





Velkommen til

Nadderudveien 56B, 1357 Bekkestua

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nadderudveien 56B, 1357 Bekkestua

Flott og innholdsrik enebolig med hyggelige uteplasser og hage | Tomt på 863 m² | Garasje og carport | Attraktivt område

Velkommen til Nadderudveien 56B/ innkjøring Østliveien(liten blindveil)

Dette er en flott og innholdsrik enebolig over to plan beliggende i et etablert nabolag med kort vei til alt du trenger. Boligen går over to plan og i underetasjen finner du en hall, bod, toalettrom, vaskerom, peisstue, garderobe og soverom. Videre i 1. etasje har boligen stue, kjøkken, gang, bad og to soverom. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med hyggelige uteplasser, garasje, carport og en hage med boltreplass for hele familien. Eneboligen ligger i et familievennlig nabolag med bilfri gang vei til barnehager, skoler, butikker og Bekkestua sentrum.

Høydepunkter:
- Terrasse og veranda på til sammen 54 m²
- Pent opparbeidet tomt på 863,4 m²
- Carport og garasje med elbillader
- Gode turmuligheter i området



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	13 900 000
Omkostninger	kr	348 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	14 248 590

BRA Total/BRA-i	177/160 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1978
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Nadderudveien 56B, 1357 BEKKESTUA

Registerbetegnelse
Gnr. 20, bnr. 958, 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 attraktiv beliggenhet i et etablert nabolag. Herfra er det gangavstand til flere skoler og barnehager, deriblant Bekkestua barneskole og ungdomsskole, Norges Toppidrettsgymnas og Oslo International School.

De daglige innkjøpene kan gjøres ved flere matbutikker i nærområdet. For et bredere utvalg av butikker, spisesteder og tjenester er Bekkestua sentrum en kort spasertur unna. Her finner du alt fra bakerier som Godt Brød og Baker Hansen til restauranter som Bocca, samt Bekkestua Senter og Bærums hovedbibliotek. Busstoppet Odds vei ligger bare 100 meter fra eiendommen, og Bekkestua er et viktig knutepunkt for både T-bane og buss.

Området byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Nadderud stadion og Bekkestua idrettsanlegg er sentrale for det lokale idrettslivet, og det finnes flere treningssentre i gangavstand. For den turglade er det fine turmuligheter i nærområdet, med stier som fører til Gjønnesjordet, Sauejordet og Skallumdammen. Vinterstid er det kort vei til skiløyper og lysløyper i Bærumsmarka, som ved Haugsåsen og Eineåsen.

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.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 160 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 177 m²
TBA: 54 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 76 m² Gang, bod, toalettrom, vaskerom, peisstue, garderobe og soverom.
1. etasje

BRA-i: 84 m² Gang, bad, stue, kjøkken og to soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
54 m² Veranda og terrasse.

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 17 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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig:
Boligen er målt opp med laser. Innvendige kasser, sjakter og innkledninger er medregnet i arealet i henhold til gjeldende regler for arealmåling. Sportsboder, terrasser og plattinger er også målt opp, men oppgitte arealer for disse må betraktes som omtrentlige. Oppmålingen kan påvirkes av lagrede gjenstander i boder samt terrassenes og plattingenes utforming, vinkler og avgrensninger.

Garasje:
Garasjen er innvendig oppmålt fra vegg til vegg og har et BRA-e på ca. 17 m². Tilhørende åpen carport er ikke medregnet i BRA, men har et gulvareal på ca. 17 m².

Antall soverom
3

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
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.09.2026.

Garasje:
Garasje på ca. 17 m² med pussede murvegger, gruset gulv og betongdekke/himling. Garasjen har elektrisk leddport med portåpner og er utstyrt med elbillader. På siden av garasjen er det oppført åpen carport på ca. 17 m². Carporten har takoverbygg understøttet av søyler. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bygning:
Byggegrunnen er ukjent. Drenering og utvendig fuktsikring er ifølge eier fra byggeåret. Type drenering, utvendig fuktsikring og masser rundt grunnmuren er ikke kjent eller dokumentert. Boligen har pusset grunnmur. Granitt forstøtningsmur. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og har stående bordkledning. Bygget har betongplate i underetasje og bjelkelag i andre etasje.

Tak:
Yttertak er tekket med Laumanns hollandsk glasert tegltakstein. Det foreligger dokumentasjon på omtekking av taket i 2006 fra Nortekk AS. Omtekkingen omfattet hovedtak samt skråtak ved terrasse. Undertaket består av sutakplater. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at undertaket ble skiftet i forbindelse med omtekkingen i 2006. Takrenner og nedløp er av metall.

Takkonstruksjon/loft:
Taket er halvvalmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft. Det er ikke lagt gulv på loftet, og isolasjonen ligger over bjelkelaget, noe som gjør det vanskelig å se hvor det er trygt å trå.

Pipe/Ildsted:
Det er mursteinspipe, åpen peis og sotluke/feieluke inne i boligen.

Vinduer:
Malte trevinduer i hele bygget. Det er varierende årstall på vinduene; flere vinduer i hovedetasjen er fra 2021, noen vinduer har ramme/karm fra byggeåret med nyere glass, og noen er fra byggeåret.

Dører:
Det er malt hovedytterdør og heve-/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass. Inngangsdør er av nyere dato og terrassedør ved soverom i hovedetasje er fra 2006. Hev skyvedør er fra byggeår.

Trapper/adkomst:
Utvendige trapper er utført i trekonstruksjon og naturstein. Innvendig trapp: Malte vanger med furutrinn. Trappen ble opprinnelig levert med teppe, men dette er senere fjernet, og trinnene er pusset og lakkert. Det er noe slitasje og merker, samt noe knirk i trappen.

Balkong/terrasse:
Det er veranda og terrasse. Verandaen har utgang fra soverommet i hovedetasjen og går rundt til den andre siden av huset, hvor det er en trapp ned til
hagen. Det er også en terrasse som ligger over garasjen.

VVS-installasjoner:
Boligen har en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system for vannforsyning. Deler av vanninstallasjonen er således av nyere utførelse, mens det finnes også eldre kobberrør. Rør-i-rør-systemet er besiktiget i fordelerskap. ABS plastrør. Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2003.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via ventiler og naturlig oppdrift. Ventilasjonsløsningen vurderes i hovedsak å være fra byggeåret. Det er ikke installert balansert ventilasjonsanlegg.

Elektrisk anlegg:
Boligen har elektrisk anlegg med luftstrekk/luftspenn frem til bygningen. Hovedfordelingen er plassert i underetasjen. Det foreligger dokumentasjon fra PT Elektro AS på utskifting av innmat i sikringsskapet i 2011, med nye jordfeilautomater på alle kurser. Dokumentasjonen omfatter blant annet samsvarserklæring, sluttkontroll og kursfortegnelse. På loftet er det et eldre sikringsskap med tre skrusikringer, som trolig fungerer som inntaks-/hovedsikringer. Det ble ikke registrert kursfortegnelse ved dette skapet. Det foreligger også dokumentasjon på senere elektriske arbeider og endringer i boligen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Ved rør-/avløpsgjennomføring i det flislagte gulvet er det ikke synlig mansjett eller annen tilfredsstillende tett tilslutning. Det er ukjent om det finnes membran eller annet vanntett sjikt under flisene, og utførelsen rundt gjennomføringen kunne derfor ikke verifiseres. Det er ukjent og udokumentert om gulvet har membran eller annet vanntett sjikt. Eventuelt tettesjikt er ikke synlig ved vegger eller terskel. Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Samlet gir forholdene vesentlig usikkerhet knyttet til gulvets vanntette funksjon. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Mangelfull tetting rundt gjennomføringen kan medføre at vann trenger inn i gulvkonstruksjonen. Gjennomføringen bør undersøkes nærmere og utbedres dersom tilfredsstillende vanntetting ikke kan påvises. Ved lekkasje eller større vannsøl er det usikkerhet knyttet til om gulvet har tilstrekkelig vanntett funksjon. Gulvets tettesjikt og tilslutninger bør undersøkes nærmere. Dersom tilfredsstillende vanntetting ikke kan dokumenteres eller påvises, må utbedring eller fornyelse påregnes. Sluket bør samtidig gjøres tilgjengelig for kontroll. Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking | Undertaket har en alder på minimum ca. 20 år og har dermed passert mer enn halvparten av forventet brukstid. På grunn av alder må det påregnes redusert gjenværende brukstid. Undertakets tilstand bør følges over tid, og utskifting må påregnes ved fremtidig omtekking eller dersom det oppstår tegn til svikt.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Nedløpene slippes ut rett ved utkast, og

nedløpet fra terrassesiden er koblet til et drensrør som er knekt i overkant og tydelig fylt med jord og annet avfall fra rennene. Konsekvensen av manglende bortledning er økt risiko for fuktbelastning og vanninntrenging i grunnmur og kjeller, samt potensiell skade på bygningskonstruksjonen over tid.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er registrert lokale fuktskjolder/misfarging og oppsprekking i sutakplaten rundt takgjennomføring. Forholdet kan skyldes tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsaken bør undersøkes nærmere, og området bør følges over tid for å avdekke eventuell videre fuktpåvirkning. Skadet sutakplate bør utbedres ved behov.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er enkelte områder hvor det er dårlig lufting ved underkant av panel. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i hjørnekasser. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Der panelen er fuget ned mot blikk må fugen fjernes. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Noen vinduer fra byggetiden er over 35 år gamle og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er registrert noe bevegelse og svikt i verandakonstruksjonen ved normal belastning. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år. Dette medfører økt usikkerhet rundt sjiktets videre funksjon og levetid. Det er registrert sprekker i mange fuger og fliser på takterrassen. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket har liggende spiler med åpninger over 20 mm. Utformingen gir tråkkekanter/fotfeste og medfører klatremulighet. På takterrasse er åpninger mellom stående spiler over 100 mm. Rekkverket på verandaen og takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Bevegelse og svikt kan være tegn på utilstrekkelig stivhet i konstruksjonen. Det anbefales nærmere kontroll av konstruksjonen og innfestinger, og eventuell forsterkning dersom dette vurderes nødvendig. Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

- Utvendige trapper | Trappen har ikke håndløper, noe som ikke oppfyller dagens forskriftskrav for utvendige trapper. Det er registrert skjevheter og forskyvninger i utvendig steintrapp. Forholdet tyder på bevegelser i underlaget, mulig som følge av telehiv og mangelfull fundamentering. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det bør monteres håndløper på trappen for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fall og personskader. Skjevhetene kan utvikle seg videre og medføre dårligere funksjon og økt snublefare. Trappen bør rettes opp og fundamenteringen forbedres for å redusere risikoen for nye bevegelser. Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

- Overflater - gulv | Det er påvist områder med bom i flis i gang. I underetasjen ble det observert lokale svanker og ujevnheter/nivåforskjeller i gulvoverflater med parkett og fliser. Bom under fliser indikerer mangelfull vedheft og kan over tid føre til at fliser eller fuger sprekker eller løsner. Forholdet bør følges, og lokal utbedring bør vurderes dersom det oppstår skadeutvikling. Lokale svanker og nivåforskjeller kan medføre redusert brukskomfort, økt slitasje og lokal

snublefare. Utbedring bør vurderes dersom forholdene oppleves som sjenerende eller utvikler seg videre. Ved eventuell skadeutvikling bør årsaken undersøkes nærmere.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal dump i betonggulv underetasje i peisstue på 10 mm. Se punkt for gulv

- Rom under terreng | Vegger mot terreng er foret ut med treverk, isolert med mineralull og plastet på innsiden. Dette er en konstruksjon som kan være utsatt for fukt, fordi eventuell fukt fra grunnmuren kan bli liggende skjult i veggen. Ved hulltaking ble det målt 16,8 vekt-% fuktighet i treverket. Målingen viser noe forhøyet fuktighet, men det ble ikke påvist fuktskade. Dersom konstruksjonen over tid blir utsatt for høyere fuktighet, kan det utvikles mugg- og råteskader i skjulte deler av veggen. Det anbefales å følge med på konstruksjonen og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til fukt.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Utførelsen av skjulte tettesjikt, overganger og tilslutninger kan derfor ikke verifiseres. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom ytterligere dokumentasjon finnes. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen og byggematerialet er uegnet. Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Fallforholdet helt frem til sluket kunne ikke kontrolleres, da sluket er plassert under et badekar som går tilnærmet fra vegg til vegg. Badekaret lot seg ikke flytte under befaringen. Det ble målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom terskel og tilgjengelig gulv ved badekaret. Det er påvist bom i fliser, blant annet ved inngangsdør. Dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan medføre behov for re-liming og fuging. Dersom skaden utvikler seg, kan det også oppstå skade på underliggende konstruksjon eller membran. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer bør vurderes for å unngå fremtidige skader. Fallforholdet helt frem til sluket er ikke kjent. Dersom gulvet ikke har tilstrekkelig fall mot sluket, kan lekkasje- eller bruksvann bli stående på gulvet eller ledes mot tilstøtende konstruksjoner. Fallforholdet bør kontrolleres når gulvet og sluket under badekaret blir tilgjengelig.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluket er plassert under et badekar som går tilnærmet fra vegg til vegg. Det ble forsøkt å flytte badekaret under befaringen, men dette lot seg ikke gjøre. Sluket, membrantilslutningen og klemringen kunne derfor ikke besiktiges, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og membran ved terskel kunne ikke måles. Sluket kan mulig gjøres tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold ved å løfte badekaret men dette vil normalt kreve flere personer og vurderes som en lite hensiktsmessig løsning for regelmessig inspeksjon og vedlikehold. Begrenset tilgjengelighet gjør inspeksjon, rengjøring og vedlikehold av sluket vanskeligere. Tilstanden på sluk, klemring og membrantilslutning kunne ikke verifiseres ved befaringen. Eventuelle feil eller utettheter kan derfor forbli uoppdaget og medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales at sluket gjøres tilgjengelig for nærmere kontroll og fremtidig vedlikehold.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i

omkringliggende byggematerialer.

- Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon). Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes om det er etablert vanntett sjikt eller hvordan sluk, overganger og gjennomføringer eventuelt er utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring.

- Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Veggene er utført med malt trepanel uten vanntett sjikt og er ikke egnet for direkte vannbelastning. Rommet benyttes med lukket dusjkabinett, som begrenser vannbelastningen på veggene. Rommet er ikke utført med veggoverflater beregnet for direkte dusjing og må derfor benyttes med lukket dusjkabinett. Rommet bør benyttes med forsiktighet med tanke på vannsøl og direkte vannbelastning. Dersom dusjkabinettet fjernes eller rommet skal benyttes med åpen dusjløsning, må aktuelle våtsoner etableres med tilfredsstillende vanntett sjikt.

- Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert lokale nivåforskjeller mellom enkelte gulvfliser, med merkbare oppstående fliskanter. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade. Nivåforskjellene gir en ujevn gulvoverflate og kan medføre redusert brukskomfort og lokal snublefare. Forholdet kan også gjøre renhold vanskeligere. Lokal utbedring bør vurderes dersom nivåforskjellene oppleves som sjenerende.

- Vaskerom - Ventilasjon | Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon og mangler mekanisk avtrekk. Naturlig ventilasjon gir begrenset og varierende luftutskifting og kan være utilstrekkelig for å fjerne fukt fra rommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

- Innvendige vannledninger | I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Varmesentral | Anlegget er et eldre, utfaset olje-/parafinbasert fyringsanlegg. Bruk av fossil mineralolje, herunder fossil parafin, til oppvarming av boliger er forbudt. Anlegget skal ikke benyttes til fyring med fossil olje/parafin. Anlegget vurderes som utrangert og anbefales fjernet i sin helhet.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det

bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Det foreligger ikke opplysninger om at dreneringen er skiftet eller vesentlig oppgradert. På grunn av alder må det påregnes redusert restlevetid og usikker fremtidig funksjon. Tilstanden bør følges over tid, og utskifting/oppgradering må påregnes dersom det oppstår tegn til svikt eller økt fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert lokale riss, sprekker og avskalling i pussjiktet på grunnmuren. Forholdene er blant annet registrert ved garasje/carport, ved vannbrett og innramming rundt vinduer, opp mot panel samt stedvis på øvrige grunnmursflater. Kun pussens synlige overflate er tilgjengelig for kontroll, og det kan derfor ikke fastslås om sprekkene er begrenset til pussjiktet eller har sammenheng med forhold i underliggende konstruksjon. Årsaken til sprekkdannelsene kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene. Fuktbelastning, bevegelser eller andre forhold i underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Løs og skadet puss bør fjernes, og underlaget bør kontrolleres før pussjiktet utbedres. Riss og sprekker bør følges over tid med tanke på eventuell videre utvikling.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Når type vannledning er ukjent, er det vanskelig å vurdere forventet restlevetid og fremtidig funksjon. Det anbefales å følge med på vannledningens funksjon og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til lekkasje eller andre problemer. Når type avløpsledning er ukjent, er det vanskelig å vurdere forventet restlevetid og fremtidig funksjon. Det anbefales å følge med på avløpsanleggets funksjon og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til redusert kapasitet eller andre problemer.

- Oljetank | Nedgravd parafintank er ikke sanert, og det foreligger ikke opplysninger om at kommunen har gitt tillatelse til at tanken kan bli liggende. Det bør avklares med Bærum kommune hvilke krav som gjelder for tanken. Sanering/fjerning må påregnes dersom det ikke kan dokumenteres at tanken kan bli liggende.

Helse, miljø og sikkerhet
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket har liggende spiler med åpninger over 20 mm. Utformingen gir tråkkekanter/fotfeste og medfører klatremulighet. På takterrasse er åpninger mellom stående spiler over 100 mm. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

- Rekkverket på verandaen og takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for

liv og helse. Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

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 garasje og carport, samt på egen tomt. Garasjen har elektrisk leddport med portåpner og er utstyrt med elbillader.

Standard
UNDERETASJE
Entré/Hall:
Man ønskes velkommen fra et hyggelig og overbygd inngangsparti. Boligen har en innbydende entré med flislagt gulv og spotter i taket. Det er god plass til yttertøy og sko i skyvedørsgarderoben med speilfronter.

Stue:
Koselig stue med god plass til både sittegruppe og spisebord. Gode vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Peisen sørger for varme og en gir rommet en lun atmosfære. Down-lights i himling.

Soverom:
Lunt soverom av fin størrelse med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Toalettrom:
Toalettrommet i underetasjen har flislagte overflater og er utstyrt med toalett, servant og speil. Rommet har naturlig ventilering.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med flislagt gulv og malt trepanel på vegger og himling. Rommet er utstyrt med sluk, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Veggoverflatene er ikke beregnet for direkte vannbelastning. Vaskerommet har naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.

1. ETASJE
Stue:
Boligen har en lys og romslig stue som er enkel å innrede etter eget ønske. Stuen har god plass til sofagruppe, mediemøbler og spisebord. Veggene har tapet i en lys farge og gulvet er belagt med parkett. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse med plass til utemøbler, grill og planter. I sommerhalvåret fungerer terrassen som en naturlig forlengelse av stuen. Stor og flott peis.

Kjøkken:
Separat kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen fra Kvanum består av glatte fronter, benkeplate i heltre og oppvaskkum. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har plass til en trivelig spiseplass ved vinduet. Down-lights i himling.

Bad:
Pent bad med spotter i himlingen og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet ble pusset opp i 2012. Badet er utstyrt med innredning med skuffer og servant, speil, vegghengt toalett og badekar. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Soveromsgang:
Romslig gang med down-lights i himling.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har parkett på gulv og terrassedør med utgang til verandaen. Soverommet har god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og annet soveromsinteriør. Den romslige skyvedørsgarderoben gir rikelig med oppbevaringsplass.

Soverom:
Dette soverommet er også av god størrelse. Soverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og skrivebord. Det er godt med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderoben. Soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Overflater:
Gulv: parkett i alle soverom, stue, peisestue og kjøkken. Flislagt hall. Teppe i bod. Parketten i hovedetasjen er fra byggeåret, mens øvrige gulv har blitt lagt i
ulike tidsfaser.

Vegger: tapet, trepanel og panelplater.
Himling: trepanel og himlingsplater.

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.

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:
Underetasje: Gang, bod, toalettrom, vaskerom, peisstue, garderobe/walk in og soverom.
1. etasje: Gang, bad, stue, kjøkken og to soverom.

- Terrasse og veranda på til sammen 54 m²
- Garasje og carport.

Byggeår
1978

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 863.4 m²

Beskrivelse av tomten
Eiendommen har pent opparbeidede utearealer med plen, beplantning, singel/elvestein og belegningsstein. På deler av baksiden og ved inngangssiden stiger terrenget opp langs grunnmuren.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 13 900 000,-
Omkostninger	Kr 348 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 14 248 590,-

Kjøpsomkostninger
Kr 347 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 348 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 366 490 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 19 586 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 7 617,60 kr
- Feiing 521,04 kr
- Renovasjon 5 384,28 kr
- Vann 6 517,68 kr
Sum 20 040,60 kr

Årsprognose for 2026 er kr 19 585,67.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 898 017 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 10 568 595 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.

Velforening

Det er ikke kjent at boligen er tilknyttet noe velforening eller lignende.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for våningshus og garasje den 05.12.1978. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger en byggetillatelse for utvidelse av terrasse og bygging av carport datert 30.06.1994. I følge tillatelsen skal bygningen eller del av den ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. 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 uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel som et område avsatt til boligbebyggelse.

Gjeldende kommuneplan:
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.07.2025
Delareal: boligbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor registrert aktsomhetsområde for kvikkleire, men tilgjengelige områdedata angir ingen påvist risiko eller konsekvens for eiendommen.

Deler av eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone. På kart/plan fra kommunen er området der eiendommen ligger, markert med fare eller aktsomhet, det vil si fare eller potensiell risiko for støy. Avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv). Interessenter og budgivere må gå ut i fra at det ikke vil tillates etablering av nye boenheter innenfor støysonene, se kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

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.

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

Heftelser på gnr. 20, bnr. 958:
1975/4902-1/100 08.04.1975 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Erklæringen forplikter eier og fremtidige eiere til å følge det til enhver tid gjeldende kommunale vannforsynings- og kloakkreglement. Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum Vann- og kloakkvesen.

Heftelser på hovedbølet gnr. 20, bnr. 103:
1915/900388-1/100 23.04.1915 ERKLÆRING/AVTALE
Skjøte på bnr.147 hvorved bestemmelse om forpliktelse til opparbeidelse og vedlikehold av vei pålagt parsellen også blir å pålegge alle kjøpere til veien.

1915/900389-1/100 19.05.1915 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

1956/7012-2/100 24.08.1956 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Servitutten kunne ikke leveres av Kartverket.

1965/302824-1/100 29.11.1965 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 306824.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Servitutten kunne ikke leveres av Kartverket.

Megler har forsøkt å tyde håndskriften i servituttene med dagboknummer 900388 og 900389, men har ikke klart med å få frem et innhold som gir mening. Servitutten følger eiendommen ved salg. Interessenter og budgivere kan få tilsendt servitutten dersom de ønsker å tyde innholdet i servitutten selv. Ved kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten, dvs. hvilken betydning den får for denne eiendommen.

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
Boligen varmes opp av:
- Åpen peis i stue.
- Varmekabler på bad.
- Panelovner.

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

Det er opplyst i selgers egenerklæring at det ligger en nedgravd glassfibertank for parafin i hagen, fra byggeåret. Tanken er ikke sanert, og selger kjenner ikke til at det foreligger kommunal tillatelse til at tanken kan bli liggende. Tanken må ses i sammenheng med boligens eldre Jøtul Varmluftsentral 3003, som er beregnet for fyring med olje/parafin og ikke har vært i bruk på mange år. 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
E.

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

Bygningssakkyndig
Christian Røyter
post@crtakst.no
997 96 000

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 01.09.2026

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
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
Ja. Glassfibertank fra byggeår nedgravd i Hagen parafin.
Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Utvidet terrasse og bygget til carport.
Er tiltaket godkjent av kommunen?Ja. Byggemeldt.

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
Jorunn Gerd Birkeland Wang

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.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

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.

Diverse
Diverse
Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger:
- Ildsted: kjellerstue og 1. etasje stue. Røykløp: A1 og A2. Siste tilsyn: 02.02.2022. Siste feiing: 13.02.2024. Status tilsyn: Utenfor rute. Status feiing: Utført.
- Ingen avvik registrert på avtalen.
- Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper 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 kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

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 17 900.

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 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

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 0,80 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 28 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
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, EFKT.

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
Oppdragsanvarlig

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

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.









Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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









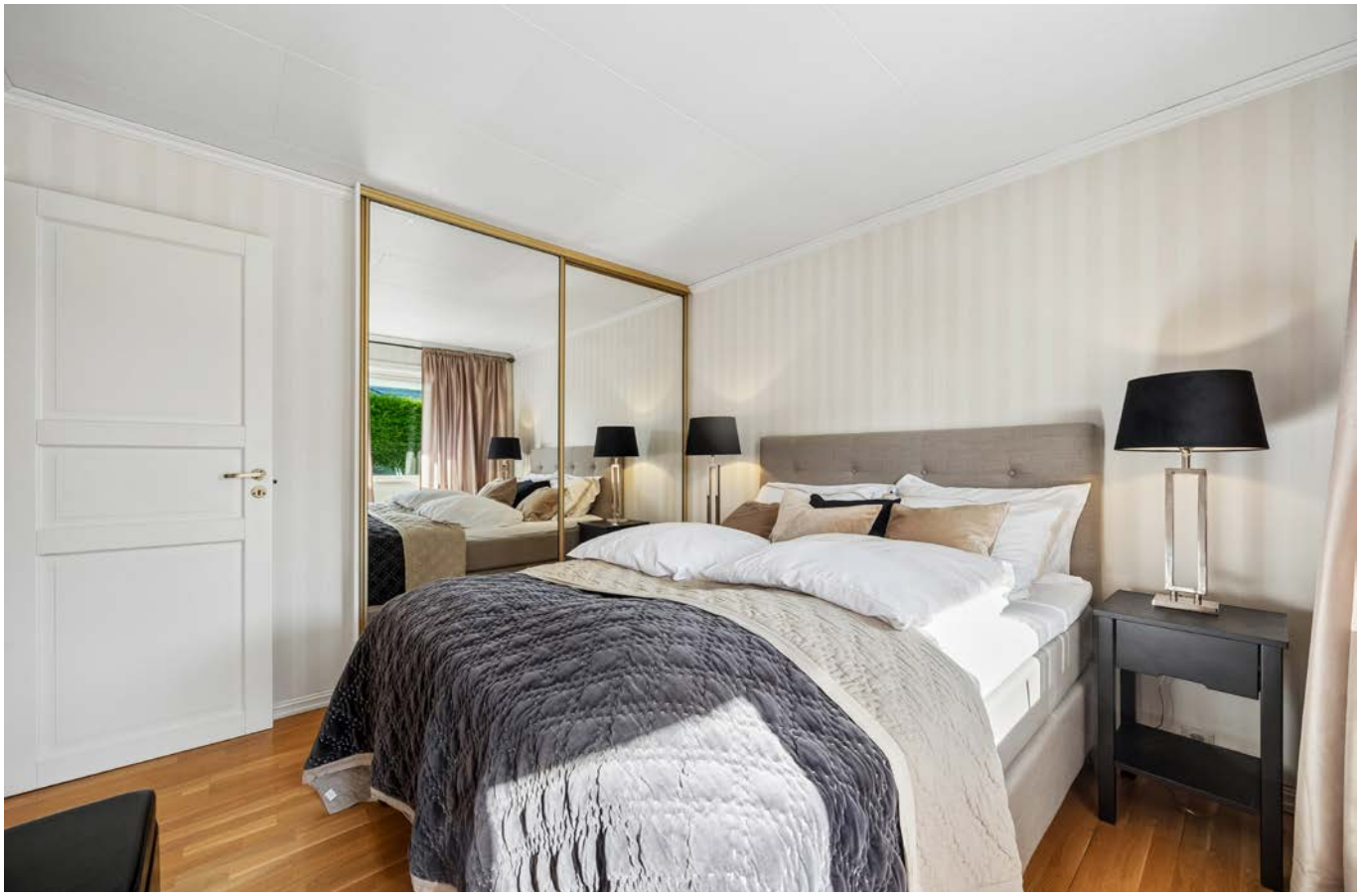






















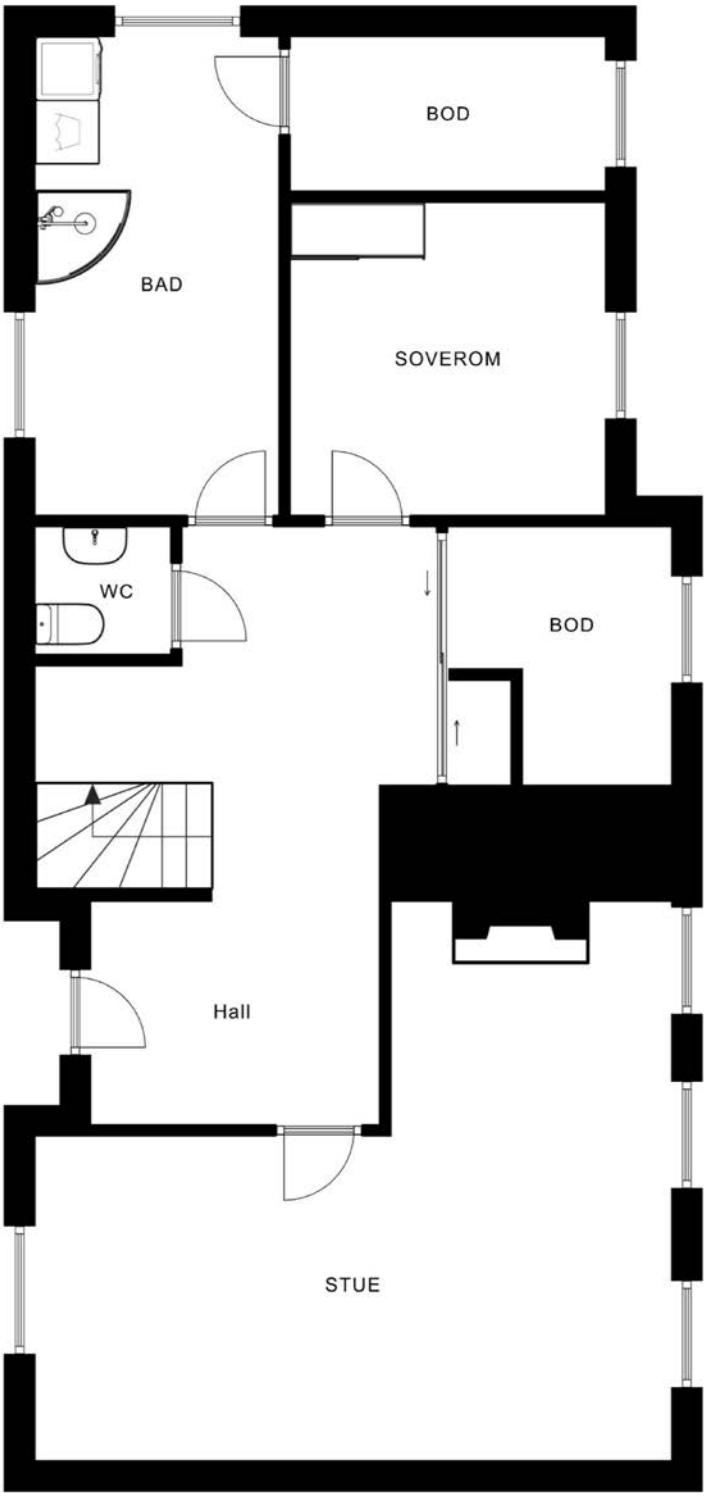

Gladi Deg







Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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























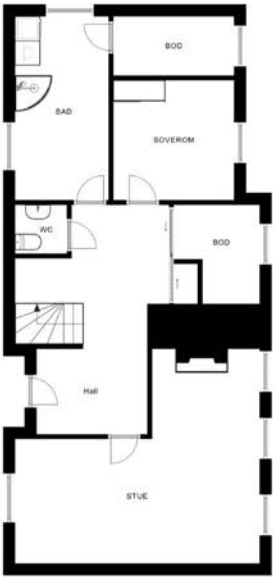








Plantegning





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

NADDERUDVEIEN 56B

Nabolaget Eikeli-Grav - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Odds vei Linje 230	**1 min** 0.1 km
Østerås Linje 2	**18 min** 1.5 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	**8 min** 3.7 km
Sollerud Linje 13	**9 min** 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 12.9 km

SKOLER

Steinerskolen i Bærum Grunnskoleunde... 197 elever, 10 klasser	**11 min** 1 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	**13 min** 1.1 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	**14 min** 1.1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	**9 min** 0.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	**12 min** 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**9 min**
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**14 min** 1.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

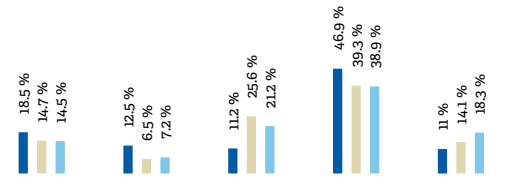
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Eikeli-Grav	397	144
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Grav barnehage avd. Liom (1-5 år) 51 barn	**10 min** 0.7 km
Almeskogen Steinerbarnehage (1-6 år) 54 barn	**8 min** 0.7 km
Eikelia barnehage (1-5 år) 91 barn	**9 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nadderud	**9 min**
Rema 1000 Lijordet PostNord	**14 min** 1.2 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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

GATEPARKERING

Lett 82/100

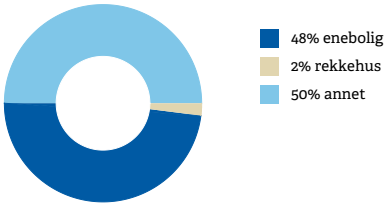
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

SPORT

Rytterfaret balløkke Ballspill	**10 min** 0.8 km
Eikeli videregående Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	**9 min** 0.8 km
Galla Trening	**14 min**
SATS Bekkestua Stasjon	**19 min**

BOLIGMASSE



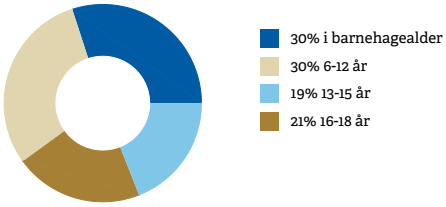
«Supert for barnefamilier da det er en rolig blindvei med lekeplass i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

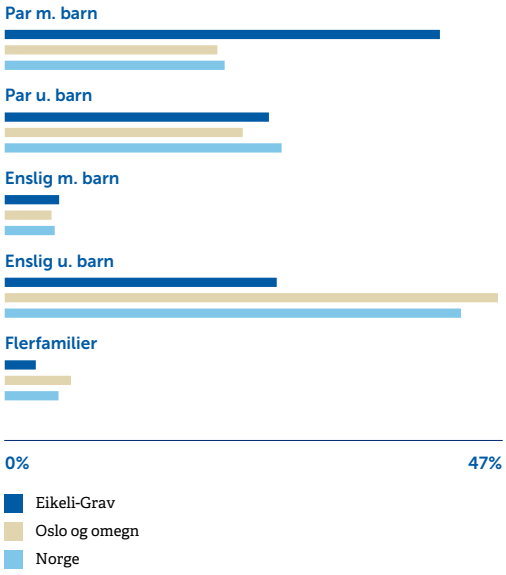
VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	**21 min**
Vitusapotek Bekkestua	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



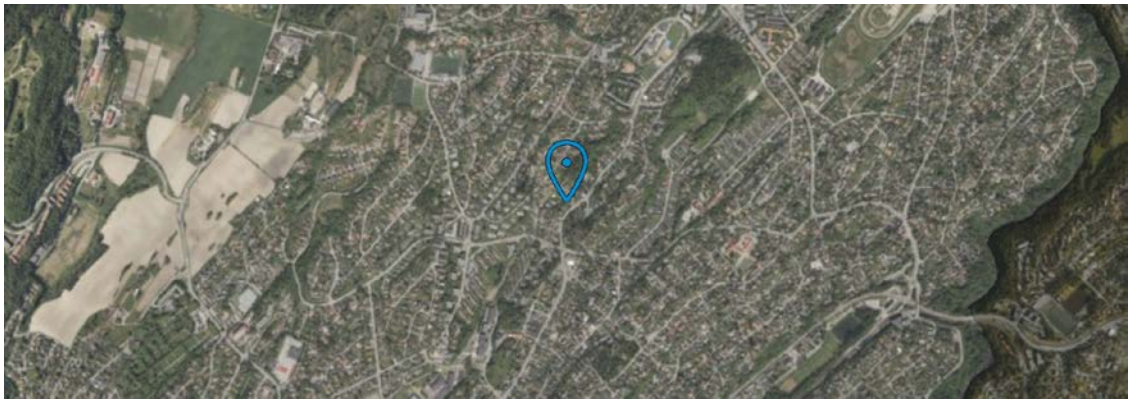
FAMILIESAMMENSETNING

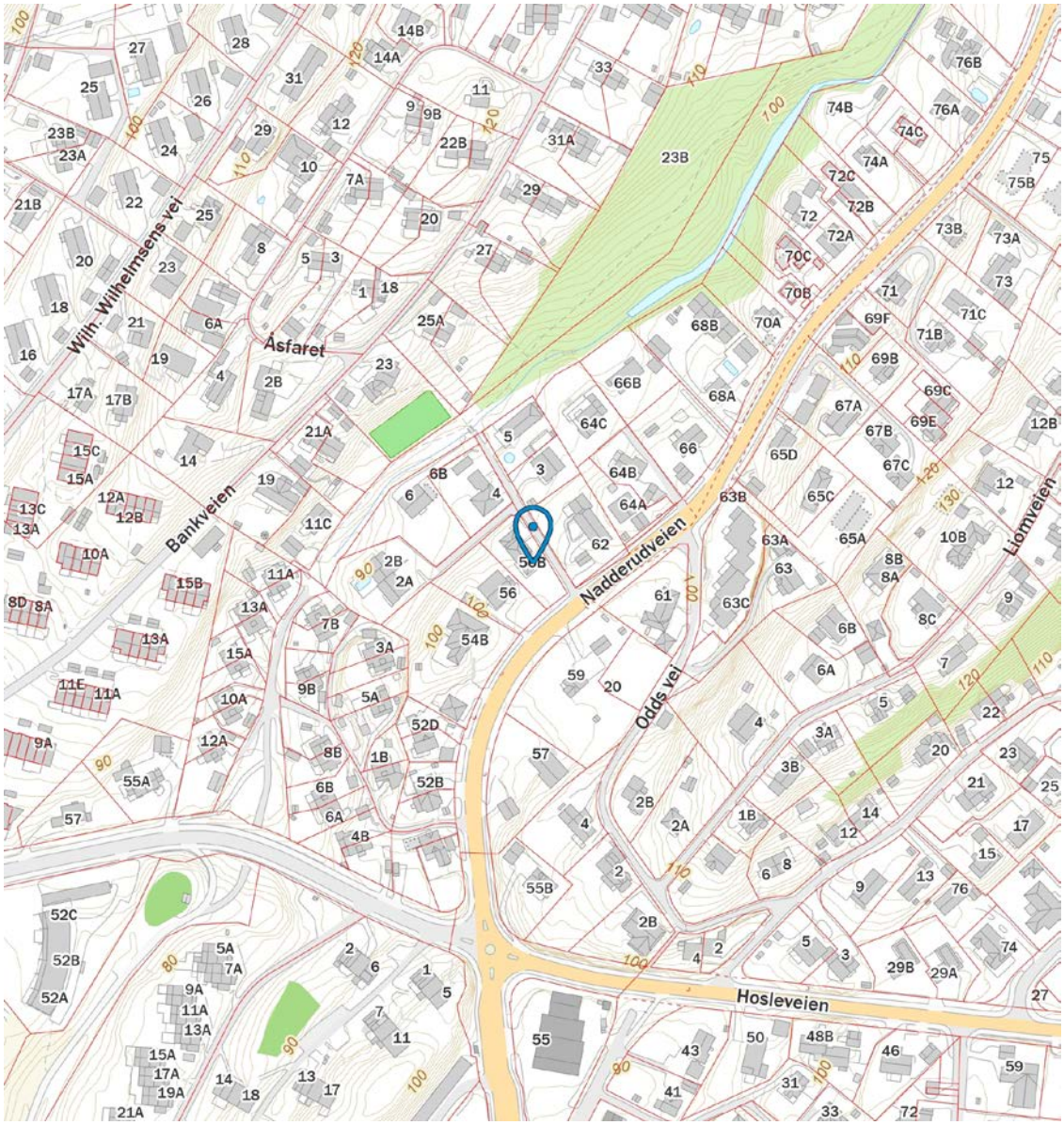


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**41%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**4%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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
Nadderudveien 56B , 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 20, bnr. 958

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22723-1027 **Eiendomsverdi ref nr:** JG4954

Autorisert foretak: CR Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Røyter

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.

CR Takst AS

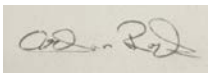
CR Takst AS er et uavhengig og faglig sterkt takstselskap med solid forankring i byggebransjen. Selskapet leverer byggtekniske vurderinger med høy presisjon, basert på lang erfaring, oppdatert kompetanse og gjeldende standarder.

Vi legger stor vekt på kvalitet i alle ledd – fra befaring til ferdig dokumentasjon. Vår tilnærming er grundig, objektiv og etterprøvbar, med fokus på å gi et tydelig og pålitelig beslutningsgrunnlag.

CR Takst AS skal oppleves som en trygg og profesjonell samarbeidspartner, med evne til å håndtere både enkle og komplekse oppdrag på en effektiv og strukturert måte.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Christian Røyter

post@crtakst.no
997 96 000

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 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

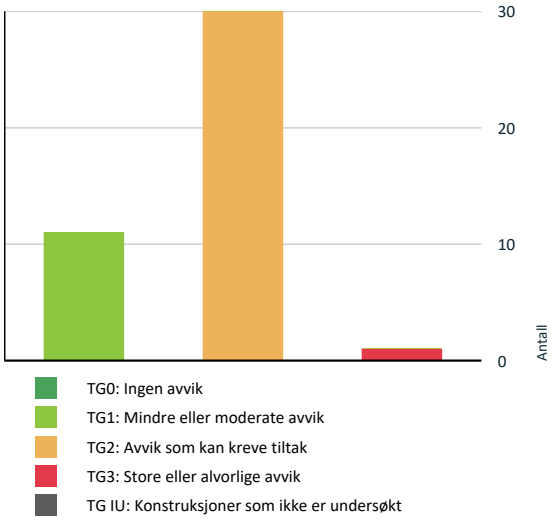
Det foreligger byggesakstegninger for boligen. Det er også registrert en senere byggesak for endring av eksisterende bygg. Selger opplyser i egenerklæringen at terrasse er utvidet og carport oppført, og at tiltaket er byggemeldt og godkjent.

CR Takst AS
Strandveien 3A
1392 VETTRE

Nadderudveien 56B , 1357 BEKKESTUA
Gnr 20 - Bnr 958
3201 BÆRUM

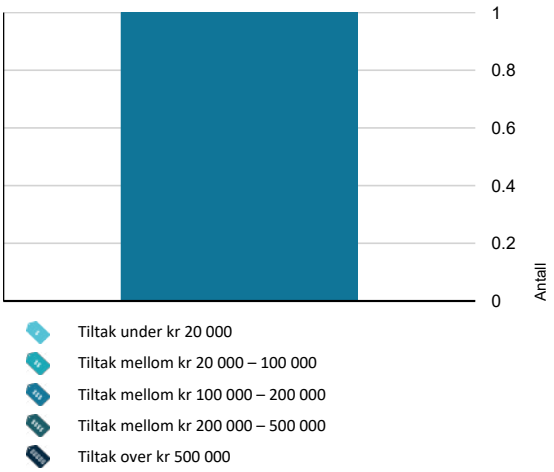
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	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 > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket har liggende spiler med åpninger over 20 mm. Utformingen gir tråkkekanter/fotfeste og medfører klatremulighet. På takterrasse er åpninger mellom stående spiler over 100 mm. Gå til side
- Rekkverket på verandaen og takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Det er oppført carport på ca. 17 m² som tilbygg til eksisterende garasje. Ifølge selgers egenerklæring er tiltaket byggemeldt og godkjent.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med Laumanns hollandsk glasert tegltakstein. Det foreligger dokumentasjon på omtekking av taket i 2006 fra Nortekk AS. Omtekkingen omfattet hovedtak samt skråtak ved terrasse. Undertaket består av sutakplater. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at undertaket ble skiftet i forbindelse med omtekkingen i 2006.

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.

Selv om det ikke er avdekket skader ved befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge skader eller avvik som en nærmere besiktigelse av taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Undertaket har en alder på minimum ca. 20 år og har dermed passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder må det påregnes redusert gjenværende brukstid. Undertakets tilstand bør følges over tid, og utskifting må påregnes ved fremtidig omtekking eller dersom det oppstår tegn til svikt.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

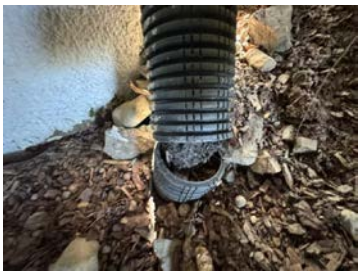
Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Nedløpene slippes ut rett ved utkast, og nedløpet fra terrassesiden er koblet til et drensrør som er knekt i overkant og tydelig fylt med jord og annet avfall fra rennene.

Konsekvensen av manglende bortledning er økt risiko for fuktbelastning og vanninntrenging i grunnmur og kjeller, samt potensiell skade på bygningskonstruksjonen over tid.



Nedløp under terrasse utenfor soverom 1

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er halvvalmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft. Det er ikke lagt gulv på loftet, og isolasjonen ligger over bjelkelaget, noe som gjør det vanskelig å se hvor det er trygt å trå. Det var oppholdsvær på befaringstidspunktet. Loftet er derfor kun besiktiget fra stige og i området rundt loftsåpningen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokale fuktskjolder/misfarging og oppsprekking i sutakplaten rundt takgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet kan skyldes tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsaken bør undersøkes nærmere, og området bør følges over tid for å avdekke eventuell videre fuktpåvirkning. Skadet sutakplate bør utbedres ved behov.



Loft uten gangbane



Fuktskjolder ved takgjennomføring

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte områder hvor det er dårlig lufting ved underkant av panel.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Der panelen er fuget ned mot blikk må fugen fjernes.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.


Panel ført helt ned mot blikk og fuget igjen


Ingen gnagesikring ved hjørnekasser

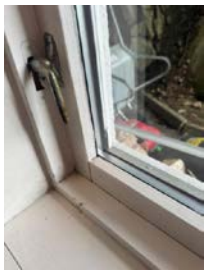
TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer i hele bygget. Det er varierende årstall på vinduene; flere vinduer i hovedetasjen er fra 2021, noen vinduer har ramme/karm fra byggeåret med nyere glass, og noen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Noen vinduer fra byggetiden er over 35 år gamle og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.


Orginal vindu fra 1976

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og heve-/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass. Inngangsdør er av nyere dato og terrassedør ved soverom i hovedetasje er fra 2006. Hev skyvedør er fra byggeår

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda og takterrasse. Verandaen har utgang fra soverommet i hovedetasjen og går rundt til den andre siden av huset, hvor det er en trapp ned til hagen. Det er også en terrasse som ligger over garasjen.

Vurdering av avvik:

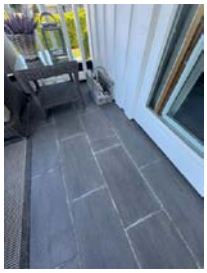
- Det er registrert noe bevegelse og svikt i verandakonstruksjonen ved normal belastning.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år. Dette medfører økt usikkerhet rundt sjiktets videre funksjon og levetid.
- Det er registrert sprekker i mange fuger og fliser på takterrassen.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket har liggende spiler med åpninger over 20 mm. Utformingen gir tråkkekanter/fotfeste og medfører klatremulighet. På takterrasse er åpninger mellom stående spiler over 100 mm.
- Rekkverket på verandaen og takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Bevegelse og svikt kan være tegn på utilstrekkelig stivhet i konstruksjonen. Det anbefales nærmere kontroll av konstruksjonen og innfestinger, og eventuell forsterkning dersom dette vurderes nødvendig.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Sprekker i flis og fuger



Oversiktsbilde over flis og fuger samt store åpninger i spilevegg

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i trekonstruksjon og naturstein.

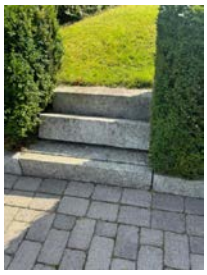
Vurdering av avvik:

- Trappen har ikke håndløper, noe som ikke oppfyller dagens forskriftskrav for utvendige trapper.
- Det er registrert skjevheter og forskyvninger i utvendig steintrapp. Forholdet tyder på bevegelser i underlaget, mulig som følge av telehiv og mangelfull fundamentering.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres håndløper på trappen for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fall og personskader.
- Skjevhetene kan utvikle seg videre og medføre dårligere funksjon og økt snublefare. Trappen bør rettes opp og fundamenteringen forbedres for å redusere risikoen for nye bevegelser.
- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport



Manglende håndløper



Manglende håndløper

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett i alle soverom, stue, peisestue og kjøkken. Flislagt gang. Teppe i bod. Parketten i hovedetasjen er fra byggeåret, mens øvrige gulv har blitt lagt i ulike tidsfaser. Overflatene er av eldre alder, men er godt tatt vare på. Enkelte merker, sprekker og mindre hakk må påregnes, noe som er normalt i en brukt bolig. Overflatenes tilstand kan oppleves forskjellig fra person til person, og overflater i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Det er noe knirk i parkettgulvene ved gang og stue i hovedetasjen og i peisstue i underetasje

Interessenter oppfordres til å gjøre en egen vurdering av overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom i flis i gang.
- I underetasjen ble det observert lokale svanker og ujevnheter/nivåforskjeller i gulvoverflater med parkett og fliser.

Konsekvens/tiltak

- Bom under fliser indikerer mangelfull vedheft og kan over tid føre til at fliser eller fuger sprekker eller løsner. Forholdet bør følges, og lokal utbedring bør vurderes dersom det oppstår skadeutvikling.
- Lokale svanker og nivåforskjeller kan medføre redusert brukskomfort, økt slitasje og lokal snublefare. Utbedring bør vurderes dersom forholdene oppleves som sjenerende eller utvikler seg videre. Ved eventuell skadeutvikling bør årsaken undersøkes nærmere.



Lokal svank i peisstue



Ujevne fliser i gang ved inngangsparti

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med tapet, trepanel og panelplater. Himlingen er utført med trepanel og himlingsplater. Overflatene er av eldre alder, men er godt tatt vare på. Enkelte merker, sprekker og mindre hakk må påregnes, noe som er normalt i en brukt bolig. Overflatenes tilstand kan oppleves forskjellig fra person til person, og overflater i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

Interessenter oppfordres til å gjøre en egen vurdering av overflatene før budgivning.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygget har betongplate i underetasje og bjelkelag i andre etasje

Uetg :

Peisstue: er det en lokal dump på ca 10 mm

Nivå peisstustue: ca 5 mm høydeforskjell på hele rommet og ca 14 mm nivåforskjell innenfor 2 meter.
Nivå entre: ca 16 mm høydeforskjell på hele rommet og ca 6 mm nivåforskjell innenfor 2 meter.

2. etasje:
Nivå Stue: 5 mm høydeforskjell på hele rommet og 3 mm nivåforskjell innenfor 2 meter.
Nivå sov1: 5 mm høydeforskjell på hele rommet og 6 mm nivåforskjell innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det er målt lokal dump i betonggulv underetasje i peisstue på 10 mm. Se punkt for gulv



⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1978. Det er ikke utført radonmåling, og det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på at bygningen er utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, åpen peis og sotluke/feieluke inne i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har vegger som helt eller delvis ligger mot terreng. Vegger mot terreng er stedvis innvendig utforet med treverk, isolert med mineralull og plastet på innsiden. Det ble utført hulltaking fra vaskerommet i utforet vegg mot terreng. Ved fuktmåling i treverket ble det målt 16,8 vekt-% fuktighet. Måleverdien viser noe forhøyet fuktighet, men det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i området som var tilgjengelig for kontroll. Det ble i tillegg utført indikative fuktsøk med Tramex på tilgjengelige grunnmursvegger i bod, der veggene ikke er utforet. Det ble ikke registrert utslag som indikerte forhøyet fuktighet ved denne kontrollen.

Vurdering av avvik:
• Vegger mot terreng er foret ut med treverk, isolert med mineralull og plastet på innsiden. Dette er en konstruksjon som kan være utsatt for fukt, fordi eventuell fukt fra grunnmuren kan bli liggende skjult i veggen. Ved hulltaking ble det målt 16,8 vekt-% fuktighet i treverket. Målingen viser noe forhøyet fuktighet, men det ble ikke påvist fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Dersom konstruksjonen over tid blir utsatt for høyere fuktighet, kan det utvikles mugg- og råteskader i skjulte deler av veggen. Det anbefales å følge med på konstruksjonen og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til fukt.


Fuktmåling i vaskerom mot grunn

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte vanger med furutrinn. Trappen ble opprinnelig levert med teppe, men dette er senere fjernet, og trinnene er pusset og lakkert. Det er noe slitasje og merker, samt noe knirk i trappen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Alder på dørene er usikker, men de ble byttet for ca. 10 år siden. Noen bruksmerker og hakk må påregnes for eldre, brukte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge eier har det aldri blitt oppdaget skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger og er innredet med badekar, servantinnredning og toalett. Det foreligger faktura og bilder fra arbeid på badet. Fremlagt dokumentasjon gir imidlertid ikke tilstrekkelig grunnlag for å verifisere utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, membrantilslutninger og øvrige skjulte konstruksjoner.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommets vanntette sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Utførelse og oppbygning av disse konstruksjonene kan derfor ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Utførelsen av skjulte tettesjikt, overganger og tilslutninger kan derfor ikke verifiseres. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom ytterligere dokumentasjon finnes.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen er utført med panel på innvendig tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen og byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Varmekablene ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

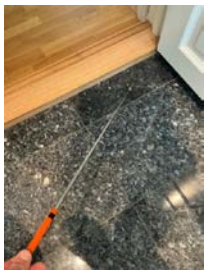
• Fallforholdet helt frem til sluket kunne ikke kontrolleres, da sluket er plassert under et badekar som går tilnærmet fra vegg til vegg. Badekaret lot seg ikke flytte under befaringen. Det ble målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom terskel og tilgjengelig gulv ved badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist bom i fliser, blant annet ved inngangsdør. Dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan medføre behov for re-liming og fuging. Dersom skaden utvikler seg, kan det også oppstå skade på underliggende konstruksjon eller membran. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer bør vurderes for å unngå fremtidige skader.

• Fallforholdet helt frem til sluket er ikke kjent. Dersom gulvet ikke har tilstrekkelig fall mot sluket, kan lekkasje- eller bruksvann bli stående på gulvet eller ledes mot tilstøtende konstruksjoner. Fallforholdet bør kontrolleres når gulvet og sluket under badekaret blir tilgjengelig.

Tilstandsrapport



Bom i flis

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2012. Det foreligger faktura og bilder fra arbeidene. Fakturaen dokumenterer blant annet bruk av Cemroc baderomsplater og materialer/arbeider i forbindelse med rehabiliteringen. Fremlagt dokumentasjon viser deler av våtrommets oppbygging, men gir ikke fullstendig dokumentasjon av membranens utførelse og alle tilslutninger. Sluket er plassert under badekaret og var ikke tilgjengelig for besiktigelse. Sluktype, klemring og membrantilslutning kunne derfor ikke kontrolleres.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluket er plassert under et badekar som går tilnærmet fra vegg til vegg. Det ble forsøkt å flytte badekaret under befaringen, men dette lot seg ikke gjøre, blant annet fordi baderomsinnredningen begrenser tilgjengelig plass. Sluket, membrantilslutningen og klemringen kunne derfor ikke besiktiges, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og membran ved terskel kunne ikke måles.

Sluket kan mulig gjøres tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold ved å løfte badekaret men dette vil normalt kreve flere personer og vurderes som en lite hensiktsmessig løsning for regelmessig inspeksjon og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset tilgjengelighet gjør inspeksjon, rengjøring og vedlikehold av sluket vanskeligere. Tilstanden på sluk, klemring og membrantilslutning kunne ikke verifiseres ved befaringen. Eventuelle feil eller utettheter kan derfor forbli uoppdaget og medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales at sluket gjøres tilgjengelig for nærmere kontroll og fremtidig vedlikehold.



Sluk under badekarr er ikke besiktiget

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Manglende spalte under veggtoalett

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.



Lufteventil

ANDRE ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom bak badekar, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: ingen utslag.

Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet, og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktsøk fra soverom mot våtsone bad 1 etg

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ligger i underetasjen og har flislagt gulv og malt trepanel på vegger og himling. Rommet er utstyrt med sluk, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets oppbygging, utførelse eller alder. Det er ukjent om gulvet har membran eller annet vanntett sjikt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Det er ukjent om gulvet har membran eller annet vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes om det er etablert vanntett sjikt eller hvordan sluk, overganger og gjennomføringer eventuelt er utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panelte overflater. Himlingen er utført med panel. Rommet benyttes som vaskerom og har lukket dusjkabinett. Veggoverflatene har ikke vanntett sjikt og er ikke beregnet for direkte vannbelastning.

Vurdering av avvik:

• Veggene er utført med malt trepanel uten vanntett sjikt og er ikke egnet for direkte vannbelastning. Rommet benyttes med lukket dusjkabinett, som begrenser vannbelastningen på veggene.

Konsekvens/tiltak

• Rommet er ikke utført med veggoverflater beregnet for direkte dusjing og må derfor benyttes med lukket dusjkabinett. Rommet bør benyttes med forsiktighet med tanke på vannsøl og direkte vannbelastning. Dersom dusjkabinettet fjernes eller rommet skal benyttes med åpen dusjløsning, må aktuelle våtsoner etableres med tilfredsstillende vanntett sjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Det er fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er registrert lokale nivåforskjeller mellom enkelte gulvfliser, med merkbare oppstående fliskanter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Nivåforskjellene gir en ujevn gulvoverflate og kan medføre redusert brukskomfort og lokal snublefare. Forholdet kan også gjøre renhold vanskeligere. Lokal utbedring bør vurderes dersom nivåforskjellene oppleves som sjenerende.



Bom og ujevn flis

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent om gulvet har membran eller annet vanntett sjikt. Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktets oppbygging eller utførelse, og eventuelt tettesjikt er ikke synlig ved vegger eller terskel. Ved rør-/avløpsgjennomføring i gulvet er det ikke synlig mansjett eller annen synlig tett tilslutning. Rommet har sluk under dusjkabinettet, men sluket var ikke tilstrekkelig tilgjengelig for kontroll. Sluktype, eventuell klemring og eventuell tilslutning til tettesjikt kunne derfor ikke vurderes.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Ved rør-/avløpsgjennomføring i det flislagte gulvet er det ikke synlig mansjett eller annen tilfredsstillende tett tilslutning. Det er ukjent om det finnes membran eller annet vanntett sjikt under flisene, og utførelsen rundt gjennomføringen kunne derfor ikke verifiseres.

• Det er ukjent og udokumentert om gulvet har membran eller annet vanntett sjikt. Eventuelt tettesjikt er ikke synlig ved vegger eller terskel. Ved rør -/avløpsgjennomføring i gulvet er det ikke synlig mansjett eller annen tilfredsstillende tett tilslutning. Sluket kunne ikke besiktiges tilfredsstillende på grunn av plasseringen under dusjkabinettet, og eventuell klemring og tilslutning til tettesjikt kunne derfor ikke kontrolleres. Samlet gir forholdene vesentlig usikkerhet knyttet til gulvets vanntette funksjon.

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Mangelfull tetting rundt gjennomføringen kan medføre at vann trenger inn i gulvkonstruksjonen. Gjennomføringen bør undersøkes nærmere og utbedres dersom tilfredsstillende vanntetting ikke kan påvises.

Tilstandsrapport

• Ved lekkasje eller større vannsøl er det usikkerhet knyttet til om gulvet har tilstrekkelig vanntett funksjon. Gulvets tettesjikt og tilslutninger bør undersøkes nærmere. Dersom tilfredsstillende vanntetting ikke kan dokumenteres eller påvises, må utbedring eller fornyelse påregnes. Sluket bør samtidig gjøres tilgjengelig for kontroll.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med lukket dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og øvrig sanitærutstyr. Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt ved sanitærutstyret under befaringen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon og mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilasjon gir begrenset og varierende luftutskifting og kan være utilstrekkelig for å fjerne fukt fra rommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



Naturlig ventilasjon

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført i utforet vegg mot terreng på vaskerommet. Det ble målt 16,8 vekt-% fuktighet i treverket. Måleverdien vurderes ikke isolert sett som indikasjon på fuktskade. For nærmere beskrivelse og vurdering av konstruksjonen mot terreng, se punkt «Rom under terreng».

KJØKKEN

ANDRE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.





ANDRE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Avtrekk over tak

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system for vannforsyning. Deler av vanninstallasjonen er således av nyere utførelse, mens det også finnes eldre kobberrør. Rør-i-rør-systemet er besiktiget i fordelerskap.

Vurdering av avvik:
• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak
• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.



Fordelerskap i vaskerom underetasje

TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via ventiler og naturlig oppdrift. Ventilasjonsløsningen vurderes i hovedsak å være fra byggeåret. Det er ikke installert balansert ventilasjonsanlegg.

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

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

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en eldre Jøtul Varmluftsentral 3003 med tilhørende varmluftskanaler. Anlegget er beregnet for fyring med olje/parafin og har ifølge eier ikke vært i bruk på mange år.

Vurdering av avvik:
• Anlegget er et eldre, utfaset olje-/parafinbasert fyringsanlegg. Bruk av fossil mineralolje, herunder fossil parafin, til oppvarming av boliger er forbudt.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget skal ikke benyttes til fyring med fossil olje/parafin. Anlegget vurderes som utrangert og anbefales fjernet i sin helhet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.



Ikke fast tilkoblet til strøm

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

Boligen har elektrisk anlegg med luftstrekk/luftspenn frem til bygningen. Hovedfordelingen er plassert i underetasjen. Det foreligger dokumentasjon fra

Tilstandsrapport

PT Elektro AS på utskifting av innmat i sikringsskapet i 2011, med nye jordfeilautomater på alle kurser. Dokumentasjonen omfatter blant annet samsvarserklæring, sluttkontroll og kursfortegnelse.

På loftet er det et eldre sikringsskap med tre skrusikringer, som trolig fungerer som inntaks-/hovedsikringer. Det ble ikke registrert kursfortegnelse ved dette skapet.

Det foreligger også dokumentasjon på senere elektriske arbeider og endringer i boligen.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparater, røykvarslere i begge etasjer og brannslange i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er ifølge eier fra byggeåret. Type drenering, utvendig fuktsikring og masser rundt grunnmuren er ikke kjent eller dokumentert. Det ble utført indikative fuktsøk på tilgjengelige pussede grunnmursflater i bod i underetasjen. Det ble ikke registrert utslag som indikerte forhøyet fuktighet ved kontrollen.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Det foreligger ikke opplysninger om at dreneringen er skiftet eller vesentlig oppgradert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder må det påregnes redusert restlevetid og usikker fremtidig funksjon. Tilstanden bør følges over tid, og utskifting/oppgradering må påregnes dersom det oppstår tegn til svikt eller økt fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng.



Målinger tatt mot vegg i bod



Målinger tatt mot gulv i bod

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har pusset grunnmur. Grunnmurens materiale er ikke nærmere dokumentert og kunne ikke fastslås sikkert ved befaringen. Fundamenteringsmåten er heller ikke kjent eller nærmere dokumentert. Tilgjengelige grunnmursflater ble visuelt kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokale riss, sprekker og avskalling i pussjiktet på grunnmuren. Forholdene er blant annet registrert ved garasje/carport, ved vannbrett og innramming rundt vinduer, opp mot panel samt stedvis på øvrige grunnmursflater. Kun pussens synlige overflate er tilgjengelig for kontroll, og det kan derfor ikke fastslås om sprekkene er begrenset til pussjiktet eller har sammenheng med forhold i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til sprekkdannelsene kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene. Fuktbelastning, bevegelser eller andre forhold i underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Løs og skadet puss bør fjernes, og underlaget bør kontrolleres før pussjiktet utbedres. Riss og sprekker bør følges over tid med tanke på eventuell videre utvikling.



Opp mot panel



Sprekk/flass i murpuss

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Granitt forstøtningsmur

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

TG 1 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eiendommen har opparbeidede utearealer med plen, beplantning, singel/elvestein og belegningsstein. På deler av baksiden og ved inngangssiden stiger terrenget opp langs grunnmuren. Det ble utført stikkprøvekontroller av terrengfallet. Over ca. 1,90 m ble det målt ca. 10,5 cm fall bort fra bygningen, tilsvarende ca. 1:18, som er større enn dagens anbefaling på minimum 1:50. Tilsvarende forhold ble registrert ved øvrige stikkprøver.

Belegningsstein har svakere fall bort fra bygningen og videre mot tilstøtende plate/terreng. Det er stedvis registrert ujevnheter og relativt markerte hjulspor.

Eiendommen ligger innenfor registrert aktsomhetsområde for kvikkleire, men tilgjengelige områdedata angir ingen påvist risiko eller konsekvens for eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1978, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type fra 1979, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Når type vannledning er ukjent, er det vanskelig å vurdere forventet restlevetid og fremtidig funksjon. Det anbefales å følge med på vannledningens funksjon og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til lekkasje eller andre problemer.
• Når type avløpsledning er ukjent, er det vanskelig å vurdere forventet restlevetid og fremtidig funksjon. Det anbefales å følge med på avløpsanleggets funksjon og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til redusert kapasitet eller andre problemer.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst i selgers egenerklæring at det ligger en nedgravd glassfibertank for parafin i hagen, fra byggeåret. Tanken er ikke sanert, og selger kjenner ikke til at det foreligger kommunal tillatelse til at tanken kan bli liggende. Tanken må ses i sammenheng med boligens eldre Jøtul Varmluftsentral 3003, som er beregnet for fyring med olje/parafin og ikke har vært i bruk på mange år. Se også eget punkt om varmesentralen.

Vurdering av avvik:
• Nedgravd parafintank er ikke sanert, og det foreligger ikke opplysninger om at kommunen har gitt tillatelse til at tanken kan bli liggende.

Konsekvens/tiltak
• Det bør avklares med Bærum kommune hvilke krav som gjelder for tanken. Sanering/fjerning må påregnes dersom det ikke kan dokumenteres at tanken kan bli liggende.

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:

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket har liggende spiler med åpninger over 20 mm. Utformingen gir tråkkekanter/fotfeste og medfører klatremulighet. På takterrasse er åpninger mellom stående spiler over 100 mm.

• Rekkverket på verandaen og takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

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

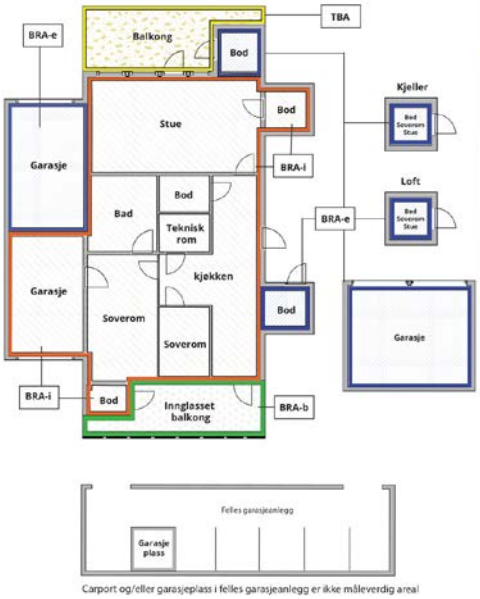
Hva er måleverdig areal?

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)**
Andre etasje	84			84	54
Underetasje	76			76	
SUM	**160**				**54**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2		
Underetasje	Gang, peisstue, toalettrom, soverom 3, garderobe, vaskerom, bod		

Kommentar

Boligen er målt opp med laser. Innvendige kasser, sjakter og innkledninger er medregnet i arealet i henhold til gjeldende regler for arealmåling. Sportsboder, terrasser og plattinger er også målt opp, men oppgitte arealer for disse må betraktes som omtrentlige. Oppmålingen kan påvirkes av lagrede gjenstander i boder samt terrassenes og plattingenes utforming, vinkler og avgrensninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggesakstegninger for boligen. Det er også registrert en senere byggesak for endring av eksisterende bygg. Selger opplyser i egenerklæringen at terrasse er utvidet og carport oppført, og at tiltaket er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje med carport		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er innvendig oppmålt fra vegg til vegg og har et BRA-e på ca. 17 m². Tilhørende åpen carport er ikke medregnet i BRA, men har et gulvareal på ca. 17 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Christian Røyter	Takstingeniør
	Jorunn Gerd Birkeland Wang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	958		0	863.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nadderudveien 56B

Hjemmelshaver
Wang Jorunn Gerd Birkeland

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste rettigheter, heftelser og servitutter er ikke kontrollert som en del av tilstandsrapporten. For nærmere opplysninger henvises det til grunnboksutskrift og salgsoppgave.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

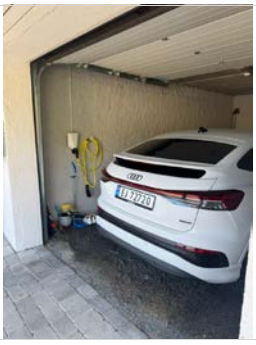
Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje på ca. 17 m² med pussede murvegger, gruset gulv og betongdekke/himling. Garasjen har elektrisk leddport med portåpner og er utstyrt med elbillader. På siden av garasjen er det oppført åpen carport på ca. 17 m². Carporten har takoverbygg understøttet av søyler.

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	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

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

Wang, Jorunn Gerd Birkeland
25.08.2026
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

Jorunn Gerd Birkeland Wang

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1977
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nadderudveien 56B
1357 Bekkestua

3201-20/958/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Glassfibertank fra byggeår nedgravd i Hagen parafin

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Utvides terrasse og bygget til carport

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Byggemeldt

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

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

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

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

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

- **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?

- **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**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

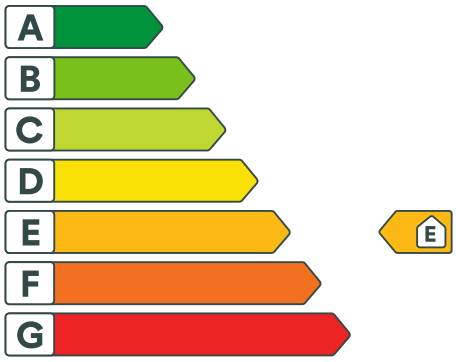
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Nadderudveien 56B, 1357 BEKKESTUA**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350490**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17333755**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **958**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 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 **280,32**

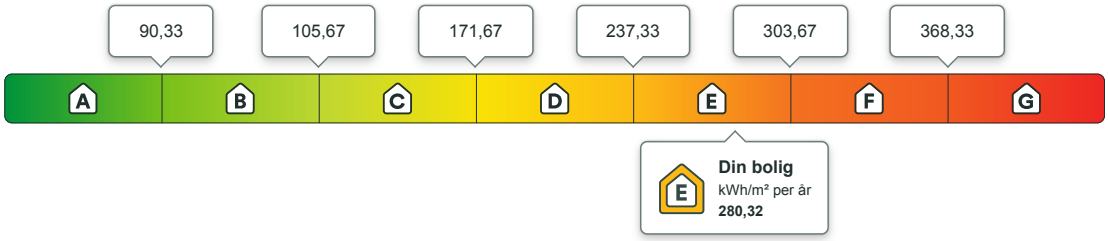
Nadderudveien 56B, 1357 BEKKESTUA

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
41 716,23	**278,11**

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



Nadderudveien 56B, 1357 BEKKESTUA

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**



Nadderudveien 56B, 1357 BEKKESTUA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 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: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 889-75

FERDIGATTEST

Adresse: Hadderudveien 56 B

Gnr.: 20 Bnr.: 958 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 30. november 1978

Arbeidets art: Våningshus og garasje

Byggherre: Einar Wang

Anmelder: A/S Sandnes Trælastforretning & Høvleri

Ansvarshavende Byggmester Jostein Johnsen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

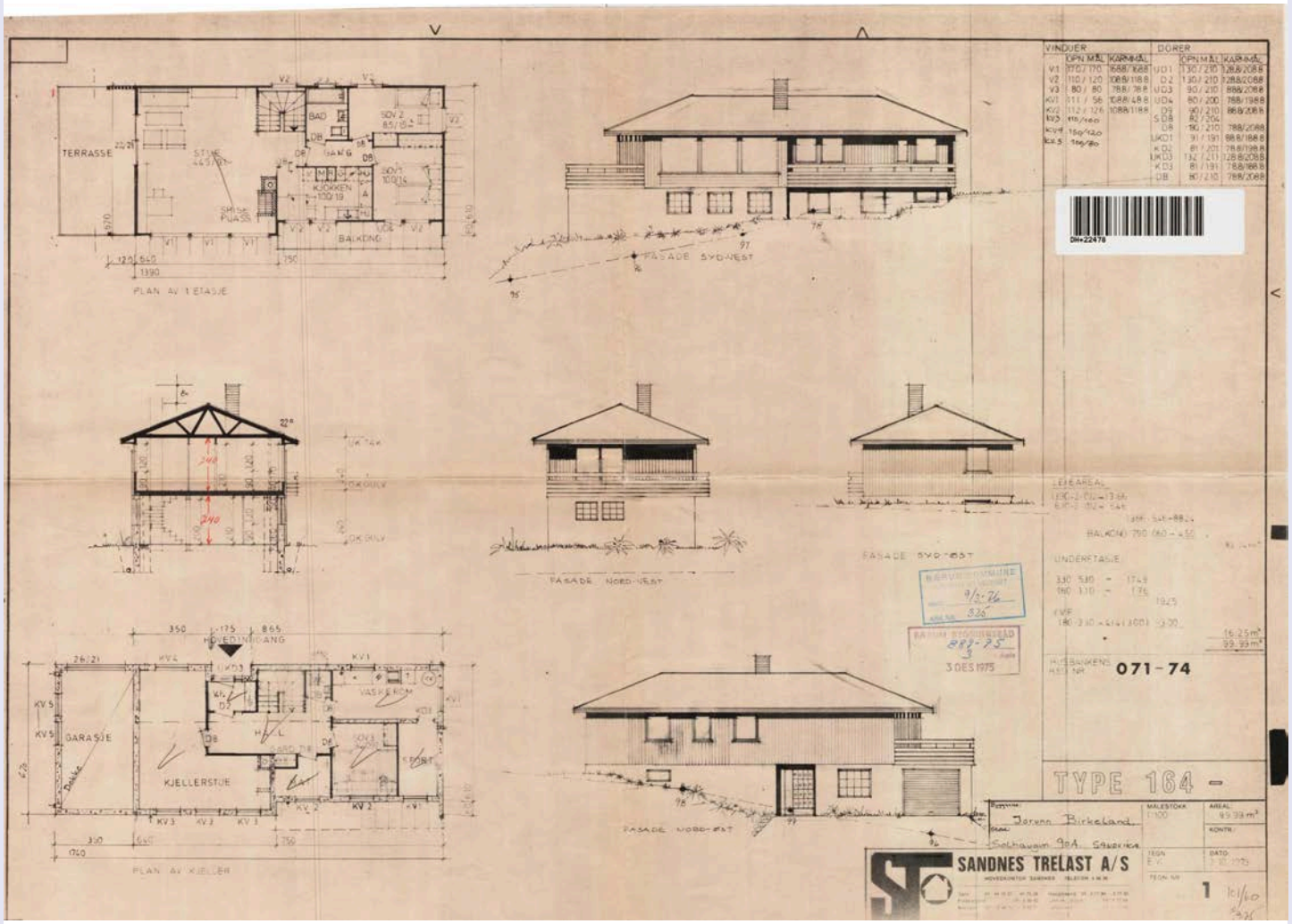
Sandvika, 5.12.1978

For bygningssjefen

Steinar Hofseth

Steinar Hofseth
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.


TERRASSE
STUE
BAD
GANG
KJØKKEN
BALKONG
PLAN AV 1 ETASJE
FASADE SYDVEST
FASADE NORDØST
FASADE SYDØST
FASADE NORDVEST
GARASJE
KJELLERSTUE
VASKEROM
PLAN AV KJELLER
HOVEDINNGANG
VINDUER
DØRER
SANDNES TRELAST A/S
TYPE 164
071-74
Jorunn Birkeland
Solhaugvn 9A, Sandnes
3 DES 1975

1403080009BK0722562

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR TEKNISKE TJENESTER
BYGN.- OG REG.VESENET

Arnold Haukelands plass
Postboks 124
1301 Sandvika
Tlf. 67 57 40 67
67 57 44 63
Fax 67 57 43 15

Jnr. 94-1722 BILAG 8/10
Ansvarshavende:

MONSRUD, ARNE
SELVIK

3070 SANDE

IGANGSETTINGSTILLATELSE
BYGGETILLATELSE

FOR HELE BYGGET - VERANDA/TILBYGG CARPORT TIL ENEBOLIG PÅ GNR. 20 BNR. 958
BYGGEPLASSADRESSE: NADDERUDVEIEN 56 B
BYGGHERRE: WANG, JORUN OG EINAR Approbert 30.06.94

Tillatelsens varighet.
Arbeidet må være satt igang innen 3 år regnet fra den betingede godkjennelsen (approbasjonen) ellers faller tillatelsen bort.
Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Dersom planen ønskes endret må det søkes særskilt om dette.

HØYDEPLASSERING
Dersom høydeplasseringen ikke er knytte til eksisterende grunnmurshøyde (f.eks. ved tilbygg) skal ansvarshavende tilkalle bygnings- og reguleringsvesenet for å godkjenne høydeplassering etter forslag fra byggherren.
Bygningsmyndigheten har i sitt vedtak forbeholdt seg å kunne justere beliggenheten og sokkelhøyde etter foretatt besiktigelse.

PLASSERING
Ansvarshavende er forpliktet til å utføre avmerking av plassering og høydeplassering i henhold til godkjennelse med spesiell aktsomhet hva gjelder lovlig avstand til nabogrense og vei.

KONTROLL
Bygningsmyndighetene har rett til når som helst å foreta kontroll.

BYGGEARBEIDENE
Plikt til å følge tegninger.
Arbeidet må utføres i samsvar med godkjente tegninger.
Ansvarshavende må påse at alle betingelser i den betingede godkjennelsen (approbasjonen) oppfylles, og at arbeider ut over denne rammen ikke utføres. Dette gjelder også der vedkommende arbeid spesifiseres på spesialtegninger og/eller av spesialkonsulent.
Ved ferdigstillelse av utomhusarealene skal situasjonsplanen, eventuelt særskilt utomhusplan følges.
Avkjørsel og biloppstillingsplasser må v

1403080009BK0722563

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER
BYGN.- OG REG.VESENET

Arnold Haukelands plass
Postboks 124
1301 Sandvika
Tlf. 67 57 40 67
67 57 44 63
Fax 67 57 43 15

ære anlagt ferdig før bygningen tas i bruk.

Plikt til å følge lovverket forøvrig.
Plan- og bygningsloven, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser samt vilkår stillet av annen fagmyndighet må følges i den grad det ikke er gitt skriftlig dispensasjon.

AKTSOMHET
Det må ved byggearbeidene utvises alminnelig aktsomhet såvel i forhold til naboeiendommene som i forhold til innretninger som kabel og ledninger i luft og grunnen.
Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn. Dersom dette ikke er mulig må annen ordning fremlegges for godkjenning.
Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2 og fyllinger må avsluttes 0,5m fra nabogrense.
Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veisjefen.

FERDIGATTEST
Når arbeidet er ferdig skal det skriftlig rekvireres ferdigbefaring med sikte på utstedelse av ferdigattest.
Hvis det bare påpekes mindre mangler kan midlertidig brukstillatelse utstedes med frist for å rette gjenstående mangler.
Såvel bygget som utearealer og trafikkarealer, herunder avkjørsel, skal være ferdig.
Dersom årstiden tilsier det kan det gis midlertidig utsettelse med å ferdigstille utearaler.

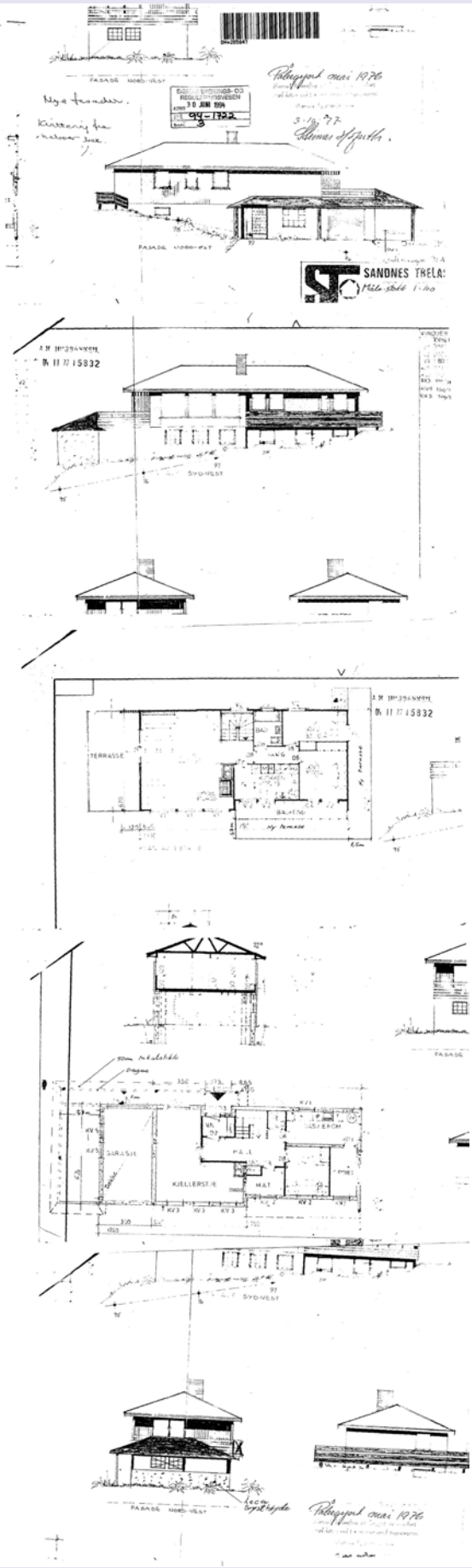
N.B. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Sandvika 30/6-1994
For bygnings- og reguleringssjefen

Helge Langbråten

VEDLEGG:
Nyttige opplysninger for den byggende

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER


SANDNES TRELA
TERRASSE
KJELLERSTUE
MAT
SYDVEST

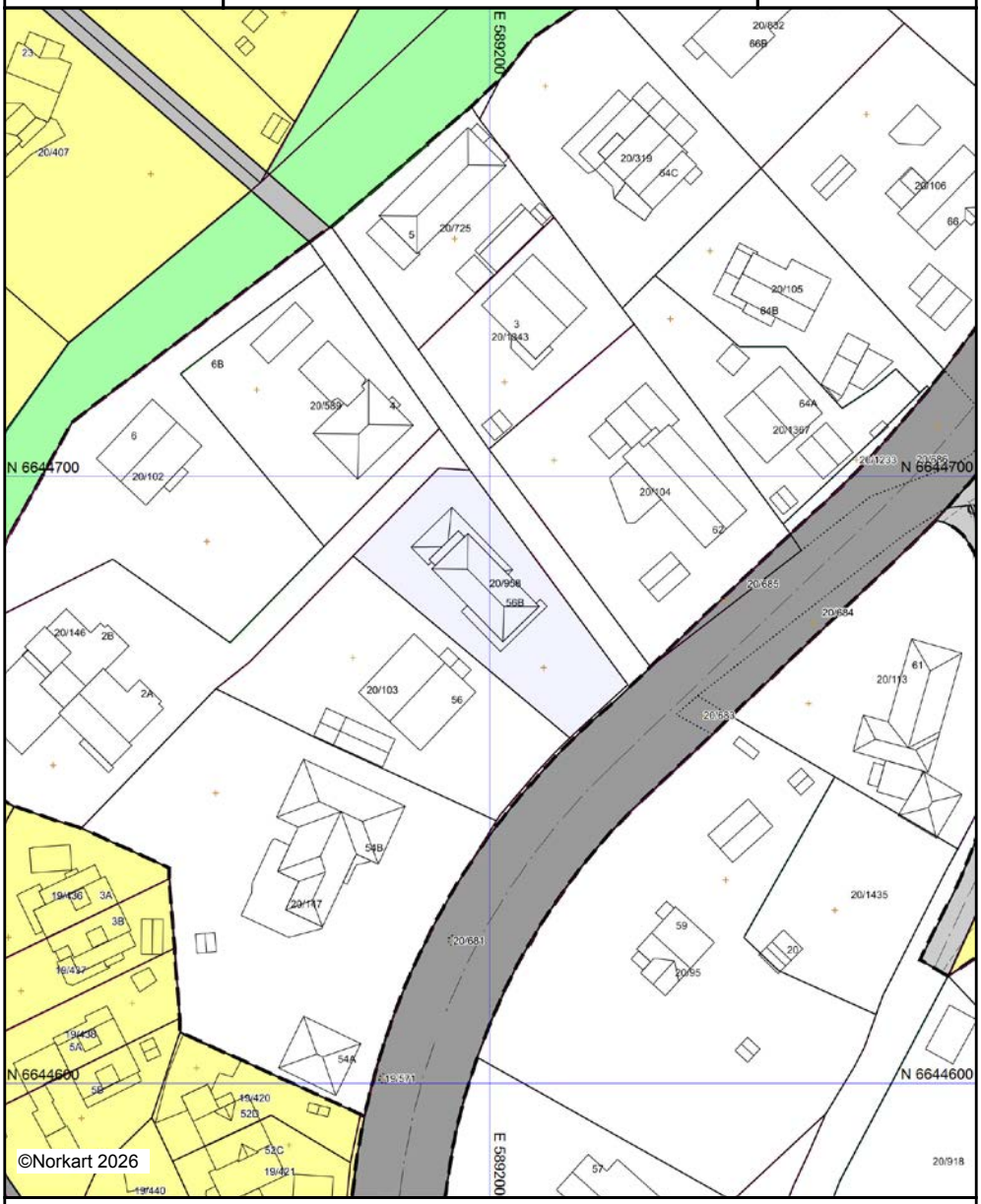
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/958
Adresse: Nadderudveien 56B
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



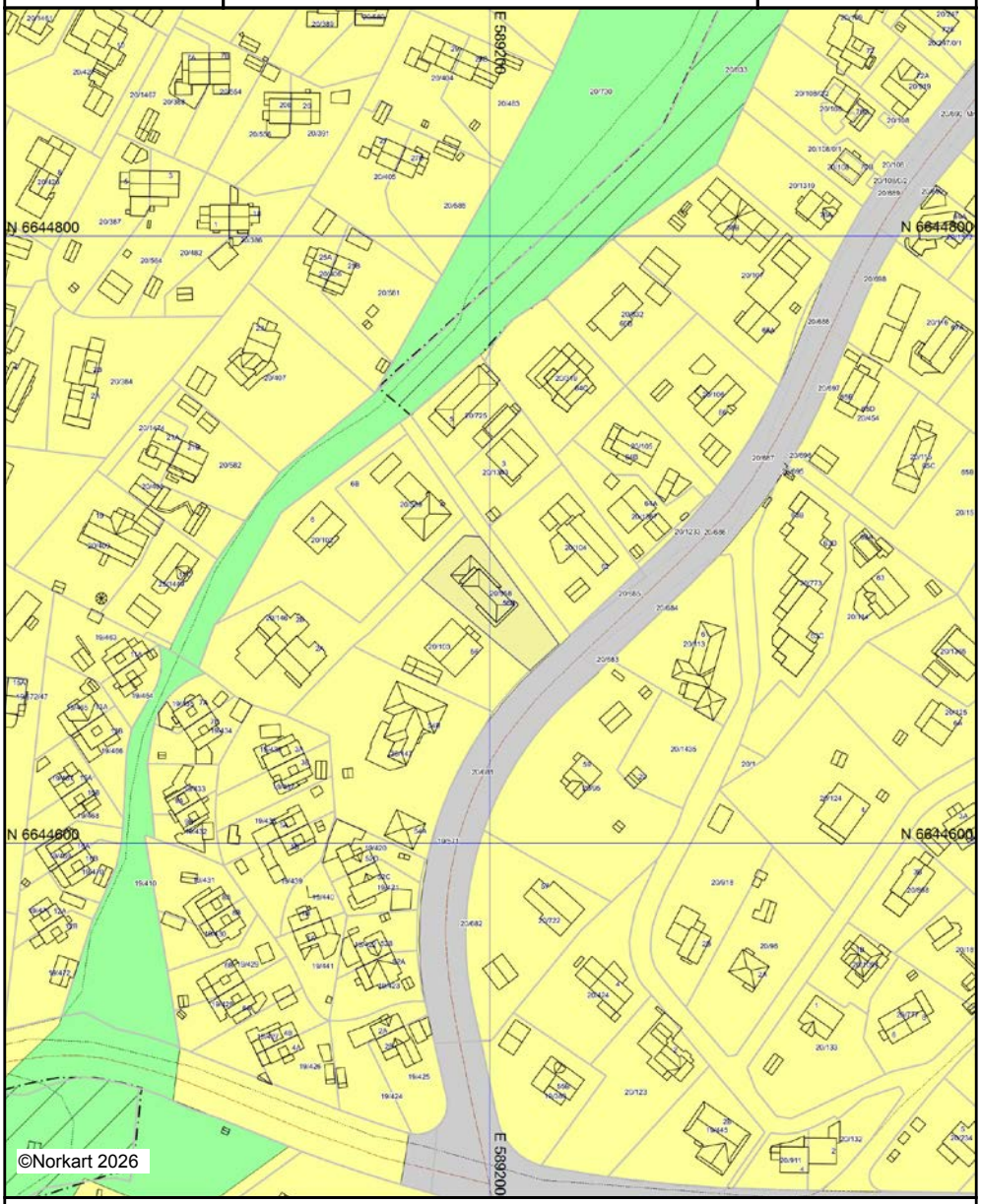
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/958
Adresse: Nadderudveien 56B
Utskriftsdato: 26.08.2026
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.

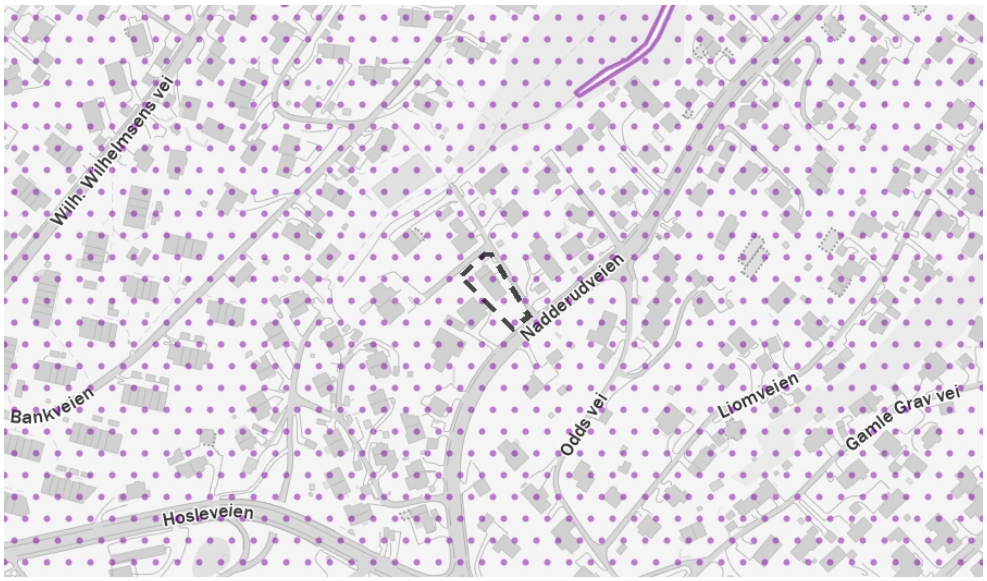
Tegnforklaring



ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	17.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	17.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	17.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

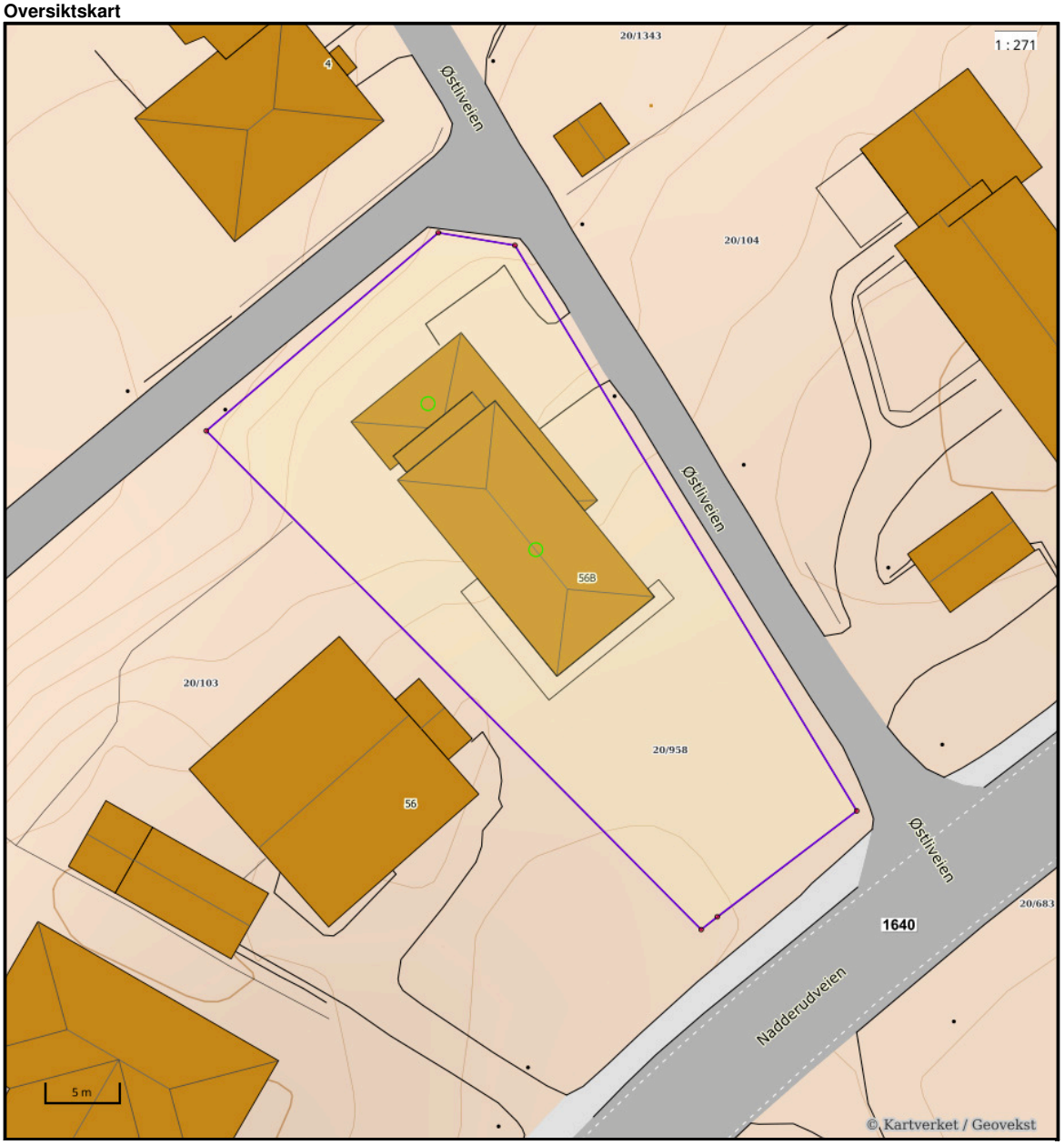
Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Oversiktskart



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Utskriftsdato: 26.08.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	958	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudveien 56B, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 617,60 kr
Feiing	521,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 517,68 kr
Sum	**20 040,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr
Vann etter areal	15%	160 m2	39.80	1/1	0 %	6 368,24 kr	3 714,83 kr
Avløp etter areal	15%	160 m2	45.26	1/1	0 %	7 242,24 kr	4 224,64 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	170,31 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**19 585,67 kr**	**11 425,03 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Utskriftsdato: 26.08.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	958	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudveien 56B, 1357 BEKKESTUA								

Avtale 90157289 (Avgiftsadresse: Nadderudveien 56b)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	A1	02.02.2022	13.02.2024	Utenfor rute	Utført
1 etasje stue	A2	02.02.2022	13.02.2024	Utenfor rute	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

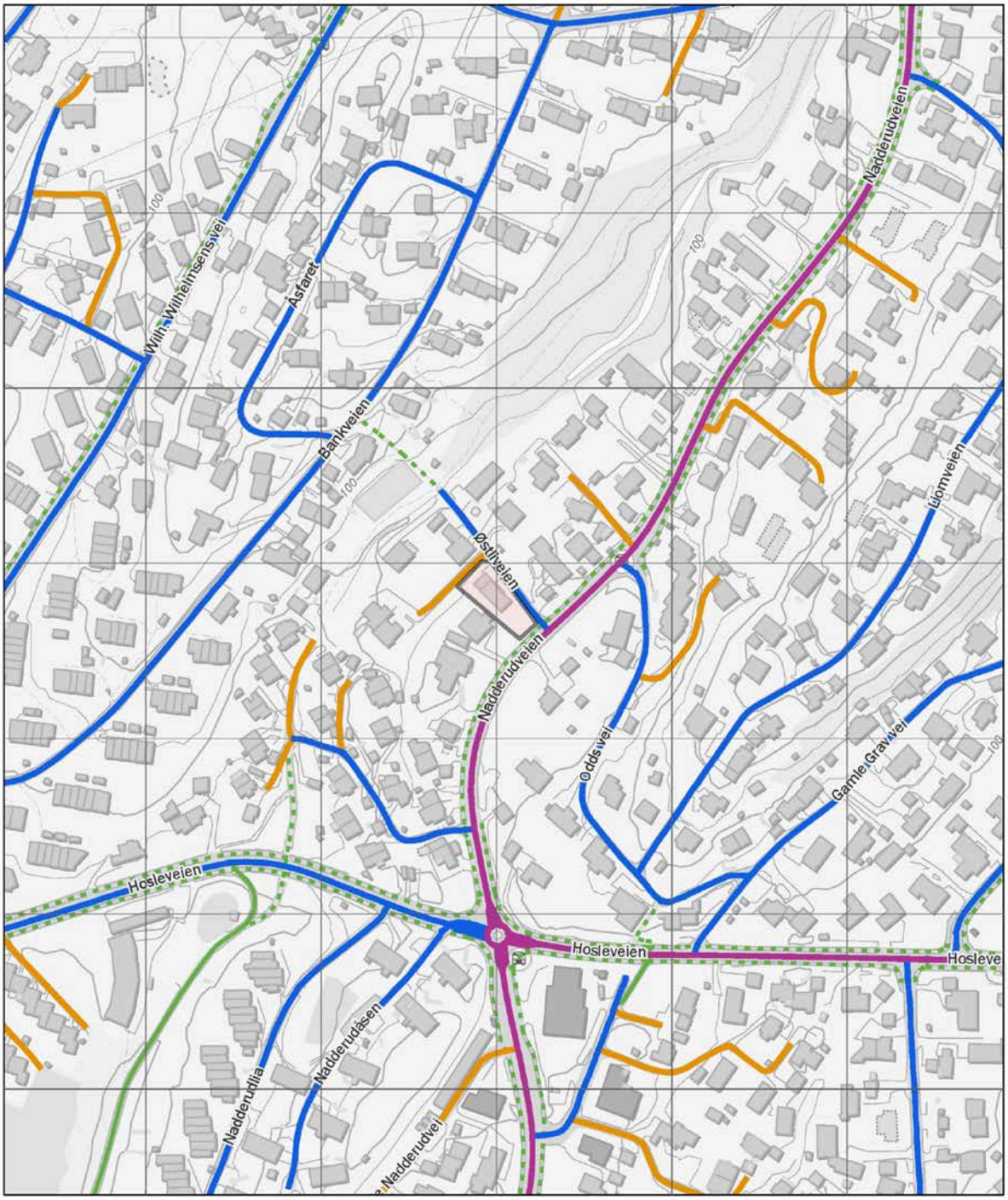
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/958/0/0
Adresse: Nadderudveien 56B, 1357 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26/08/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

ASKER OG BÆRUM
04902 08.4.75

ERKLÆRING

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 20 br.nr. 958 parsell nr. .....

Adresse Nadderudvn 56b Bekkestua

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 **Klage.**

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 **Salg av vann.**

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Sandvika den 7/4. 19 75

T. K. Jensen

Eiers egenhendige underskrift.

Tor K. Jensen

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

F. 3000. 8-73

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
Nadderudveien 56B, 1357 BEKKESTUA
Gnr 20, bnr 958, , i Bærum kommune.
Oppdragsnr. 6015260056

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.

Notater

Oppdragsnummer 6015260056
Sist oppdatert 25.09.2026

Anders Bonesmo
avdelingsleder

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

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet