

Ekkoveien 25A



Velkommen til

Ekkoveien 25A



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Familiebolig på et høydedrag-Slependen

Velholdt & innholdsrik hel tomannsbolig over tre plan – Solrikt, barnevennlig & etterspurt område. Muligheter for hybel

Prisantydning	10 500 000,-
Omkostninger	263 850,-
Totalpris	10 763 850,-
BRA-i	220 kvm
Totalt BRA	220 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1952
Megler	Maximillian Waldø-Jensen
Telefon	476 02 014
E-post	m.jensen@nordvikbolig.no
Megler 2	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Ekkoveien 25A! En sjarmerende og velholdt familiebolig over 3 plan på 220 kvm BRA-i. Boligen har 4 soverom, 2 bad + separat wc og vaskerom, flere stuer og mulighet for hybel. Tomten er solrik og ligger fint til på et høydedrag, med flere soner, flotte utearealer og gode parkeringsmuligheter. Hovedetasjen er oppgradert med nytt kjøkken og en-stavs parkett. Beliggenheten er etterspurt, barnevennlig og attraktiv, med nærhet til sjø, skog, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

- Høydepunkter:
- -220 kvm over tre plan
- -Flott tomt med flere soner, sol og utearealer
- -Nyere kjøkken og en-stavs parkett
- -Jevnlig vedlikeholdt
- -4 sov, 2 bad + wc og vaskerom
- -Barnevennlig og attraktiv beliggenhet
- -Kort vei til skog og sjø
- -Nærhet til skole, bhg og off. komm.

- Velkommen!

Arealer og innhold

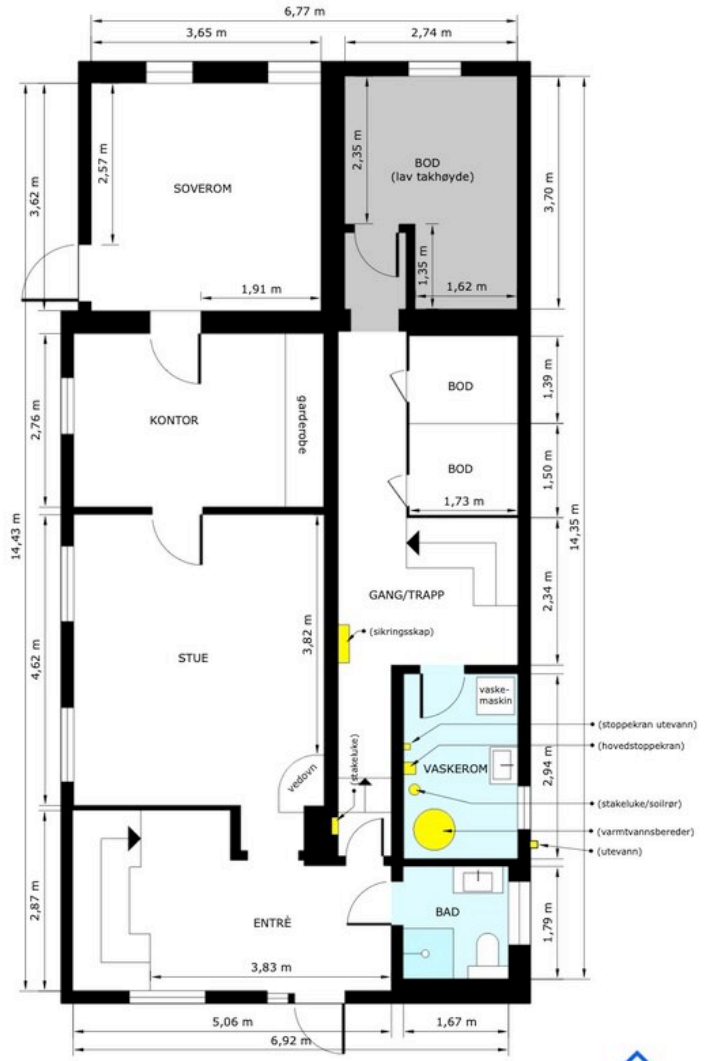
BRA-i:	220 kvm
Totalt BRA:	220 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entre, bad, gang, vaskerom, stue, kontor, soverom.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 11 kvm. Adgang til 11 kvm terrasse fra stue og soverom 2.etg.

2. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entre, stue, kjøkken, bad, soverom, omkledningsrom.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 12 kvm.

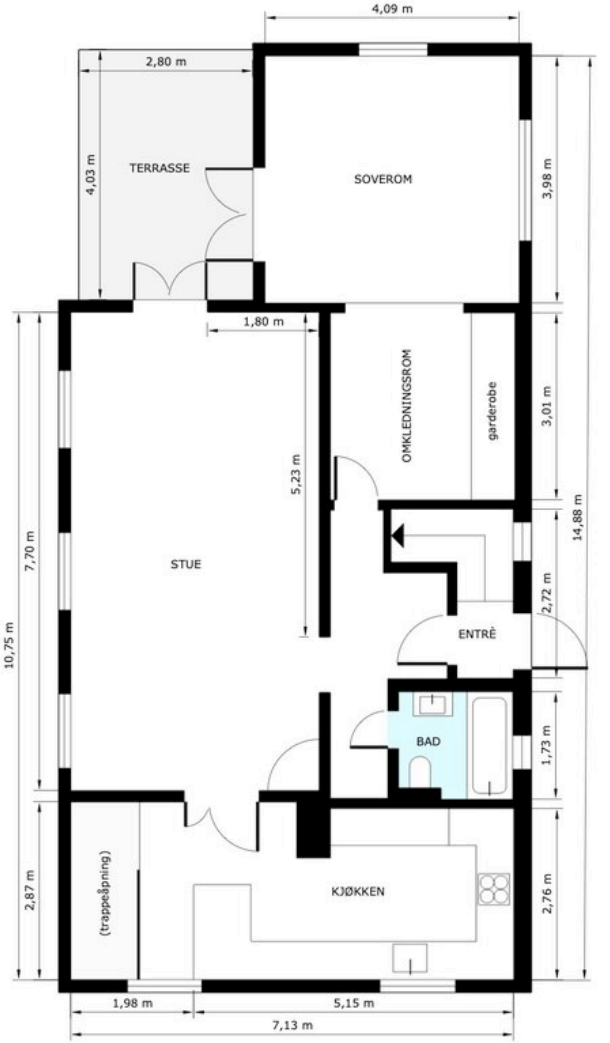
3. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Trapperom, 2 soverom, toalett.
Total BRA: 33 kvm.



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

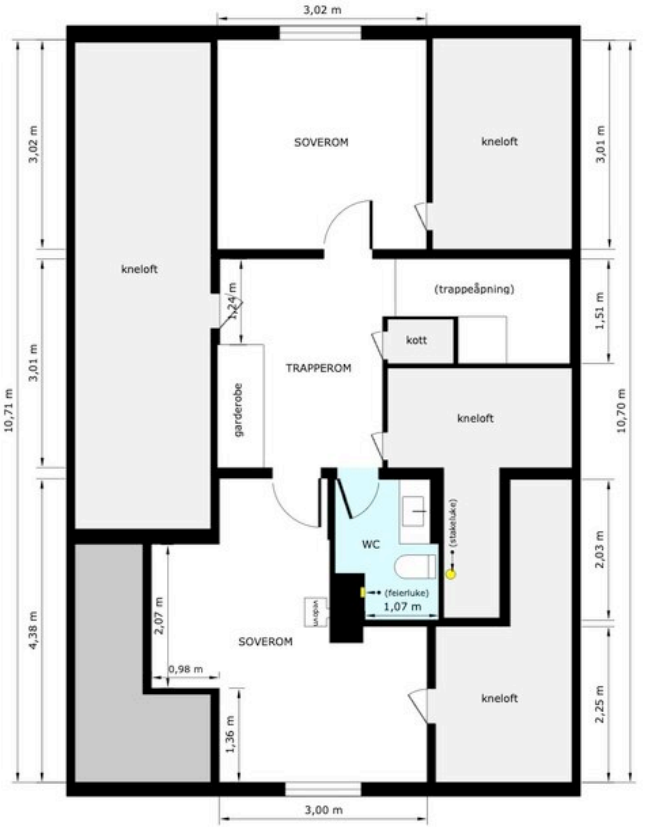


GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

EKKOVEIEN 25A
LOFT



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

Innhold

220 kvm familebolig, beliggende i et etterspurt og rolig boligområde på Slependen. Dette innholdsrike hjemmet, fordelt over tre etasjer, har blitt jevnlig vedlikeholdt og påkostet de siste årene. Boligen har en gjennomgående god standard og fremstår meget innbydende. Huset ligger tilbaketrukket til på et høydedrag, og byr på mye sol. Området er etablert og er stille og rolig. I huset finner du bl.a. Parkettgulv av 1-stav i hovedetasje som ble pusset opp i 2015. Gjennomtenkt og påkostet kjøkkenløsning. Boligen er utstyrt med tre peiser som gir både varme og sjarm til rommene. Boligen byr på fire romslige soverom som gir nok plass til hele familien, mens de to badene + wc og et praktisk vaskerom sørger for komfort og privatliv. Flere oppholdsrom med stue i 1.etasje og 2.etasje.

Flott tomt med flere soner, terrasser og hageområder. Den ligger i sydhelling og det er sollys på hus og hage hele året. Av bær finner man både markjordbær og bringebær. I tillegg er det mange frukttrær som epletrær, plommer, kirsebær, moreller og til og med et gammelt aprikostre som gjør hagen både spennende og litt eksotisk. Hele hagen er inngjerdet. Det står en utebod med et tilbygd tak for blant annet sykler og annet utstyr som en aktiv familie trenger å lagre. Boligen er en komplett familiebolig hvor estetikk og funksjonalitet glir sammen. Interne boder: Innvendige boder på hhv 2,5 og 2,4. Ca 12 kvm bod med 188 cm takhøyde (ikke måleverdig). Eksterne boder: Ca 4 kvm utvendig bod på nedsiden av huset.









































































Velkommen til ditt nye nabolag!

I Ekkoveien på Slependen/Tanum har man nærhet til det meste. En kort rusletur så er man på Slependen togstasjon med tog til Oslo eller mot Drammen. Det er enda kortere vei til busstopp som raskt tar deg ned til Sandvika by eller Sandvika stasjon.

En kort kjøretur så er man ute på E18, men man er langt nok unna for å ikke bli forstyrret av den. For shopping er det store muligheter. Med bl.annet IKEA og Slependsenteret, samt Sandvika Storsenter på passe avstand finnes det meste man kan ønske seg. Matbutikker finnes det mange av. Nærmest ligger det en Kiwibutikk ca. 5 minutters gange fra hjemmet. I nærområdet finnes det flere barnehager, Tanum barneskole og Bjørnegård ungdomsskole.

Er man turinteressert, har man en liten spasertur til den nydelige Tanumskogen. Det er en flott skog med kantarell og bær, stier for gåturer, joggeturer eller hundeturer. Der ligger også nevnte barneskole og den gamle, vakre middelalderkirken Tanum kirke. Du kan også gå videre mot Vestmarka, Emma Hjort eller Vøyenenga. Vestmarka er en kort kjøretur unna dersom man raskt ønsker å komme til et større naturområde. Det er en eventyrlig skog for aktiviteter hele året. Vinterstid er skiløypene nærmest uendelige. På snørike vintrer kan man også gå på ski hjemmefra opp til Tanum skole og Tanumjordet. Derfra kan man nå det fantastiske løypenettet i Vestmarka. Du kan for eksempel gå til Sollihøgda eller mot Asker derifra. I tillegg ligger Combihallen like i nærheten, hvor idrettslag i nærområdet både har treninger og kamper innen flere ballsporter. Her er også en utendørs sandvolleyball bane, som ofte er i bruk. I Vestmarka ligger sjøen Store Sandungen som er et yndet sted for fisking, telting, bading eller bare sitte og nyte skog og sjø. Den er tilgjengelig til fots eller med sykkel. Det går an å ta seg dit med barnevogn også via en bomvei. Skogen er full av sopp og bær på høsten. Dersom man ønsker å orientere seg mot fjorden er Kalvøya og Kadettangen lett tilgjengelig året rundt. Et herlig sted for bading for alle inkludert barnefamilier. Er man glad i båtliv, er Gyssestad båthavn også nært. Der har vi hatt seilbåten vår liggende i en årrekke.







Informasjon

Ekkoveien 25A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0142/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Ekkoveien 25A, 1341 SLEPENDEN / Gnr 51, bnr 109 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Unni Schrøen-Nordström / Pontus Torbjörn Schrøen-Nordström

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 763 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 783 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 220 kvm
Totalt BRA: 220 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entre, bad, gang, vaskerom, stue, kontor, soverom.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 11 kvm. Adgang til 11 kvm terrasse fra stue og soverom 2.etg.

2. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entre, stue, kjøkken, bad, soverom, omkledningsrom.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 12 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Trapperom, 2 soverom, toalett.
Total BRA: 33 kvm.

Ikke målbare arealer:
Arealer med lav tahøyde (ALH) loft: 4 kvm er områder med skråtak utenfor måleverdig areal.
Arealer med lav tahøyde (ALH) 1.etg: 12 kvm bod innerst i 1.etg. Takhøyde er målt til 187-189 cm.

Standard

Oppgrdaderinger
2007 Takomlegging: Ny takpapp og takstein. Renner og nedløp av sink montert.
2007 Bad 2.etg totalrenovert
2007 Toalettrom loft
2008 Terrasse 2.etg rehabilitert i forbindelse med fuktskade.
2011 Spillvannsledning til kommunalt tilkplingspunkt rehabilitert.
2012 Fasader etterisolert.
2015 Kjøkken 2.etg montert.
2015 Elektrisk anlegg oppgradert med blant annet nytt sikringsskap.
2017 Varmtvannsbereder skiftet.
2020 Stikkledning mot kommunalt tilkoplingspunkt skiftet (trukket ny).
2007-2024 Ulike vinduer skiftet med jevne mellomrom.

1. ETASJE
Entre: Skifer på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme og varmepumpe (luft/luft). Trapp.

Bad: Flis på gulv og våtromspanel på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk med fuktstyrt vifte.

Gang: Betonggulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap og trapp.

Vaskerom: Ubehandlet gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med bereder, stoppekran, vanntrykkmåler, skyllekum og opplegg for vaskemaskin og stakeluke. Rommet har sluk.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Kontor: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Utgang til hage.

Bod 1: Ubehandlet gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.
Bod 2: Ubehandlet gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.
Bod 3: Støpt og malt overflate på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

2. ETASJE
Entre: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Trapp.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til terrasse.KKjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på

vegger. Fliser over vegg i stekesonen. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert mikroovn, stekovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplate av stein og profilerte hvitmalte fronter av MDF.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, badekar, veggmontert wc og mekanisk avtrekk med fuktstyrt vifte.

Soverom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Skyvedørsgarderobe.

LOFT
Trapperom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap og trapp.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og panelovn.
Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Toalett: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med naturlig avtrekk, servant, servantskap og wc.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering: Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
- Grunnmur og fundament: Det er registrert mindre riss og sprekker på innvendige overflater på gulv og vegger. Dette er forventet på denne type boliger ettersom bevegelser i terrenget og temperaturforandringer vil påvirke grunnmuren.
- Rom under terreng: Vaskerommet er ikke tilstrekkelig ventilert og det vil være risiko for kondensering på vegger
- Balkong, terrasse, platting: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav
- Vinduer og dører: Eier opplyser at kjøkkenvinduene har to punkterte glass, hvor det tidvis dugger på innsiden av glassene. Balkongdør på soverommet i 2.etg har slitasje som forventet ut ifra alder på denne type dører.
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG2 settes pga skjevheter på enkelte rom, målt på befaringsdagen. Det er ikke tegn på at dette er pågående setninger i bygget, men heller normalt med tanke på byggeår.
- Toalettrom: Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Trapp, Innvendige trapper: Det mangler håndløper på veggen
- Avløpsrør: TG2 settes pga alder på innvendig soilrør, men det er ikke avdekket skader eller behov for strakstiltak.
- Vannledninger: (TG2) Rør-i-rør system er ikke tilkoplet fordelerskap. Kun ført åpent til vaskerommet i 1.etg. (TG2) Kobberrør til bad 1.etg og på vaskerommet: Røropplegget har utløpt forventet levetid. Ingen lekkasjer
- Elektrisk: Eier har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på elektriske arbeider utført i sin eiertid, men det mangler dokumentasjon på øvrige deler av det

elektriske anlegget. Blant annet flere ujordede stikkontakter. Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.
- Våtrom: Bad 1.etg: Utilstrekkelig fall mot sluk. Membran: TG2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
- Våtrom: Bad 2.etg: Utilstrekkelig fall mot sluk. Sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til
klosettet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Støttemur: Utvendige støttemurer har synlige sprekker. Støttemur langs utvendig betongtrapp mangler sikring i form av rekkverk. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000
- Vinduer og dører: Flere vinduer er fra byggeår og har vesentlig vedlikeholdsbehov. Det mangler kitt flere plasser, flere glass er malt igjen, og malingen flasser av på de fleste originale vinduene. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000
- Yttervegger: TG3 3 settes pga sprekker og avflassing på overflatene utvendig. Treverket brukt som tømmermannspanel er av eldre type og har høy andel kjerneved/harpiks og har derfor vesentlig bedre levetid enn panel som kjøpes i dagens marked. Utbedringskostnader: Over 300 000
- Utstyr på tak: Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger langs nedsiden av taket for å hindre takras om vinteren. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000
- Trapp, Utvendig betongtrapp: Trappen mangler rekkverk og betongoverflatene har sprekker. Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad hovedetasje utført av AEK org nr 979619660 som ansvarlig i 2007 Bad underetasje utført selv 2022. Diffusjonsåpent membran på opprinnelig gulvfliser med originalt membran. Litex duk i overgang gulv og >10 cm opp på vegg. Nye fliser oppå. Renoveringssluk montert. Våtromsplater på vegger. Tetningsmansjett på alle rørgjennomføringer. Ingen rør er flyttet. Kun koblet til opprinnelige rør. Innebygget toalett med våtromsplater i bskkant og rundt veggkonstruksjon. Arbeid dokumentert med bilder underveis. Kvittering på materiale finnes. Toalett øveretasje. Der er servant og toalett montert på opprinnelig plass. Koblet servantavløp på avløp til toalett. Dette da originalt rør gjennom vegg var eldre og ikke standard dimensjon. Ny 300 lit varmtvannsbereder installert 2017.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Beskrevet over punkt 1
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted,

terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak byttet 2007. Utbedring undertak, ny takduk og teglstein. Nye sinkrenner og nedløpsrør. Snøfanger og ny pipe murt over takhøyde. Dette ble utført av Tømmerfirmaet Mæland og Birkeland org nr 982764394. Byttet tak på utebod selv takpapp og teglstein. Samt åpent tilbygg bak utebod for sykler mm. Terrasse og kledning samt vestvegg renovert etter fukt. Gjort gjennom eierskifteforsikring. Sveiset membran under skifer. Nye sinkbedlag og ny panelsamt rekkverk. Ny terrassedør ut fra stue. Utført av Anders Rasmussen org nr 986440046 og har all dokumentasjon på det, utført 2008. Byttet 8 vinduer fortløpende 3008-2021. Noen av oss selv, noen av håndverker. Byttet bakdør selv 2010. Selv byttet eldre vedovn til nyere i under og hovedetasje. Ingen anmerkning ved kontroll feier. Etterisolering blåseglava 2012 utført av firma. Har dokumentasjon. Bygget egen terrasse inngangsparti. Dokumentert med bilder underveis. Byttet enkelte veggbord fortløpende selv. Malt hele fasaden sist i ca 2020. Gravd ned rør ut fra husvegg for nedløpsrør nordside

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen Elektro bad 2007 Kjøkken og nytt sikringsskap utført av Ørnulf Wiig Installasjon 2015. Samme firma la opp varmekabler i entré/gang 2012. Samme firma utførte elektrisk arbeid på bad nede 2022. De koblet også forbi fuktstyrt vifte fra lysbryter til egen kabel samt utekontakt billader i 2024. Selv byttet utenpåliggende stikkontakter. 2 st på soverom loft vest, 3stk stue hovedetasje og 1stk toalett rom loft.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Hafslund kontroll 2008. Utbedret og godkjent. Rapport foreligger. Saksnummer 468156
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig Installasjon flyttet denne 2024. Husker ikke firma som først monterte da det var en pakke frs OBS Bygg.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb har utført rørfornying av avløp Vann og Avløpsteknikk VAT har utført rørfornying av hovedledning vann fra felles stoppekran hos nabo Ekkovn 25A. Fra stoppekran og ut til kum og kommunalt rør i to omganger og ifm oppføring av boligområde Ekkodalen

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aner ikke. Utført av forrige eier påbegynnelsen av 1980-tallet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Gammel kumlokk i hagen der dagens avløpsrør går igjennom.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel

oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja Beskriv: Selv montert tre luftekansler på et av soverommene, kjellerrom og bad nede. To passive og fuktstyrt vidte i den andre montert av Ørnulf Wiig Installasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært Arbeid som er utført: Byttet tak på utebod 2007 selv etter forskrift

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt i innerste sovrom og TV stue begge nede i perioden
2022.12.01 til 2023.03.12. Høyedte årsmiddelverdi 38 Bq/kvm. Har rapport som kan fremlegges

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja Beskriv: Før våres overtakelse var det lekkasje oppvaskmaskin ned til bad underetasje. Utbedret o i tillegg er både kjøkken og bad renovert etter det i våres eie. Vannintrenging rundt pipe yttertak høsten 2006. Utbedret og tettet ifm bytte av yttertak 2007. Byttet innertak selv til paneltak samme år soverom øst. Fukt terrasse og under soverom hovedetasje som ble utbedret av fagperson. Tidl beskrevet og problem løst.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei Eventuell kommentar: Byttet gamle koksovn til nyere vedovn selv på opprinnelig plass Ingen anmerkning av feier ved kontroll.
Øvre del pipe byttet ifm nytt tak

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja Beskriv: To punkterte vinduer høyre side på begge kjøkkenvinduer. Kun synlig vinterstid. Et par originale vinduer på stue hovedetasje er fastmalt helt fra før vi overtok i 2006. Viser til tidl opplysning om terrasse som er utbedret
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja Beskriv: Et tilfelle med gnistdannelse i koblingboks gang hovedetasje. Byttet eldre kobling mellom øvre og mitre etasje Det var i 2019.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja Beskriv: Flere vannbrudd på felles vannledning fra kommunal ledning. Byttet fra stoppekran i Ekkovn 25 B (felles) og ut til ny koblingskum i gaten. Lagt 25 mm plastrør i opprinnelig vannledning pga dårlig trykk. Dette fra stoppekran og helt til husets hovedstoppekran. Dette ble utført av VAT i 2011 og 2020. Rørfornying avløp utført av Olimb 2020. Alt finnes dokumentasjon på.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei Eventuell kommentar: Varmepumpe montert 2007. Service og kontroll foretatt.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei Eventuell kommentar: Merknad: Strøm til utebod er dratt på 10A kurs fra nabo i Ekkoveien 25B (på den tid før våres overtakelse
var det familierelasjon mellom 25A og B.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei Eventuell kommentar: Merknad: nytt trappeløp etablert 2011 og tidligere kjøkken fjernet. Vannrør fjernet i sin helhet. Avløpsrør pllombert rett over gulvhøyde i entré (tilgjengelig ved ev tilbakeføring for kjøkken ved utleiedel). Utført av AC snekkertjenedte orgnr 997433254

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei Eventuell kommentar: Kun tidligere vann/avløp som tidligere beskrevet utbedret. Noe pålegg elektrisk anlegg 2008 som er utbedret og tidl beskrevet. All dokumentasjon finnes.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved tidligere salg da vi kjøpte boligen i 2006.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare,
grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja Beskriv: Tinglyst rett for adkomst over naboens tomt (oppkjørselen).

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Enebolig er oppført i tre etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betongmed krypekjeller (ikke tilgjengelig for inspeksjon). Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein fra 2007. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk
- Varmepumpe
- Peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at forbruket for 2024 utgjorde 26 668 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 046,-pr. 2024

Gebyr Fakturert beløp i 2024

Avløp 7 995,00 kr

Feiing 255,00 kr

Renovasjon 4 338,60 kr

Vann 6 457,53 kr

Sum 19 046,13 kr

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure inkl 10 røykvarslere. Koster oss litt over 5000,- per år.
- 9200,- per år til Altibox med fiber som er trukket inn i huset. Det er bredbånd og TV.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 452 876,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 811 503,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr: 3093486

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling fra 2023. Dokumentet viser 38Bq/m3 som høyeste årsmiddelverdi. Dette er innenfor anbefalte grenseverdier.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 1952. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 1982.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 1952 og 1982 av 1 og 2 etg.
I matrikkelen har bygget status "tatt i bruk" datert 1954.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig, men har i praksis vært benyttet som en enebolig over lengre tid. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 917 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1941054
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1941054)
Navn JUTERUD
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.03.1945
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8628/1941054.pdf
Delarealer Delareal 917 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/51/109:
31.03.1952 - Dokumentnr: 2058 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:109
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1974 - Dokumentnr: 11780 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.

19.03.2025 - Dokumentnr: 312614 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.12.1949 - Dokumentnr: 7753 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:51 Bnr:5

05.11.1951 - Dokumentnr: 907499 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:51 Bnr:110

16.10.1964 - Dokumentnr: 6027 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:51 Bnr:147

12.12.1968 - Dokumentnr: 8922 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:51 Bnr:162

16.03.1983 - Dokumentnr: 6583 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:51 Bnr:250

06.09.1994 - Dokumentnr: 22371 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:51 Bnr:286

06.09.1994 - Dokumentnr: 22372 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:51 Bnr:287

23.01.1997 - Dokumentnr: 2214 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:51 Bnr:290

24.12.2007 - Dokumentnr: 1065330 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1298980 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:51 Bnr:109

01.01.2024 - Dokumentnr: 64977 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:51 Bnr:109

31.03.1952 - Dokumentnr: 2058 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:109
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1983 - Dokumentnr: 6584 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:250
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

25.03.1983 - Dokumentnr: 7431 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:250
Med flere bestemmelser

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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
Hvis 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 14 150,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-
Samlet skal selger betale kr. 171 240,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2025

Ansvarlig megler

Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

Megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Ekkoveien 25A

Ekkoveien 25A

Nabolaget Vågebytoppen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Tanum skole (1-7 kl.) 366 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	9 min 0.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	7 min 2.8 km
Sandvika videregående skole 460 elever	6 min 2.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	7 min 2.9 km

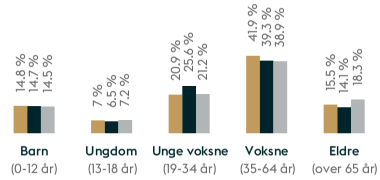
Offentlig transport

Juterudveien Linje 202, 240, 240N, 245	5 min 0.4 km
Slependen stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Gjettum Linje 3	12 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 18.2 km
Oslo Gardermoen	54 min

Barnehager

Ås barnehage Avd Vågebytoppen ... 41 barn	9 min 0.8 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år) 30 barn	10 min 0.9 km
Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vågebytoppen	763	311
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Jardarkollen ballplass	8 min
Bjørnegård idrettsanlegg	9 min
SATS Billingstad	17 min
Fresh Fitness Sandvika	20 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

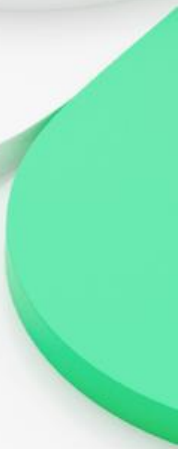


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Ekkoveien 25A
1341 SLEPENDEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1954
BRA: 220 m^2
BRA-i: 220 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	13	15	5	1

Supertakst
GNR: 51 BNR: 109
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Ekkoveien 25A
1341 Slependen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28670

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Utvendige støttemurer har synlige sprekker. Støttemur langs utvendig betongtrapp mangler sikring i form av rekkverk.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om sprekker er under utvikling må observasjon over tid foretas. Det er ikke sannsynlig med kollaps på kort sikt.
Utbedring kan f.eks innebære forsterkning av muren og fiberpuss på overflatene.

Rekkverk må monteres langs områder med mer enn 50 cm fallhøyde for å oppnå TG1.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører: Vinduer fra byggeår

Oppsummering

Flere vinduer er fra byggeår og har vesentlig vedlikeholdsbehov. Det mangler kitt flere plasser, flere glass er malt igjen, og malingen flasser av på de fleste originale vinduene.

Vær oppmerksom på at disse vinduene har treverk av svært høy kvalitet og at de har en egenverdi mtp bygningsvern. Bevaring/istandsetting av disse vil ha omtrent samme kostnad som å skifte de ut, men levetiden på denne type vinduer er vesentlig bedre enn vinduer man kjøper i dagens marked. Varmeisolasjonen er likevel et argument for utskifting.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens på kort sikt. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Anbefaler istandsetting av de eksisterende vinduene. Dette innebærer skraping/maling og ny kitt på alle vinduer. Lokale utbedringer av f.eks lister og vinduskarmer må også påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga sprekker og avflassing på overflatene utvendig. Treverket brukt som tømmermannspanel er av eldre type og har høy andel kjerneved/harpiks og har derfor vesentlig bedre levetid enn panel som kjøpes i dagens marked.

Eier opplyser at veggene er etterisolert ved innsprøyting. Treplugger fra denne etterisoleringen er stedvis sprukket og løse.
Dersom eier ikke har planer om etterisolering vil det være lite hensiktsmessig å skifte ut denne kledningen, ettersom ny kledning vil ha kortere levetid og høyere vedlikeholdsintervaller.
Musetettingen på tømmermannspanel består av treklosser som ligger imellom underliggere i nedsiden av panelet. Disse er stedvis løsnet og eier må påregne kostnader i forbindelse med musetetting av ytterkledningen på kort sikt. Dette løses normalt ved å skyve opp musebørster eller tilsvarende.

Anbefalte tiltak

Om mulig bør ytterkledningen bevares og skrapes/males i tillegg til lokale reparasjoner og utskiftinger. Dersom eier ønsker å etterisolere vegger vil det derimot være hensiktsmessig å skifte ut all ytterkledning og legge på 10-15 cm mineralull + ny vindtetting på utvendige veggflater før ny kledning monteres. Gjenbruk av eksisterende kledning kan vurderes, men vil være tidkrevende sammenliknet med å legge på nye bord.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger langs nedsiden av taket for å hindre takras om vinteren.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Utvendig betongtrapp

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk og betongoverflatene har sprekker. Trappen er forholdsvis kort og avviket vurderes ikke som vesentlig. Det er ikke fare for liv, men fallulykker kan oppstå pga manglende rekkverk.

Anbefalte tiltak

Betongoverflater bør pusses/tettes.
Anbefaler rekkverk i trappen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.
Dette gjelder spesielt nordveggen hvor 1.etg ligger under terreng.
Når det legges ny drenering langs nordveggen anbefales det samtidig å legge 5-10 cm markisolasjon på utsiden av veggene under terreng.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er registrert mindre riss og sprekker på innvendige overflater på gulv og vegger. Dette er forventet på denne type boliger ettersom bevegelser i terrenget og temperaturforandringer vil påvirke grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur og betonggulvet, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Vaskerommet er ikke tilstrekkelig ventilert og det vil være risiko for kondensering på vegger, spesielt vinterstid.
Det er viktig å være bevisst på dette ved eventuell innredning, slik at man ikke plasserer gjenstander eller møbler for tett på vegg da dette kan gi gode forhold for soppdannelse.

RADON:
Det er fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling fra 2023. Dokumentet viser 38Bq/m3 som høyeste årsmiddelverdi. Dette er innenfor anbefalte grenseverdier.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres i rommene som vender mot terreng. Spesielt på vaskerommet hvor det erfaringsvis er mer fukt enn i andre rom.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 292 cm til bakken.

Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Vinduer og dører

Oppsummering

Punkterte vinduer: Eier opplyser at kjøkkenvinduene har to punkterte glass, hvor det tidvis dugger på innsiden av glassene.

Alder/slitasje: Balkongdør på soverommet i 2.etg har slitasje som forventet ut ifra alder på denne type dører.

Anbefalte tiltak

Med normalt vedlikehold vil de fleste vinduer og dører kunne leve langt forbi forventet levetid, men det fordrer at huseier jevnlig smører hengsler/låsemekanismer og skraper/maler overflatene på vinduer og dører.
Punkterte vindusglass kan skiftes ut uten å ta ut hele trekarmen. Kontakt en glassmester for lokal utbedring av kjøkkenvinduer dersom det er ønskelig.

Tilstandsgrad 2 settes pga skjevheter på enkelte rom, målt på befaringsdagen. Det er ikke tegn på at dette er pågående setninger i bygget, men heller normalt med tanke på byggeår.

LOFT
Soverom 1:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 7 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 17 mm (rett frem), 12 mm (høyre), 10 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 17 mm.

Soverom 2:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 3 mm, 8 mm.
Lokalt avvik: 8 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

2. ETASJE
Kjøkken:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 3 mm, 5 mm.
Lokalt avvik: 5 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 16 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 10 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 16 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

1. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 3 mm, 6 mm, 9 mm.
Lokalt avvik: 9 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 9 mm (venstre), 10 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 10 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg

måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Trapp: Innvendige trapper

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men bemerkes av hensyn til personsikkerhet.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2 settes pga alder på innvendig soilrør, men det er ikke avdekket skader eller behov for strakstiltak.

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av soilrør.

Vannledninger

Oppsummering

(TG2) Rør-i-rør system er ikke tilkoplet fordelerskap. Kun ført åpent til vaskerommet i 1.etg.
(TG2) Kobberrør til bad 1.etg og på vaskerommet: Røropplegget har utløpt forventet levetid. Ingen lekkasjer eller skader påvist.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med f.eks oppgradering av badet i 1.etg. Skapet vil kunne plasseres på vaskerommet og tilkoples kjøkken og bad 2.etg.

Elektrisk

Oppsummering

Eier har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på elektriske arbeider utført i sin eiertid, men det mangler dokumentasjon på øvrige deler av det elektriske anlegget. Blant annet flere ujordede stikkontakter.

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i gang ved entré i 1.etg.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 55 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 30 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen, i påvente av en rehabilitering av badet.

Våtrom: Bad 2.etg

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 12 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert badekar, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Krypekjelleren under 1.etg. Tidligere var det tilgang via luke/trapp ved inngangsparti men dette er bygget inn med nåværende terrasse foran entrè i 1.etg.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Anbefalte tiltak

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Ofte vil det være hensiktsmessig å installere en fuktstyrt automatisk vifte i krypekjelleren for å håndtere kondens osv på fuktige dager.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.3.2025

Rapportdato
2.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Pontus Torbjörn Schrøen-Nordström** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Unni Schrøen-Nordström** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ekkoveien 25A, 1341 Slependen**

Kommunenr: **3201** Gårdsnr: **51** Bruksnr: **109** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1954**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE

Enebolig er oppført i tre etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betongmed krypekjeller (ikke tilgjengelig for inspeksjon). Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein fra 2007. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

INNHOLD

Primærrom:
1. etasje: Entre, bad, gang, vaskerom, stue, kontor, soverom.
2. etasje: Entre, stue, kjøkken, bad, soverom, omkledningsrom.
Loft: Trapperom, 2 soverom, toalett.
Sekundærrom:
1. etasje: 3 boder.

STANDARD

1. ETASJE

Entre: Skifer på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme og varmepumpe (luft/luft). Trapp.

Bad: Flis på gulv og våtromspanel på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk med fuktstyrt vifte.

Gang: Betonggulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap og trapp.

Vaskerom: Ubehandlet gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med bereder, stoppekran, vannmåler, skyllekum og opplegg for vaskemaskin og stakeluke. Rommet har sluk.

Bod 1: Ubehandlet gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bod 2: Ubehandlet gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bod 3: Støpt og malt overflate på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Kontor: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Garderobeskap utgang til hage.

2. ETASJE

Entre: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Trapp.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Fliser over vegg i stekesonen. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert mikroovn, stekovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin . Benkeplate av stein og profilerte hvitmalte fronter av MDF.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, badekar, veggmontert wc og mekanisk avtrekk med fuktstyrt vifte.

Soverom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Skyvedørsgarderobe.

LOFT

Trapperom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap og trapp.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og panelovn.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Toalett: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med naturlig avtrekk, servant, servantskap og wc.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2007	Takomlegging: Ny takpapp og takstein. Renner og nedløp av sink montert.	Ja
2007	Bad 2.etg rehabilitert.	Ja
2007	Toalettrom loft.	Nei
2008	Terrasse 2.etg rehabilitert i forbindelse med fuktskade.	Ja
2011	Spillvannsledning til kommunalt tilkplingspunkt rehabilitert.	Ja
2012	Fasader etterisolert.	Ja
2015	Kjøkken 2.etg montert.	Ja
2015	Elektrisk anlegg oppgradert med blant annet nytt sikringsskap.	Ja
2017	Varmtvannsbereder skiftet.	Ja
2020	Stikkledning mot kommunalt tilkoplingspunkt skiftet (trukket ny).	Ja
2007-2024	Ulike vinduer skiftet med jevne mellomrom.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	33	33	0	0	0
2. etasje	94	94	0	0	11
1. etasje	93	93	0	0	12
Totalt m²	**220**	**220**	**0**	**0**	**23**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	37	33	4
1. etasje	105	93	12
Totalt m²	**142**	**126**	**16**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	33	33	0	2 soverom, toalettrom og trapperom.	Ingen sekundærrom.
2. etasje	94	94	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
1. etasje	93	88	5	Entre, bad, gang, vaskerom, stue, kontor, soverom.	2 innvendige boder, pluss 1 bod som ikke er måleverdig (innerste bod har ikke måleverdig areal pga takhøyde 188 cm).
Totalt m²	**220**	**215**	**5**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 11 kvm terrasse fra stue og soverom 2.etg.
Parkering: Biloppstillingsplasser på egen tomt.
Interne boder: Innvendige boder på hhv 2,5 og 2,4 kvm med måleverdig takhøyde. Ca 12 kvm bod med 188 cm takhøyde (ikke måleverdig).
Eksterne boder: Ca 4 kvm utvendig bod på nedsiden av huset.

Takhøyde loft: Takhøyden er målt til 234 cm på soverom.
Takhøyde 2.etg: Takhøyden er målt til 235 cm i stuen.
Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 246 cm i stuen.
Arealer med lav tahøyde (ALH) loft: 4 kvm er områder med skråtak utenfor måleverdig areal.
Arealer med lav tahøyde (ALH) 1.etg: 12 kvm bod innerst i 1.etg. Takhøyde er målt til 187-189 cm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.
Dette gjelder spesielt nordveggen hvor 1.etg ligger under terreng.
Når det legges ny drenering langs nordveggen anbefales det samtidig å legge 5-10 cm markisolasjon på utsiden av veggene under terreng.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det er registrert mindre riss og sprekker på innvendige overflater på gulv og vegger. Dette er forventet på denne type boliger ettersom bevegelser i terrenget og temperaturforandringer vil påvirke grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur og betonggulvet, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller **TG-IU**

Krypekjelleren under 1.etg. Tidligere var det tilgang via luke/trapp ved inngangsparti men dette er bygget inn med nåværende terrasse foran entrè i 1.etg.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Ofte vil det være hensiktsmessig å installere en fuktstyrt automatisk vifte i krypekjelleren for å håndtere kondens osv på fuktige dager.

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur mot terreng ved inngangsparti.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-3**

Utvendige støttemurer har synlige sprekker. Støttemur langs utvendig betongtrapp mangler sikring i form av rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om sprekker er under utvikling må observasjon over tid foretas. Det er ikke sannsynlig med kollaps på kort sikt.
Utbedring kan f.eks innebære forsterkning av muren og fiberpuss på overflatene.

Rekkverk må monteres langs områder med mer enn 50 cm fallhøyde for å oppnå TG1.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Vaskerommet er ikke tilstrekkelig ventilert og det vil være risiko for kondensering på vegger, spesielt vinterstid.
Det er viktig å være bevisst på dette ved eventuell innredning, slik at man ikke plasserer gjenstander eller møbler for tett på vegg da dette kan gi gode forhold for soppdannelse.

RADON:
Det er fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling fra 2023. Dokumentet viser 38Bq/m3 som høyeste årsmiddelverdi. Dette er innenfor anbefalte grenseverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres i rommene som vender mot terreng. Spesielt på vaskerommet hvor det erfaringsvis er mer fukt enn i andre rom.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er tekket om på nytt i forbindelse med reparasjon etter en tidligere vannlekkasje fra det gamle terrassegulvet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 292 cm til bakken.

Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

6.7 Vinduer og dører: Vinduer fra byggeår

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3

Flere vinduer er fra byggeår og har vesentlig vedlikeholdsbehov. Det mangler kitt flere plasser, flere glass er malt igjen, og malingen flasser av på de fleste originale vinduene.

Vær oppmerksom på at disse vinduene har treverk av svært høy kvalitet og at de har en egenverdi mtp bygningsvern. Bevaring/istandsetting av disse vil ha omtrent samme kostnad som å skifte de ut, men levetiden på denne type vinduer er vesentlig bedre enn vinduer man kjøper i dagens marked. Varmeisolasjonen er likevel et argument for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens på kort sikt. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Anbefaler istandsetting av de eksisterende vinduene. Dette innebærer skraping/maling og ny kitt på alle vinduer. Lokale utbedringer av f.eks lister og vinduskarmer må også påregnes.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer stue 1.etg: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2021. Vinduer kjøkken: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2015. Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2008. Balkongdør stue 2.etg: tofløyet tredør med glassfelt fra 2008. Balkongdør soverom 2.etg: tofløyet tredør med glassfelt fra 1981. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Punkterte vinduer: Eier opplyser at kjøkkenvinduene har to punkterte glass, hvor det tidvis dugger på innsiden av glassene.

Alder/slitasje: Balkongdør på soverommet i 2.etg har slitasje som forventet ut ifra alder på denne type dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med normalt vedlikehold vil de fleste vinduer og dører kunne leve langt forbi forventet levetid, men det fordrer at huseier jevnlig smører hengsler/låsemekanismer og skraper/maler overflatene på vinduer og dører.
Punkterte vindusglass kan skiftes ut uten å ta ut hele trekarmen. Kontakt en glassmester for lokal utbedring av kjøkkenvinduer dersom det er ønskelig.

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-3

Tilstandsgrad 3 settes pga sprekker og avflassing på overflatene utvendig. Treverket brukt som tømmermannspanel er av eldre type og har høy andel kjerneved/harpiks og har derfor vesentlig bedre levetid enn panel som kjøpes i dagens marked.

Eier opplyser at veggene er etterisolert ved innsprøyting. Treplugger fra denne etterisoleringen er stedvis sprukket og løse.
Dersom eier ikke har planer om etterisolering vil det være lite hensiktsmessig å skifte ut denne kledningen, ettersom ny kledning vil ha kortere levetid og høyere vedlikeholdsintervaller.
Musetettingen på tømmermannspanel består av treklosser som ligger imellom underliggere i nedsiden av panelet. Disse er stedvis løsnet og eier må påregne kostnader i forbindelse med musetetting av ytterkledningen på kort sikt. Dette løses normalt ved å skyve opp musebørster eller tilsvarende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Om mulig bør ytterkledningen bevares og skrapes/males i tillegg til lokale reparasjoner og utskiftinger.
Dersom eier ønsker å etterisolere vegger vil det derimot være hensiktsmessig å skifte ut all ytterkledning og legge på 10-15 cm mineralull + ny vindtetting på utvendige veggflater før ny kledning monteres. Gjenbruk av eksisterende kledning kan vurderes, men vil være tidkrevende sammenliknet med å legge på nye bord.

Utbedringskostnader	Over 300 000

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall

Sinkrenner og nedløp.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Montert i 2007.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

Ingen merknader.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Ingen merknader.

6.13 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Takomlegging utført i 2007.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

Taket er tekket med teglstein fra 2007, og beslag er av sink. Undertak med diffusjonsåpen takpapp. Dette gir taket lang levetid og eventuelt vedlikehold vil være utsifting av enkelte takstein ved behov.

Taktekkingen er vurdert uten vesentlige mangler.

Ingen merknader.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	**TG-3**
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger langs nedsiden av taket for å hindre takras om vinteren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
1.etg: Støpt gulv. 2.etg: trebjelkelag 3.etg: trebjelkelag	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga skjevheter på enkelte rom, målt på befaringsdagen. Det er ikke tegn på at dette er pågående setninger i bygget, men heller normalt med tanke på byggeår.

LOFT
Soverom 1:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 7 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 17 mm (rett frem), 12 mm (høyre), 10 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 17 mm.

Soverom 2:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 3 mm, 8 mm.
Lokalt avvik: 8 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

2. ETASJE
Kjøkken:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 3 mm, 5 mm.
Lokalt avvik: 5 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 16 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 10 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 16 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 3 mm, 6 mm, 9 mm.
Lokalt avvik: 9 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 9 mm (venstre), 10 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 10 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på

midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stuene, og på soverom i øverste plan.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

Det registreres ikke vesentlige sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

6.20 Trapp: Innvendige trapper

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men bemerkes av hensyn til personsikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	

6.21 Trapp: Utvendig betongtrapp

Beskrivelse	
Betongtrapp mot hage.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler rekkverk og betongoverflatene har sprekker. Trappen er forholdsvis kort og avviket vurderes ikke som vesentlig. Det er ikke fare for liv, men fallulykker kan oppstå pga manglende rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Betongoverflater bør pusses/tettes. Anbefaler rekkverk i trappen.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Innvendig soilrør fra byggeår. Innvendige avløpsrør av plast. Spillvannsledning ut mot kommunalt tilkoplingspunkt er nylig rehabilitert.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2 settes pga alder på innvendig soilrør, men det er ikke avdekket skader eller behov for strakstiltak. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av soilrør.	

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Bad 1.etg: kobberrør med ukjent alder. Bad 2.etg: rør-i-rør system. Kjøkken: rør-i-rør system. Stikkledning: nylig skiftet ut frem til kommunalt tilkoplingspunkt. Øvrig: kobberrør med ukjent alder.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Delvis: stikkledning skiftet og bad+kjøkken 2.etg gar rør-i-rør system. Ingen fordelerskap.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
(TG2) Rør-i-rør system er ikke tilkoplet fordelerskap. Kun ført åpent til vaskerommet i 1.etg. (TG2) Kobberrør til bad 1.etg og på vaskerommet: Røropplegget har utløpt forventet levetid. Ingen lekkasjer eller skader påvist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder. Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen. Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med feks oppgradering av badet i 1.etg. Skapet vil kunne plasseres på vaskerommet og tilkoples kjøkken og bad 2.etg.	

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2012: Skiftet sikringsskap og mindre oppgraderinger av elektrisk anlegg.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Eier har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på elektriske arbeider utført i sin eiertid, men det mangler dokumentasjon på øvrige deler av det elektriske anlegget. Blant annet flere ujordede stikkontakter.

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i gang ved entré i 1.etg.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt. Dette var ikke et krav da berederen ble montert men bemerkes likevel. Anbefaler å direktekople berederen som et forebyggende tiltak.

Ingen merknader.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Boligen har kun naturlig ventilasjon og denne virker å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.
I forbindelse med en eventuell rehabilitering av boligen vil det være hensiktsmessig å installere f.eks balansert ventilasjonsanlegg eller romventilatorer med varmegjenvinning.

6.27 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromspanel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er overflateoppusset i regi av eier. Sluket og kobberrør er ikke skiftet i forbindelse med oppussingen.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 55 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 30 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen, i påvente av en rehabilitering av badet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Hulltaking er utført med 73mm hullbor fra tilstøtende rom (entré).	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Bad 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
FALL MOT SLUK: Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100 Målt fall i dusjsonen: 1:100 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 12 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert badekar, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader. KRAV TIL FALL MOT SLUK: Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er: Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen. -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet. Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran). Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran). For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15	
Anbefalte tiltak overflater	
I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke utført ettersom badet har badekar og bruksvann ledes direkte til sluk. Ved vurdering om hulltaking kan tas fra etasjen under ble dette vurdert som ikke mulig pga betong i etasjeskilleren. Fuktmåling og fuktsøk er utført fra vaskerom i etasjen under og via tilstøtende vegger uten at det er avdekket forhøyede fuktverdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på deler av utførelsen.

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schrøen-Nordström, Pontus	9578-5999-4-1698643	2025-03-14 17:14:39
Schrøen-Nordström, Unni	9578-5999-4-1688502	2025-03-16 08:40:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0142/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekkoveien 25A, 1341 SLEPENDEN

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Pontus Torbjörn Schrøen-Nordström, Unni Schrøen-Nordström

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3093486
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad hovedetasje utført av AEK org nr 979619660 som ansvarlig i 2007 Bad underetasje utført selv 2022. Diffusjonsåpent membran på opprinnelig gulvfliser med originalt membran. Litex duk i overgang gulv og >10 cm opp på vegg. Nye fliser oppå. Renoveringssluk montert. Våtromsplater på vegger. Tetningsmansjett på alle rørgjennomføringer. Ingen rør er flyttet. Kun koblet til opprinnelige rør. Innebygget toalett med våtromsplater i bskkant og rundt veggkonstruksjon. Arbeid dokumentert med bilder underveis. Kvittering på materiale finnes. Toalett øveretasje. Der er servant og toalett montert på opprinnelig plass. Koblet servantavløp på avløp til toalett. Dette da originalt rør gjennom vegg var eldre og ikke standard dimensjon. Ny 300 lit varmtvannsbereder installert 2017.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrevet over punkt 1

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak byttet 2007. Utbedring undertak, ny takduk og teglstein. Nye sinkrenner og nedløpsrør. Snøfanger og ny pipe murt over takhøyde. Dette ble utført av Tømmerfirmaet Mæland og Birkeland org nr 982764394 Byttet tak på utebod selv takpapp og teglstein. Samt åpent tilbygg bak utebod for sykler mm. Terrasse og kledning samt vestvegg renovert etter fukt. Gjort gjennom eierskifteforsikring. Sveiset membran under skifer. Nye sinkbedlag og ny panel samt rekkverk. Ny terrassedør ut fra stue. Utført av Anders Rasmussen org nr 986440046 og har all dokumentasjon på det, utført 2008. Byttet 8 vinduer fortløpende 3008-2021. Noen av oss selv, noen av håndverker. Byttet bakdør selv 2010. Selv byttet eldre vedovn til nyere i under og hovedetasje. Ingen anmerkning ved kontroll feier. Etterisolering blåseglava 2012 utført av firma. Har dokumentasjon. Bygget egen terrasse inngangsparti. Dokumentert med bilder underveis. Byttet enkelte veggbord fortløpende selv. Malt hele fasaden sist i ca 2020. Gravd ned rør ut fra husvegg for nedløpsrør nordside

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn at vi ledet vann fra nedløpsrør på nordsiden i nedgravd rør ut fra huset

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen Elektro bad 2007 Kjøkken og nytt sikringsskap utført av Ørnulf Wiig Installasjon 2015. Samme firma la opp varmekabler i entré/gang 2012. Samme firma utførte elektrisk arbeid på bad nede 2022. De koblet også forbi fuktstyrt vifte fra lysbryter til egen kabel samt utekontakt billader i 2024. Selv byttet utenpåliggende stikkontakter. 2 st på soverom loft vest, 3stk stue hovedetasje og 1stk toalett rom loft.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Hafslund kontroll 2008. Utbedret og godkjent. Rapport foreligger. Saksnummer 468156

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig Installasjon flyttet denne 2024. Husker ikke firma som først monterte da det var en pakke frs OBS Bygg.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb har utført rørfornying av avløp Vann og Avløpsteknikk VAT har utført rørfornying av hovedledning vann fra felles stoppekran hos nabo Ekkovn 25A. Fra stoppekran og ut til kum og kommunalt rør i to omganger og ifm oppføring av boligområde Ekkodalen

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aner ikke. Utført av forrige eier påbegynnelsen av 1980-tallet.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Gammel kumlokk i hagen der dagens avløpsrør går igjennom.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Selv montert tre luftekansler på et av soverommene, kjellerrom og bad nede. To passive og fuktstyrt vidte i den andre montert av Ørnulf Wiig Installasjon.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet tak på utebod 2007 selv etter forskrift

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt i innerste sovrom og TV stue begge nede i perioden 2022.12.01 til 2023.03.12. Høyedte årsmiddelverdi 38 Bq/kvm. Har rapport som kan fremlegges

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Før våres overtakelse var det lekkasje oppvaskmaskin ned til bad underetasje. Utbedret o i tillegg er både kjøkken og bad renovert etter det i våres eie. Vannintrenging rundt pipe yttertak høsten 2006. Utbedret og tettet ifm bytte av yttertak 2007. Byttet innertak selv til paneltak samme år soverom øst. Fukt terrasse og under soverom hovedetasje som ble utbedret av fagperson. Tidl beskrevet og problem løst.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Byttet gamle koksovn til nyere vedovn selv på opprinnelig plass Ingen anmerkning av feier ved kontroll. Øvre del pipe byttet ifm nytt tak

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: To punkterte vinduer høyre side på begge kjøkkenvinduer. Kun synlig vinterstid. Et par originale vinduer på stue hovedetasje er fastmalt helt fra før vi overtok i 2006. Viser til tidl opplysning om terrasse som er utbedret

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Et tilfelle med gnistdannelse i koblingboks gang hovedetasje. Byttet eldre kobling mellom øvre og mitre etasje Det var i 2019.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Flere vannbrudd på felles vannledning fra kommunal ledning. Byttet fra stoppekran i Ekkovn 25 B (felles) og ut til ny koblingskum i gaten. Lagt 25 mm plastrør i opprinnelig vannledning pga dårlig trykk. Dette fra stoppekran og helt til husets hovedstoppekran. Dette ble utført av VAT i 2011 og 2020. Rørfornying avløp utført av Olimb 2020. Alt finnes dokumentasjon på.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpe montert 2007. Service og kontroll foretatt.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Merknad: Strøm til utebod er dratt på 10A kurs fra nabo i Ekkoveien 25B (på den tid før våres overtakelse var det familierelasjon mellom 25A og B.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Merknad: nytt trappeløp etablert 2011 og tidligere kjøkken fjernet. Vannrør fjernet i sin helhet. Avløpsrør pllmbert rett over gulvhøyde i entré (tilgjengelig ved ev tilbakeføring for kjøkken ved utleiedel). Utført av AC snekkertjenedte orgnr 997433254

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Kun tidligere vann/avløp som tidligere beskrevet utbedret. Noe pålegg elektrisk anlegg 2008 som er utbedret og tidl beskrevet. All dokumentasjon finnes.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved tidligere salg da vi kjøpte boligen i 2006.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Tinglyst rett for adkomst over naboens tomt (oppkjørselen).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0142/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Schrøen-Nordström, Unni	2025-03-16	Schrøen-Nordström, Pontus	2025-03-14

Identifikasjon: bankID Schrøen-Nordström, Unni

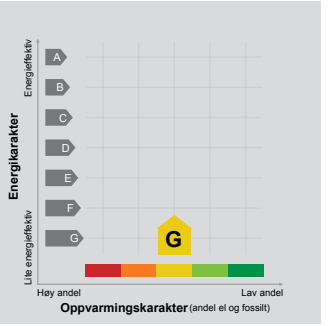
Identifikasjon: bankID Schrøen-Nordström, Pontus

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Ekkoveien 25A
Postnummer	1341
Sted	SLEPENDEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	109
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16113794
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93220
Dato	17.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 28 345 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

27 020 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	215
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

103-52.

OF/RA.

Herr Arne Mohus,
Tanuavn. 107,
Sandvika.

Gnr. 51, bnr. 109 og 110, Björnegård.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.
Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Olav Fossen
e.f.

BYGNINGSVESENET

Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

Journalnr. 826-81

FERDIGATTEST

Adresse: Ekkoveien 25

Gnr.: 51 Bnr.: 109 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 3. august 1982

Arbeidets art: Tilbygg til boligbygg

Byggherre: Arne Mohus

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Selv

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

Sandvika, 4.8.1982

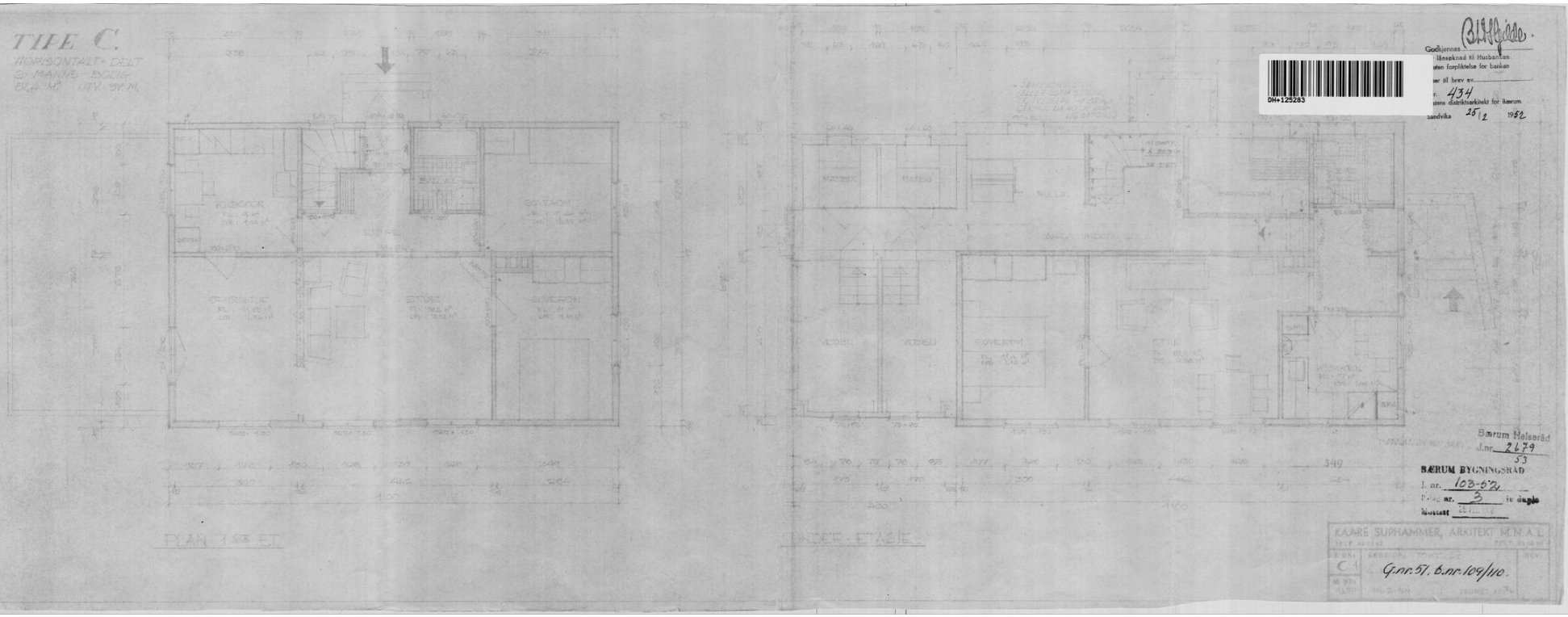
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

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

TYPE C.

HORISONTALT-DELT
2-MANNS-BOLIG
BRA M² UTV. 91 M.



PLAN 1 SE ET

KJELLER - ETASJE

DH+125283

Godkjennes
lånesøknad til Husbanken
uten forpliktelse for banken
ser til brev av
nr. 434
stens distriktsarkitekt for Bærum
Sandvika 25/2 1952

Bærum Helseråd
J.nr. 2479
53

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 103-52
Bilag nr. 3 til dagbl
Kontrollert

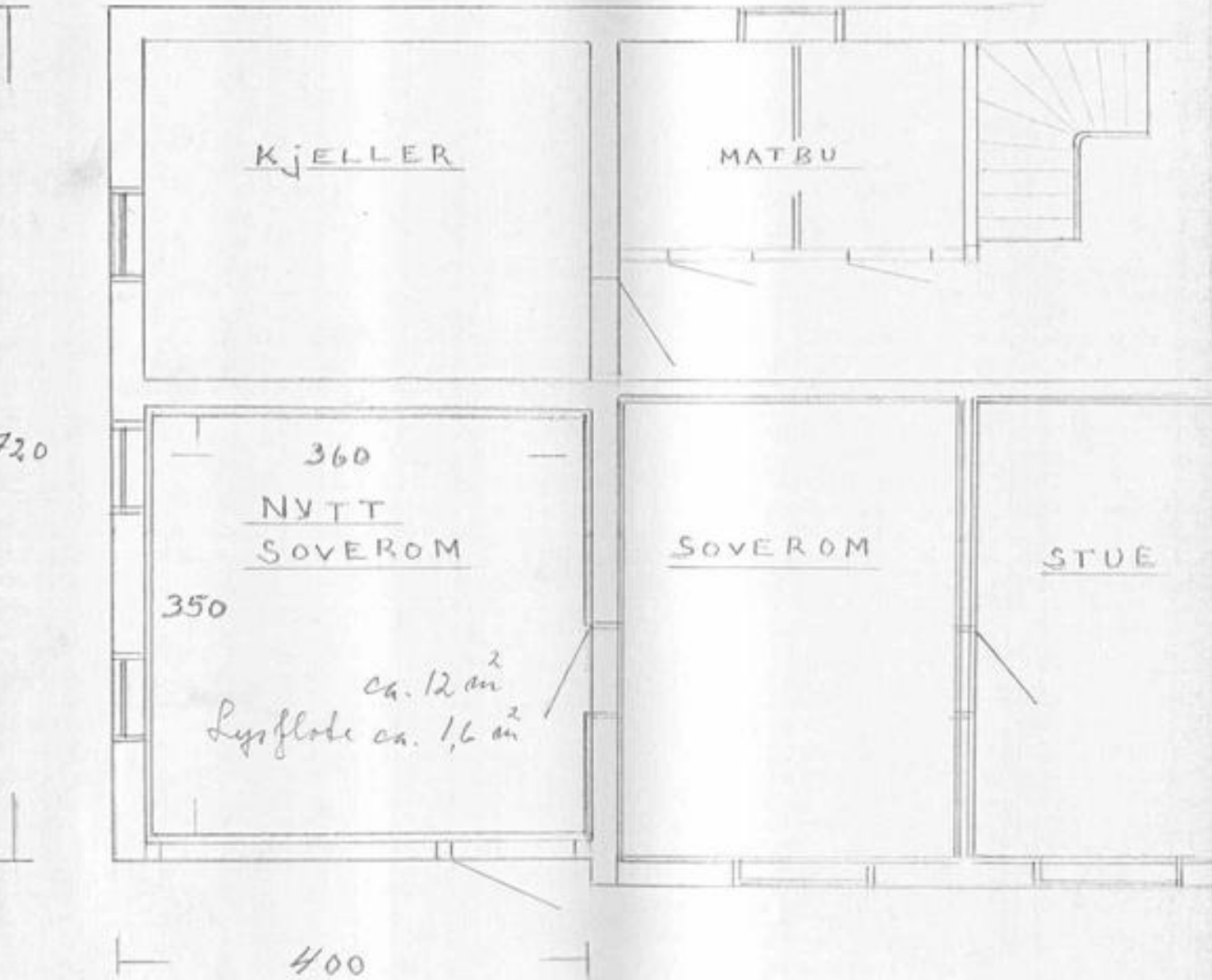
KAARE SUPHAMMER, ARKITEKT M.N.A.L.

C 1

G.nr. 57, B.nr. 109/110.

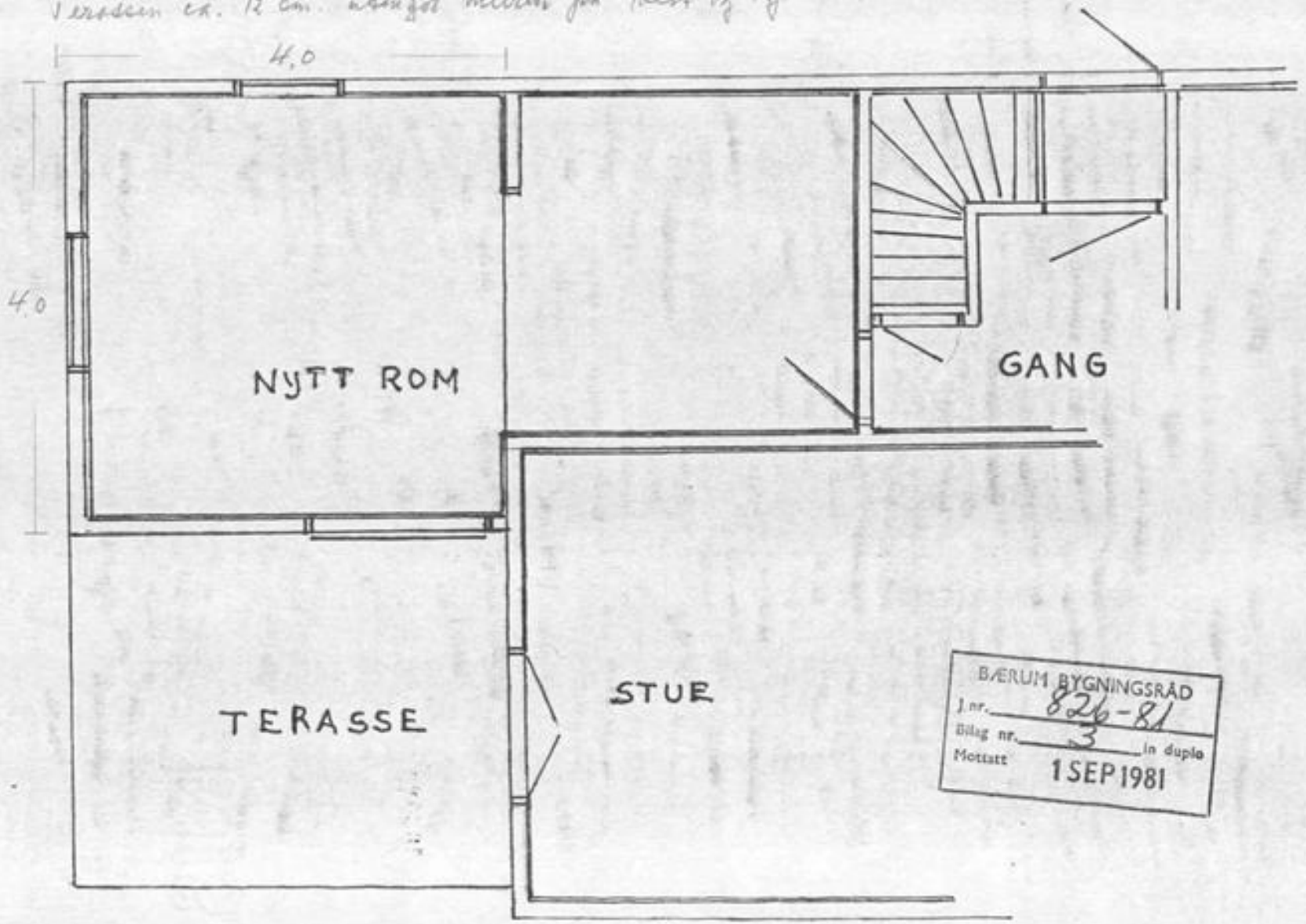
BÆRUM KOMMUNE
HELSERÅDET
INNK. _____
ARK. NR.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 600-74
Bilag nr. 2 dupla
Mottatt: 30 AUG 1974



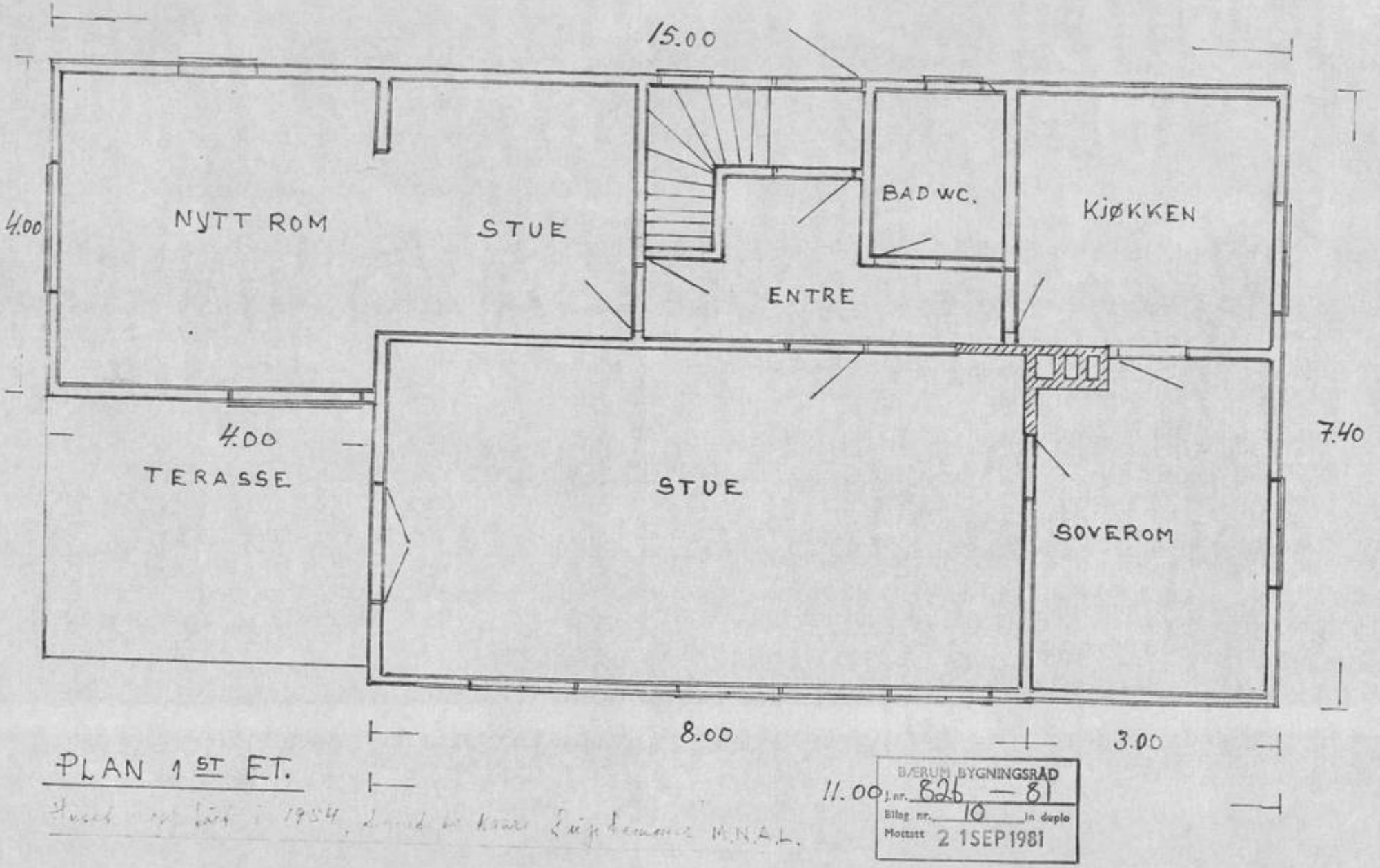
UNDERETASJE

Terrassen ca. 12 cm. utenfor murene på nord og sydsiden



BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 826-81
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 1 SEP 1981

01110700098K007759



PLAN 1 ST ET.

Huset ble bygd i 1954. Arkitekt Knut Lieftenmaier M.N.A.L.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Saksnr. 826 — 81
Bilag nr. 10 in duplo
Mottatt 21 SEP 1981

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

Utskriftsdato: 01.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekkoveien 25A, 1341 SLEPENDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 917 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1941054 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1941054)
Navn	JUTERUD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.1945
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8628/1941054.pdf
Delarealer	**Delareal** 917 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1941054

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Innenriksdepartementet 15.03.1945 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JUTERUD

1.
Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på inntil 2 fulle etasjer.

2.
På hver tomt kan bygges ett våningshus og ett uthus (garasje).

3.
Husene legges i sånt forhold til regulerte veier og parsellnummer som reguleringsplanen viser.

4.
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 10% av tomtenes nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter.

5.
Frittliggende uthus (garasje) skal anlegges arkitektonisk forbundet med våningshuset. Hvor terrenget tillater det, kan garasje legges i kjelleren.

6.
Husfargen må godkjennes av bygningsvesenet.

7.
Mot regulert vei kan oppsettes 1,20 m høyt gjerde. Sammenhengende gjerder utføres med ensartet konstruksjon.

8.
Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

9.
Unntak fra disse vedtekter punkt 1, 2, 3, 4, 5 og 7 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innen bestemmelsene i bygningsloven og Bærums bygningsvedtekter.

oooOOOooo

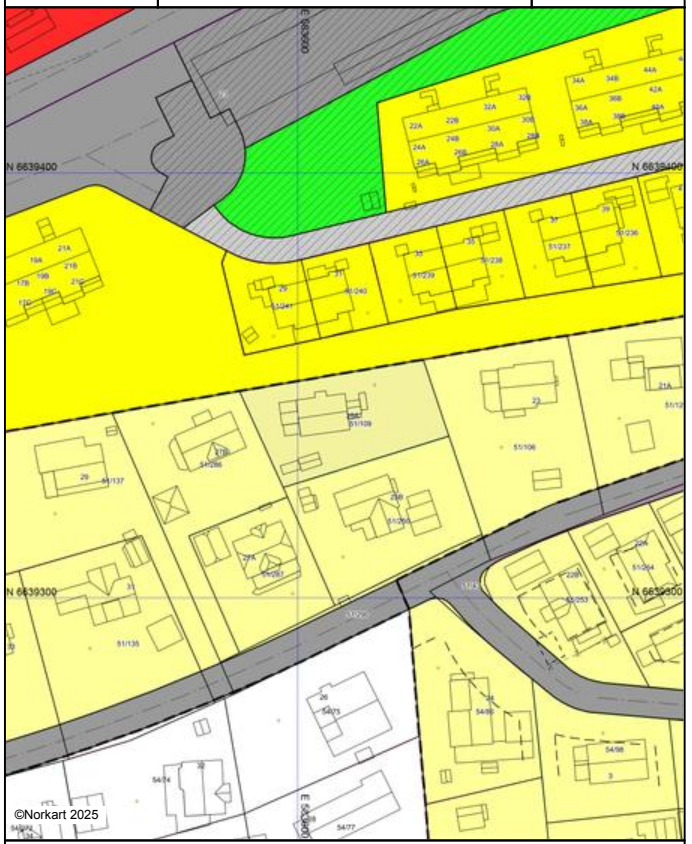
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 51/109
Adresse: Ekkoveien 25A
Dato: 01.04.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 51/109
Adresse: Ekkoveien 25A
Utskriftsdato: 01.04.2025
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

Reguleringsplan grense

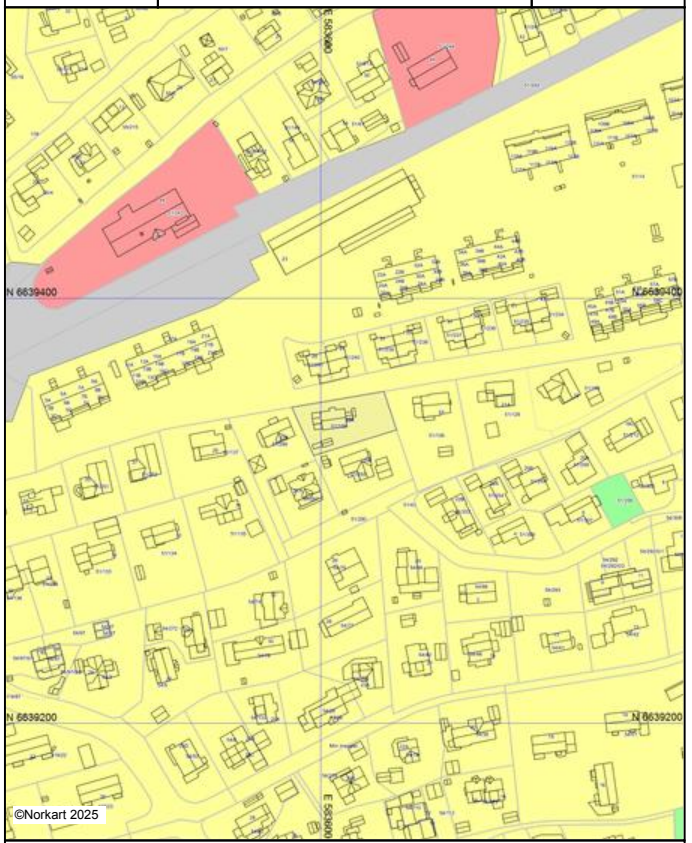
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/109
Adresse: Ekkoveien 25A
Utskriftsdato: 01.04.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Jernbane - nåværende

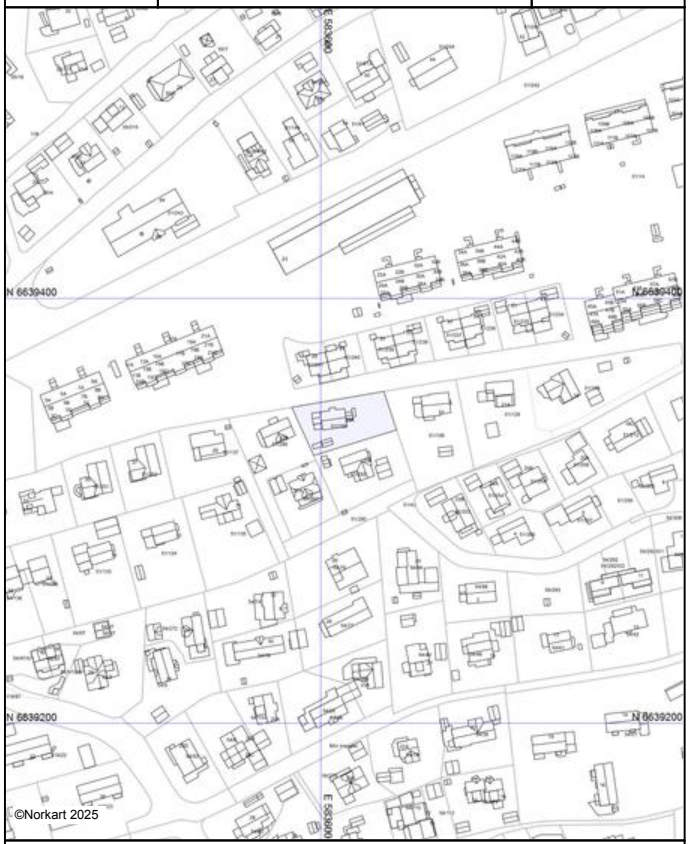
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 51/109
Adresse: Ekkoveien 25A
Utskriftsdato: 01.04.2025
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

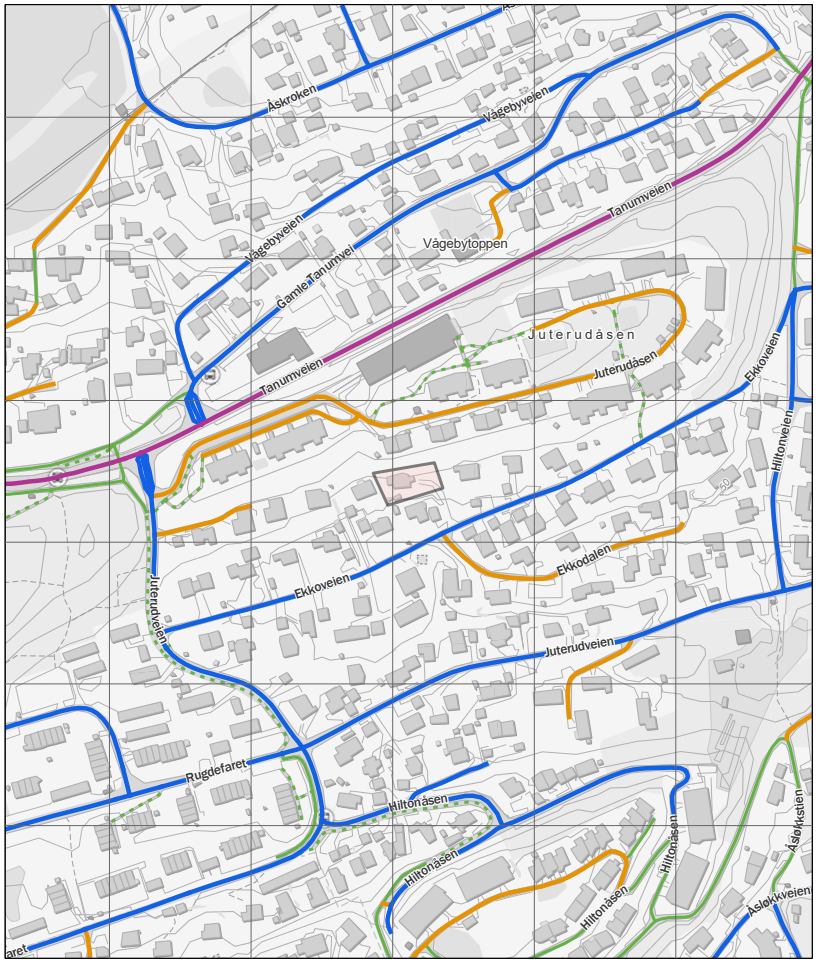
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 51/109/0/0
Adresse: Ekkoveien 25A, 1341 SLEPENDEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01/04/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 51/109
Adresse: Ekkoveien 25A
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Utskriftsdato: 01.04.2025

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.

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekkoveien 25A, 1341 SLEPENDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	7 995,00 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	6 457,53 kr
Sum	**19 046,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	164 m2	45,26 kr	1/1	0 %	7 423,05 kr	1 855,76 kr
Avløp etter areal	164 m2	52,90 kr	1/1	0 %	8 675,60 kr	2 168,89 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	32,25 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	65,76 kr
				Sum	**21 874,84 kr**	**5 468,72 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

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

Utskriftsdato: 01.04.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekkoveien 25A, 1341 SLEPENDEN								

Avtale 90054643 (Avgiftsadresse: Ekkoveien 25a)

Situasjon

Røykvarslere	6 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
u.etg tv-stue	A1	16.10.2019	07.06.2022	Utført	Utført
1 etasje stue	A1	16.10.2019	07.06.2022	Utført	Utført
2 etasje sov	A1	16.10.2019	07.06.2022	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	14A Ildstedet er ikke fagmessig	Mangler rist i toppen av peiskappe	22.10.2019

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.

Utskriftsdato: 01.04.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekkoveien 25A, 1341 SLEPENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 51, Bruksnr 109	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Ekkoveien 25 A, gatenr 1639 1341 Slependen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1612 12	Slependen-Tanum 12 Tanum og Jong
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060801 801	Tanum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.12.1949	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	917,2 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/51/109	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	08.08.2023	Avgiver	3201/51/109	0,0
	Matrikkelført:	08.08.2023			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/51/109	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Arealmåling	Forretning:	19.12.2007	Mottaker	3201/51/109	917,0
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	16.10.2007	Avgiver	3201/51/109	-61,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/51/250	61,0
Arealmåling	Forretning:	21.11.1996	Mottaker	3201/51/109	979,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.11.1996	Avgiver	3201/51/109	-347,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/51/290	347,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.09.1994	Avgiver	3201/51/109	-723,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/51/287	723,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.09.1994	Avgiver	3201/51/109	-1 057,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/51/286	1 057,0
Arealmåling	Forretning:	29.01.1986	Mottaker	3201/51/109	3 131,5
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.03.1983	Avgiver	3201/51/109	-1 017,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/51/250	1 017,0
Annen forretningstype	Forretning:	22.03.1982	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	02.09.2024	Berørt	3201/51/5	0,0
			Berørt	3201/51/14	0,0
			Berørt	3201/51/33	0,0
			Berørt	3201/51/39	0,0
			Berørt	3201/51/40	0,0
			Berørt	3201/51/43	0,0
			Berørt	3201/51/44	0,0
			Berørt	3201/51/75	0,0
			Berørt	3201/51/105	0,0
			Berørt	3201/51/106	0,0
			Berørt	3201/51/109	0,0
			Berørt	3201/51/129	0,0
			Berørt	3201/51/133	0,0
			Berørt	3201/51/134	0,0
			Berørt	3201/51/135	0,0
			Berørt	3201/51/136	0,0
			Berørt	3201/51/137	0,0
			Berørt	3201/51/148	0,0
			Berørt	3201/51/165	0,0
			Berørt	3201/51/186	0,0
			Berørt	3201/51/193	0,0
			Berørt	3201/51/212	0,0
			Berørt	3201/51/216	0,0
			Berørt	3201/51/228	0,0
			Berørt	3201/51/231	0,0
			Berørt	3201/51/232	0,0
			Berørt	3201/51/233	0,0
			Berørt	3201/51/242	0,0
			Berørt	3201/51/250	0,0
			Berørt	3201/51/251	0,0
			Berørt	3201/51/252	0,0

			Berørt	3201/51/253	0,0
			Berørt	3201/51/254	0,0
			Berørt	3201/51/256	0,0
			Berørt	3201/51/258	0,0
			Berørt	3201/51/259	0,0
			Berørt	3201/51/286	0,0
			Berørt	3201/51/287	0,0
			Berørt	3201/51/290	0,0
			Berørt	3201/51/306	0,0
			Berørt	3201/51/307	0,0
			Berørt	3201/54/3	0,0
			Berørt	3201/54/5	0,0
			Berørt	3201/54/6	0,0
			Berørt	3201/54/26	0,0
			Berørt	3201/54/40	0,0
			Berørt	3201/54/43	0,0
			Berørt	3201/54/44	0,0
			Berørt	3201/54/45	0,0
			Berørt	3201/54/46	0,0
			Berørt	3201/54/50	0,0
			Berørt	3201/54/52	0,0
			Berørt	3201/54/53	0,0
			Berørt	3201/54/70	0,0
			Berørt	3201/54/74	0,0
			Berørt	3201/54/75	0,0
			Berørt	3201/54/76	0,0
			Berørt	3201/54/77	0,0
			Berørt	3201/54/85	0,0
			Berørt	3201/54/86	0,0
			Berørt	3201/54/97	0,0
			Berørt	3201/54/97/0/1	0,0
			Berørt	3201/54/97/0/2	0,0
			Berørt	3201/54/99	0,0
			Berørt	3201/54/133	0,0
			Berørt	3201/54/266	0,0
			Berørt	3201/54/272	0,0
			Berørt	3201/54/280	0,0
			Berørt	3201/54/281	0,0
			Berørt	3201/54/282	0,0
			Berørt	3201/119/25	0,0
			Berørt	3201/119/68	0,0
			Berørt	3201/119/87	0,0
Skylddeling	Forretning:	12.12.1968	Avgiver	3201/51/109	-23,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/51/162	23,0
Skylddeling	Forretning:	16.10.1964	Avgiver	3201/51/109	-171,4
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/51/147	171,4
Sammenslåing	Forretning:	05.11.1951	Avgiver	0219/51/110	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/51/109	0,0
Skylddeling	Forretning:	22.12.1949	Avgiver	3201/51/5	-4 343,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/51/109	4 343,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ekkoveien 25 A	U0101	Bolig	97,0	Kjøkken	4	1	1
Ekkoveien 25 A	H0101	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	216,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	216,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1954
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	16113794			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		97,0		97,0				
H01	1		89,0		89,0				
L01			30,0		30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300037819			Antall etasjer:	

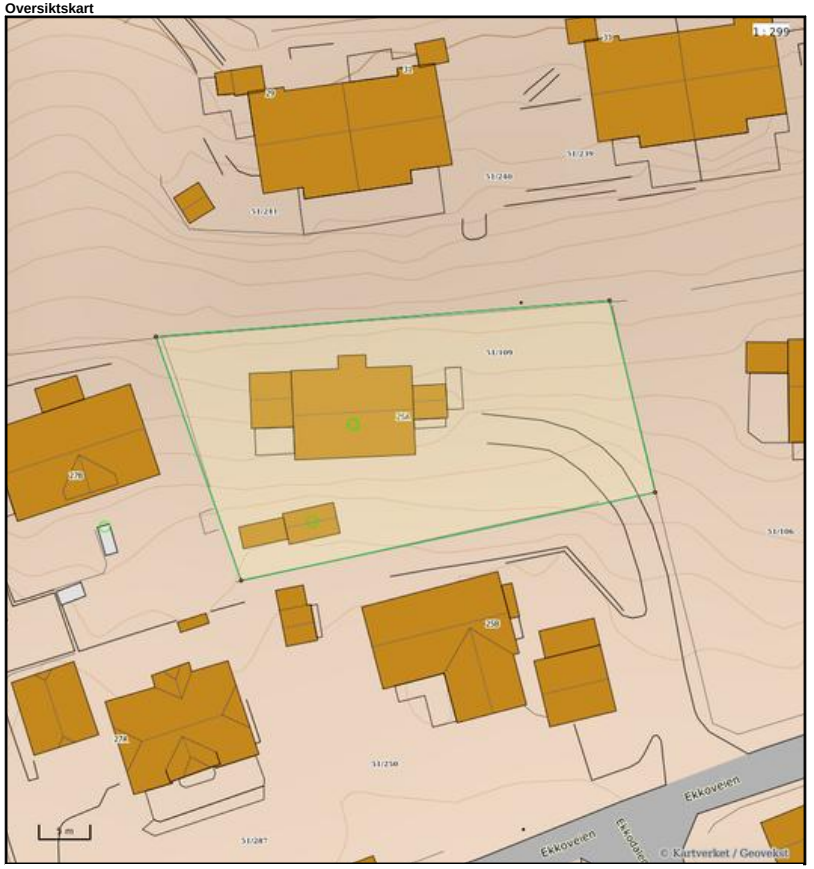
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



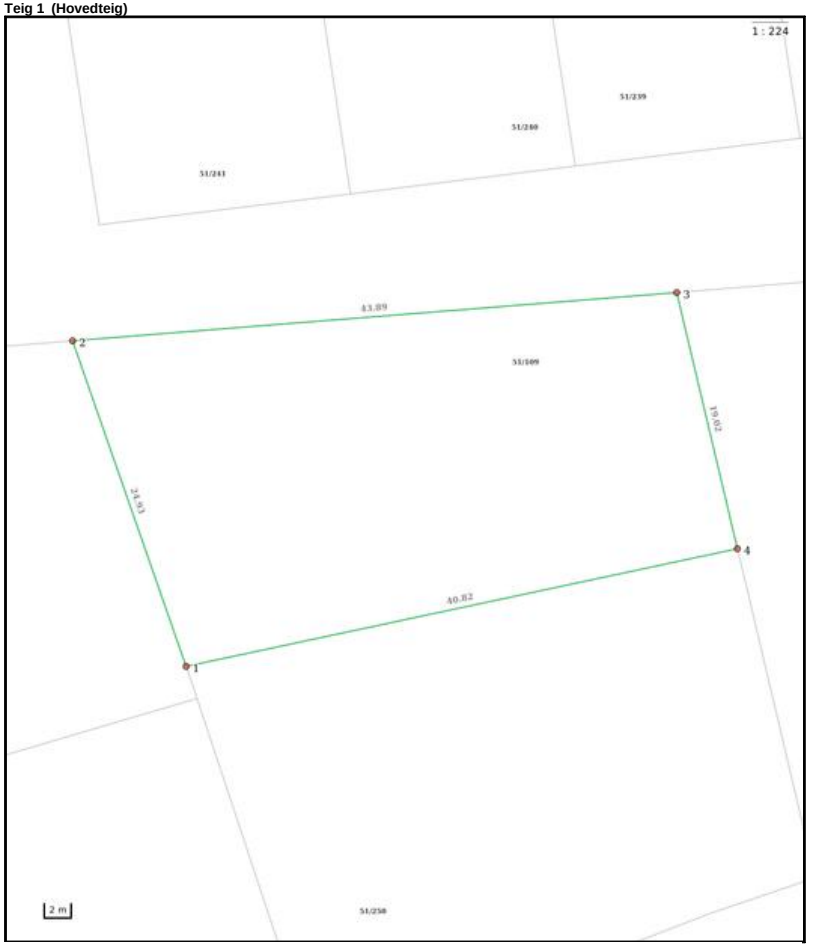
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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 targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 917,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 326,02	583 596,57	24,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 348,71	583 586,25	43,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 356,14	583 629,51	19,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 338,11	583 635,56	40,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 8-0142/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ekkoveien 25A 1341 SLEPENDEN

Betegnelse: Gnr 51, bnr 109 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no