bruksendret i 2026.

Sydvestvendt terrasse på 26 m².

Overbygget inngangsparti på 11 m².

Boligen går over 3 etasjer.

Eiendommen har kun hatt en eier siden den var ny.

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Nye rømningsvinduer i kjelleretasjen i 2026.
- Nye takrenner/nedløp og beslag i 2017.
- Nye vinduer i stuen i 2017
- Ny taktekking i 2017.

Det er i tillegg opplyst om ny kledning og tilleggsisolering av gavlveggen mot vest og deler av langveggene mot nord og syd i 2017.

Oppvarming med panelovner og varmekabler.
Vedfyring med peis i stuen.

Oppussing og oppgraderinger må påregnes.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig vaskerom er endret til gang og 2 soverom er endret til ett større soverom.
Det er i tillegg opplyst om godkjent bruksendring av allrom og soverom i kjelleretasjen samt trapperom/gang, bad/wc og soverom i 2. etasje i 2026.

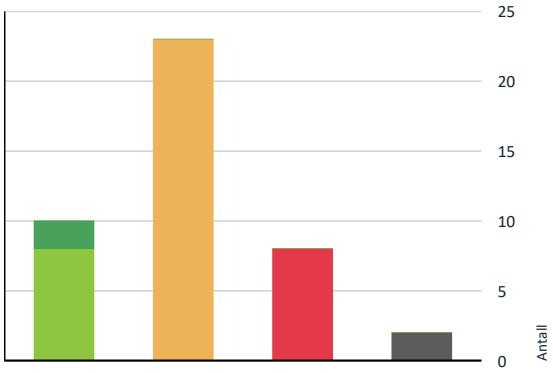
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

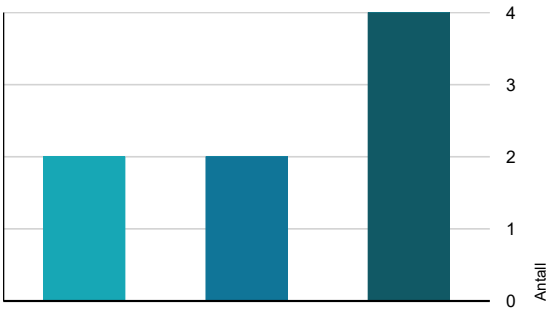
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Parafintank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad en suite > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
!	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
!	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke montert rekkverk på overbygget inngangsparti.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.	
⚠	Ildfast plate mangler på gulvet foran peisen og på gulvet under sotluke i kjelleretasjen.	
⚠	Det mangler rekkverk i kjellertrappen og det er ikke montert håndløper på begge sider i trappeløpene.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Kursfortegnelsen stemmer ikke.	
⚠	Avstand fra gulv til rømningsvindu i kjelleretasjen er mer enn 1,0 m.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein fra 2017.
Det er opplyst at arbeidet ble utført av tømrermestrene Bogen og Mathisen AS og ifølge tilbudet omfattet arbeidet legging av ny takstein, nye sløyfer og lekter, nytt undertak (duk) mm.
Tilstandsgrad er satt basert på alder.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, beslag og snøfangere er av plastbelagt stål.
Det er tegn til at renner/nedløp/beslag og snøfangere ble fornyet samtidig med takomleggingen i 2017.
Tilstandsgrad er satt basert på alder.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipebeslaget som delvis er av kobber ble ikke fornyet i 2017.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipebeslaget skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av sperrer og limtre mønedrager. Undertak av rupanel. Isolert skråtak med synlige bjelker i stuen og isolert skråtak med kneloft i 2. etasje. I tillegg kommer lagringsloft med ikke måleverdig areal på 35 m².

Vurdering av avvik:

• Takkonstruksjonen har isolasjon fra byggeåret som ikke holder dagens nivå. Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen i 2. etasje hvor isolasjonen er lagt for tett opptil undertaket og det er ingen inspeksjonsmulighet av takkonstruksjonen i dette området. Det er ikke isolert luke til kaldt loft og mangelfull kondensisolering av varmeavgivende installasjoner som rør og ventilasjonskanaler. Stolper som bærer overbygget del av terrassen og inngangspartiet er værslitte og har enkelte sprekker. Det ble observert gamle fuktmerker ved pipa og fuktmålinger ble rutinemessig gjennomført på tilgjengelige steder uten å påvise unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Det bør etableres bedre isolering og ventilering av takkonstruksjonen samt monteres isolert luke slik at varm luft ikke kommer inn på det kalde loftet og kondenserer. Uten tilstrekkelig ventilering og isolering kan skader oppstå dersom eventuelle temperaturforskjeller fører til fuktighet som ikke kan luftes bort.
Stolper på terrassen og inngangspartiet må undersøkes nærmere. Det bør etableres adkomst til loftet over 2. etasje slik at det kan foretas besiktigelse da dette er en fuktutsatt konstruksjon.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er av trekonstruksjon fra byggeåret.
Utvendig kledd med stående panel. Det er opplyst om ny kledning og tilleggsisolering av gavlveggen mot vest og deler av langveggene mot nord og syd i 2017. Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon men det forutsettes at tømrermestrene Bogen og Mathisen AS som utførte arbeidet vurderte dette som tilfredsstillende.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er av trekonstruksjon fra byggeåret.
Utvendig kledd med stående panel.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt kledning for øvrig og det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Vinduer i 2. etasje på gavlveggen mot øst har råteskader som også kan ha ført til skader på tilstøtende konstruksjoner. Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og skjulte skader kan forekomme.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Utbedring/utskiftning må påregnes og nærmere undersøkelser av tilstøtende konstruksjoner ved vinduene må gjennomføres. Det bør foretas tiltak for å bedre luftingen av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan skader oppstå dersom eventuell fuktighet bak kledningen ikke kan luftes bort.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Rømningsvinduer i allrom og soverom i kjelleretasjen med 3-lags isolerglass etablert i 2026.
Vinduer i stuen med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2016.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass og enkle glass i doble rammer fra byggeåret. Vinduer i en bod er endret til glassbyggerstein.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Det er påvist flere vinduer med punkterte glass. Det er kort gjenværende brukstid og vinduer har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av vinduer må påregnes. Eldre isolerglass og enkle glass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret på soverommet i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene må skiftes ut.
Kostnadsestimatet ligger i nedre del av intervallet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdør fra byggeåret.
Terrassedør med enkle glass i doble rammer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Ytterdører med tilstandsgrad basert på alder. Forventet brukstid er oppnådd og dørene har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av dørene må påregnes. Eldre dører og enkle glass har redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG IU Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse i trekonstruksjon fra 2017 på 26 m² med utgang fra forstuen og overbygget inngangsparti fra byggeåret på 11 m².
Terrassen er delvis overbygget med levegg av glass og utelys.
Slitt terrassemarkise.
Det er opplyst at terrassen ble oppført i 2017 av tømrermestrene Bogen og Mathisen AS. Fundamenteringen og innfestingen av terrassen og inngangspartiet var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på overbygget inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflater består av parkett, korkfliser og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Overflater med alder og bruksslitasje. Det er registrert gulvknirk i gangen ved soverommene og slitasje/skader på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskifting bør påregnes. Gulvknirk oppstår fordi undergulvet løsner fra gulvbjelkene og utbedres ved å skru undergulvet til bjelkene før det legges nytt gulvbelegg eller parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger består av panel, tapet, malt tegl, malt mur og malt strie.
Himlinger består av panel, malt panel og malte plater.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Radon

Beskrivelse
Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mursteinspipe og murt peis med innsats i stuen.
Det er opplyst at vedovn i kjelleretasjen ikke har vært i bruk på mange år og må undersøkes nærmere om den eventuelt skal tas i bruk.
Inspeksjon og kontroll ivaretas av det lokale brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet foran peisen og på gulvet under sotluke i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate foran peisen og fjerne teppe under sotluke i kjelleretasjen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Vegger i allrom og soverom i kjelleretasjen er påforet, isolert og kledd med panel/plater. Gulv i allrom og soverom består av laminat med varmekabler.
Heldekkende teppe og trefiberplater på gulvet i hobbyrommet samt strietapet på vegger. Hulltaking er foretatt i allrommet og det er registrert 20,2 vektprosent fukt i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i påforet vegg men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er registrert knirk og ujevnheter i laminatgulvet samt fukt i teppe, trefiberplater og strietapet. Forholdene må ses i sammenheng med at dreneringen har begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se an utviklingen over tid og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Laminatgulvet må undersøkes nærmere da dette er en fuktutsatt konstruksjon og det er ukjent om det er plastfolie som fuktsperre mot betonggulvet. Heldekkende teppe, trefiberplater og strietapet må fjernes og det bør ikke benyttes organisk materiale men f.eks. keramiske fliser i kjelleretasjen.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapper fra byggeåret mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Trapper med alder og bruksslitasje. Det er påvist noe knirk og det er liten frihøyde i trappeløp.
• Det mangler rekkverk i kjellertrappen og det er ikke montert håndløper på begge sider i trappeløpene.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelser bør gjennomføres og lokale tiltak påregnes.
• Det må etableres rekkverk og håndløpere bør monteres.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Finerte og malte dører i 1. etasje samt sponfyllingsdører i 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte trefyllingsdører i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler. Dels flislagte og dels malte vegger. Naturlig ventilasjon. Det er støpejernsluk og membran/tettesjikt fra byggeåret. Utstyrt med badekar, servant og gulvmontert wc samt nyere speil med lys.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har oppnådd en alder som tilsier at det er behov for oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse.
Himlingen i boden under badet er revet ned og det kan se ut som det har vært lekkasje i tilknytning til det opprinnelige vaskerommet eller at det er lekkasje ved sluket på et eller begge badene i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at gulv og vegger ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer og kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD EN SUITE

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler. Dels flislagte og dels malte vegger. Naturlig ventilasjon. Det er nyere plastsluk men membran/tettesjikt fra byggeåret. Utstyrt med dusjnisje, servant og gulvmontert wc samt nyere speil med lys.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har oppnådd en alder som tilsier at det er behov for oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse.
Himlingen i boden under badet er revet ned og det kan se ut som det har vært lekkasje i tilknytning til det opprinnelige vaskerommet eller at det er lekkasje ved sluket på et eller begge badene i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at gulv og vegger ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer og kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er gjennomført uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc med vinylbelegg på gulv. Oppvarming med panelovn. Malte plater på vegger og panelt himling. Naturlig ventilasjon. Det er plastsluk fra byggeåret og vinylbelegget fungerer som gulvmembran. Utstyrt med dusj, servantseksjon, speil med lys og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har oppnådd en alder som tilsier at det er behov for oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at gulv og vegger ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer og kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er gjennomført uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er pusset opp i forhold til byggeåret.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det mangler dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte og panelte vegger samt panelt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging av enkelte fuger og det er påvist riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Riss i fuger kan indikere bakenforliggende skader og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utviklingen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og noen fliser har bom (hulrom under) samt at det er riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig. Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak. Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og med redusert sklisikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjen og støpejernsluk i vaskeromdelen.
Ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn til at våtrommet mangler membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusjhjørne.
- Servant med skap.
- Overskap.
- Speil med lys.
- Gulvmontert wc.

Vaskeromdelen er utstyrt med:
- Rustfritt skyllekar.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyr med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Det er noe svakt avtrekk og det mangler luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekket bør kontrolleres og det bør etableres luftespalte under dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyet fuktnivå men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det forhøyede fuktnivået har ikke sammenheng med bad/vaskerom men med kapillært oppsug fra grunnen hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong, Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring for å motvirke utvikling av eventuelle skader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med fronter i eik.
Corian benkeplater med integrert oppvaskkum.
Fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Opplegg for oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

Vurdering av avvik:

• Det er gulvoverflater med enkelte skader og kjøkkeninnredning med alder og bruksslitasje. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men tidspunkt for utskiftning av gulv og kjøkkeninnredning nærmer seg. Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilator med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren fungerer men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulvet. Malte vegger og himling. Oppvarming med panelovn. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med servant, speil med lys og gulvmontert wc.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Det mangler luftespalte for tilluft under døren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon og luftespalte slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør fra byggeår og nyere plastrør. Rørfordelere for plastrørene samt hovedstoppekran og reduksjonsventil er plassert i bad/vaskerom. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i hovedsak av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør fra sluk i opprinnelig vaskerom er fjernet. Enkelte nyere plastrør.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Opprinnelig stakeluke i gulvet på bad/vaskerom.
Gjenværende sluk i gang som var opprinnelig vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Opprinnelig stakeluke i gulvet på bad/vaskerom er fjernet og erstattet med en slukrist men det er ikke etablert sluk. Det er tegn til at avløpet går åpent og ikke i rør under slukristen samt at det er registrert unormale luktforhold.
Avløpsrøret fra sluket på det opprinnelige vaskerommet er kappet i den underliggende boden.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet må undersøkes nærmere. Feil på avløpsanlegget som manglende vannlås og avløpsrør gjennom den opprinnelige stakeluken eller utilstrekkelig lufting må utbedres. Kostnadsestimatet er basert på at deler av gulvet må pigges opp og at det må skjøtes inn nye avløpsrør gjennom den opprinnelige stakeluken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter fra byggeåret er plassert i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn forventet brukstid er oppnådd og varmtvannstanken har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av varmtvannsberederen må påregnes.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Fordelingskurser er sikret med automatsikringer.
Det er 14 fordelingskurser og jordfeilbryter.
Hovedsikringer og inntakssikringer på loftet er skrusikringer,
Det er opplyst om EI-kontroll og diverse arbeider i 2007 samt at det foreligger samsvarserklæring for dette.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Kursfortegnelsen stemmer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring og kursfortegnelse øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget og oppgradering må påregnes.



⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Avstand fra gulv til rømningsvindu i kjelleretasjen er mer enn 1,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Avstand fra gulv til rømningsvindu kan ivaretas med egnet møbel plassert under vinduet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren og det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp. Det er terrengfall mot bygningen og det er påvist fukt og saltutslag i kjelleretasjen som indikerer at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering av dreneringen må påregnes og det må foretas terrengjusteringer. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Selv om det er drenert rundt bygningen vil det alltid være noe fukt i gulv og nedre del av grunnmuren grunnet kapillært oppsug fra grunnen. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur av betong. Støpte betonggulv i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fukt i betonggulvet og på grunnmuren i kjelleretasjen. Forholdet skyldes kapillært oppsug fra grunnen, hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong, samt at dreneringen har begrenset effekt. Det ble ikke brukt plastfolie som fuktsperre under betonggulvet på byggetidspunktet. Deler av grunnmuren er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på alder/materiale og forventet brukstid før det er behov for utbedring nærmer seg.
Normal tid før utbedring av betongvegg er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Det bør etableres bedre ventilasjon da det kan oppstå sopp og muggvekst dersom fuktighet ikke ventileres bort. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG 3 Parafintank

Beskrivelse
Det er nedgravd utvendig parafintank.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at parafintanken er tømt men den er ikke sanert og det er ukjent om det foreligger pålegg om fjerning.

Konsekvens/tiltak
• Nedgravd utvendig parafintank må saneres eller fjernes og det vil være naturlig å gjennomføre dette i forbindelse med oppgradering av dreneringen. Kostnadsestimatet ligger i nedre del av intervallet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på overbygget inngangsparti.
• Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet foran peisen og på gulvet under sotluke i kjelleretasjen.
• Det mangler rekkverk i kjellertrappen og det er ikke montert håndløper på begge sider i trappeløpene.
• Det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Kursfortegnelsen stemmer ikke.
• Avstand fra gulv til rømningsvindu i kjelleretasjen er mer enn 1,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det anbefales å montere ildfast plate foran peisen og fjerne teppe under sotluke i kjelleretasjen.
• Det må etableres rekkverk og håndløpere bør monteres.
• Manglende samsvarserklæring og kursfortegnelse øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget og oppgradering må påregnes.
• Avstand fra gulv til rømningsvindu kan ivaretas med egnet møbel plassert under vinduet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

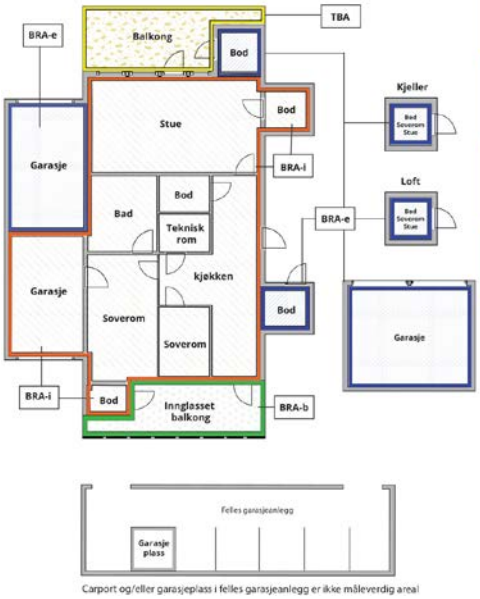
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	160			160	37		160
2. Etasje	21			21		26	47
Kjeller	150			150			150
SUM	**331**				**37**	**26**	**357**
SUM BRA	**331**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, hall, toalettrom, trapperom/gang, forstue, kjøkken, spisestue, stue, bad/wc, bad en suite, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
2. Etasje	Trapperom/gang, bad/wc, soverom, kott		
Kjeller	Trapperom/allrom, bad/vaskerom, matbod, hobbyrom, verksted, bod, bod 2, soverom		

Kommentar

I tillegg kommer lagringsloft med adkomst fra 2. etasje og ikke måleverdig areal på 35 m².
Takhøyden i kjelleretasjen er 2,16-2,24 m og i 2. etasje 2,19 m. Krav til takhøyde i boliger oppført før 2011 er 2,0 m.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig vaskerom er endret til gang og 2 soverom er endret til ett større soverom.
Det er i tillegg opplyst om godkjent bruksendring av allrom og soverom i kjelleretasjen samt trapperom/gang, bad/wc og soverom i 2. etasje i 2026.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	36			36	
SUM	**36**				
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Sigrid Narum	Kunde
	Ragnhild Narum	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	33	349		0	1460.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nils Lassons vei 10, 1359 EIKSMARAKA

Hjemmelshaver
Per Kristian Narum (dbo)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet på Eiksmarka.

Adkomstvei
Offentlig og privat vei.

Tilknytning vann
Offentlig via private stikkledninger

Tilknytning avløp
Offentlig via private stikkledninger

Om tomten
Eiet tomt på 1461 m².

Parkering
Parkering i egen dobbelgarasje og på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1972

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med grovstøpt betonggulv og støpt sokkel.

Eventuelt fall på garasjegulvet ble ikke kontrollert på grunn av mye lagrede gjenstander.

Vegger i trekonstruksjon med stående panel utvendig. Saltakkonstruksjon av sperrer og mønedrager.

Undertak av rupanel og taktekking med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av sink.

2 stk. vippeporter av tre og labankdør. Vinduer med enkle glass.

Det er påvist noe råteskade i kledningen nederst mellom portene og bærende stolpe bak kledningen bør undersøkes nærmere.

For øvrig har garasjen behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.11.2026	Utfylt av kunde/rekviren.	Gjennomgått		Nei
Kunde/rekvirent	03.11.2026	Opplysninger gitt av kunde/rekvirent på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	
2	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Narum, Ragnhild
02.11.2026
Signed bankID

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

Ragnhild Narum

Boligen

Nils Lassons Vei 10
1359 Eiksmarka

3201-33/349/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Taklekkasje.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Tømrerm. Bogen og Mathisen AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tilbudet omfattet arbeidet legging av ny takstein, nye sløyfer og lekter, nytt undertak (duk) mm.

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?:** 2017

   Firmanavn: Tømrerm. Bogen og Mathisen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i hovedstue.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Periodevis vannansamling mot nabogrense i øst.

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

• **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?

• **Ja**

Tett avløp tre ganger.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Vann og Avløpsteknikk AS

   Beskrivelse av arbeidet: De spylte opp avløpet og foretok kamerainspeksjon.

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?

- **Ja**

Parafintank som er tømt.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- **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?: 2007

Firmanavn: Østreng Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Diverse el.arbeider i garasje. Montering av 2 stikkontakter i kjeller. Opplegg for utelys på hus.

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**

Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel med tilhørende omdisponering til bl.a. soverom, bad, vaskerom og oppholdsarealer innenfor eksisterende boenhet, samt fasadeendring ,august 2026.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Tillatelse gitt september 2026.

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

- **Ja**

Se punkt 26; søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Tillatelse gitt september 2026.

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

- **Ja**

Angående punkt 26: Ferdigattest mangler pr i dag.

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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. kilowattime (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**

Boligen 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.

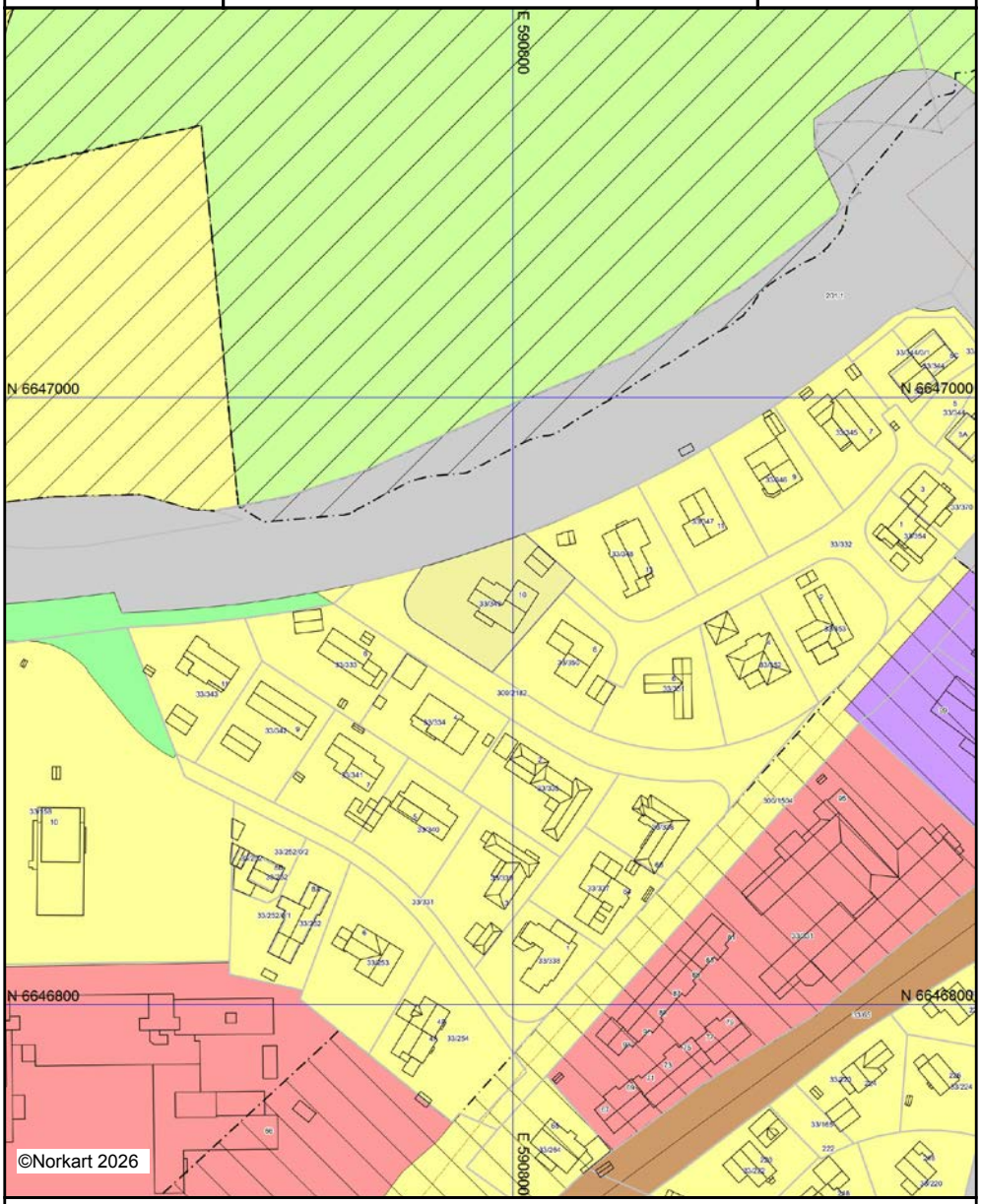
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/349
Adresse: Nils Lassons vei 10
Utskriftsdato: 22.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

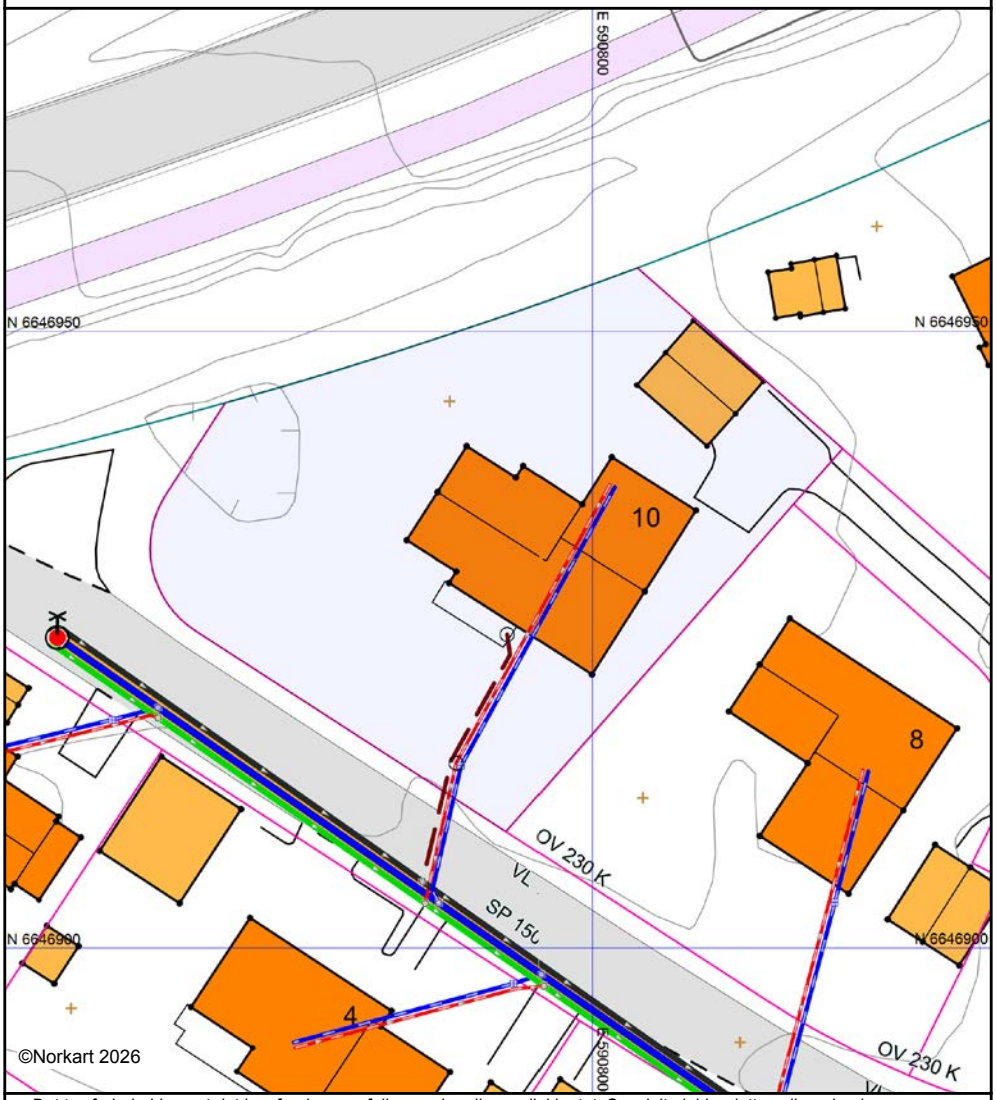
Eiendom: 33/349
Adresse: Nils Lassons vei 10
Dato: 22.10.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



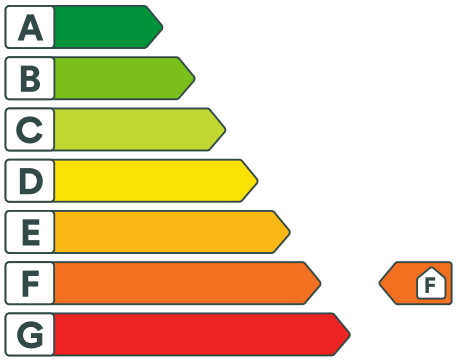
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

enova

Energiattest



Adresse **Nils Lassons vei 10, 1359 EIKSMARKA**	
Dato for energimerking **09.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-382069**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17223127**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **349**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **331,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **331,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **285,14**

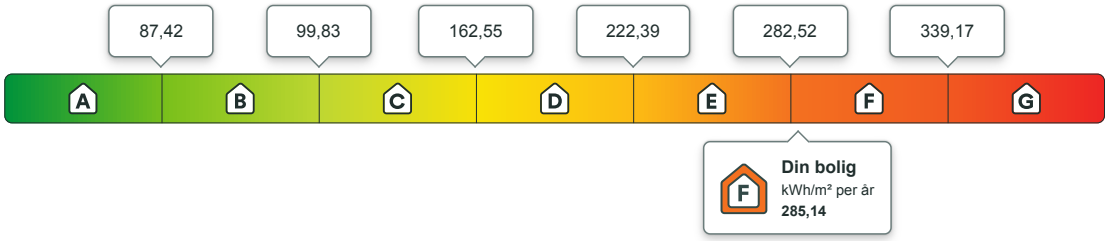
Nils Lassons vei 10, 1359 EIKSMARKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
93 633,90	**282,88**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Nils Lassons vei 10, 1359 EIKSMARKA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Nils Lassons vei 10, 1359 EIKSMARKA

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: 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.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Nils Lassons vei 10, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33, bnr 349, , i Bærum kommune.
Oppdragsnr. 6015260068

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6015260068
Sist oppdatert 10.11.2026

Anders Bonesmo
avdelingsleder

Telefon: 924 19 455
E-post: anders.bonesmo@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet