NORDVIK

Gjettumkollen 18C

2 soverom | 90 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Gjettumkollen 18C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
19	Nabolagsprofil
21	Om boligen
33	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lyst rekkehus beliggende på høydedrag - Solrikt og skjermet - Attraktivt og barnevennlig - Garasje

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**133 590,-**
Totalpris	**5 748 491,-**
Fellesgjeld	**314 901,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 684,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Gjettumkollen 18C - Et lyst og pent rekkehus over 2 plan, beliggende i barnevennlige og trygge omgivelser. Eiendommen ligger på et høydedrag, i en rolig blindvei på Gjettumkollen. Skjermet beliggenhet med fine uteplasser, og fritt utsyn. Nærhet til T-bane, barnehage/skoler, butikk og flotte turområder!

Fremstående kvaliteter:
Perfekt for barnefamilier
Beliggende i et etterspurt, rolig og skjermet område
Hyggelig hage m/beplanting
Fritt utsyn
Gode solforhold
2 soverom - Mulighet for 3
2 bad
Peisovn i stuen
Garasje m/elbillader
Beliggende i et etterspurt, rolig og skjermet område
Fellesarealer med lekeplass, grøntområder m.m.
Gangavstand til T-bane og buss
Flotte turmuligheter rett utenfor døren

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm














































Gyldig billett kreves om bord
A valid ticket is required on board
Retning Kolsås
Direction Kolsås
Utgang Exit
Utgang Exit
TRAFIKKSKOLE

Gjettumkollen 18C

Nabolaget Søndre Gjettum - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	**12 min** 1 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	**14 min** 1.2 km
Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	**21 min** 1.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	**9 min** 0.8 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	**15 min** 1.3 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	**13 min** 1.1 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	**14 min** 1.2 km

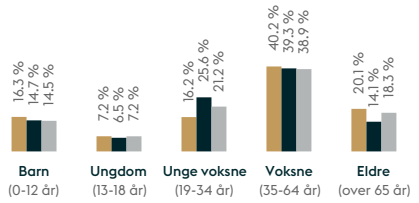
Offentlig transport

Levretoppen Linje 205	**3 min** 0.2 km
Gjettum Linje 3	**10 min** 0.9 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	**9 min** 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 17.6 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Gjettumkollen barnehage (1-5 å... 101 barn	**6 min** 0.5 km
Blåveiskroken barnehage (1-5 å... 30 barn	**8 min** 0.7 km
Gjettum barnehage (1-5 år) 56 barn	**10 min** 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Gjettum	1 114	469
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Gjettum skole	8 min
Solberg ballplass	13 min
Gnist Gjettum	14 min
Friskis & Svettis	15 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 84/100



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 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0192/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gjettumkollen 18C, 1346 GJETTUM
Gnr 87, bnr 69 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Elen Siri Biti

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 433 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 448 590,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 90 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Bod, bad, stue, trapperom, gang
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 18 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré, gang med trapp
Total BRA: 45 kvm.

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg et meget lyst og hyggelig rekkehus. Boligen har en attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og populært boligområde på Gjettumkollen. Her er det stille og fredelig, samtidig som du har gangavstand til både matbutikk, T-bane og bussholdeplass. Boligen ligger optimalt til hvis man i tillegg er glad i friluftsliv, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter like utenfor døren. Turveier fører både i retning områdene rundt Dælivann og Kolsåsstoppen, samt retnign Sandvika med sjø- og strandliv. For barnefamilier er det kort vei til flere lekeplasser og barnehager, som kan benyttes til lek på ettermiddager- og i helger.

Boligen har en koselig uteplass ved inngangspartiet, pent opparbeidet med gressplen og hekk. Fra stuen i underetasje er det utgang til en flott hage, opparbeidet med stor terrasseplatting, gressplen og beplantning. Levegger og fine hekker gir god skjerming mot naboer. Eiendommen ligger høyt og fritt, med flott utsyn mot store grøntområder.

Boligen har en innholdsrik planløsning, med romslige oppholdsrom som stue/spisestue og kjøkken, samt 2 gode soverom, 2 bad og lagringsplass. Det er også et stort potensiale for å gjøre endringer i boligen, hvis man ønsker et tredje soverom. Kjøkken kan f.eks. flyttes ned i underetasje, slik at dagens kjøkken kan benyttes som soverom.

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:
1. etasje:
- Entré
- Mellomgang
- Kjøkken
- 2 soverom
- Bad

Underetasje:
- Stue/spisestue
- Vaskerom/toalett
- Bod

Garasje til én bil med elbillader.

Standard
Boligen har generelt eldre standard, men fremstår velholdt og godt ivaretatt. Modernisering og oppussing må imidlertid påregnes for å oppnå dagens krav til standard og utstyr.

Boligen rom for rom:

-1. etasje -
Entré/gang
Lys og hyggelig entré, med plass til å sette fra seg sko, og henge opp jakker. Videre inn i gangen er det plass til en kommode/skjenk e.l.

Mellomgang
Romslig mellomgang med tilgang til begge soverom, samt bad. Innredet med flere garderobeskap, og gir gode lagringsmuligheter.

Kjøkken
Fint og praktisk separat kjøkken, med god plass til spisebord. Pen kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter og laminert benkeplate. Godt med både skap- og benkeplass. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr og oppvaskamaskin. Integrert kombiskap. Kjøkkenet var tidligere soverom, da kjøkkenet og et av soverommene har byttet plass. Skulle man evt. ønske et tredje soverom, er det gode muligheter for å flytte kjøkkenet ned i underetasje i tilknytning til stuen. Her finnes det flere gode alternativer.

Soverom
Boligen har to fine soverom vegg i vegg, begge med tilgang fra mellomgang utstyrt med garderobeskap. Begge rom har plass til seng, skap, kommode e.l.

Bad
Lyst og pent flislagt bad, med varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjhjørne med skyvedører og kabinettsokkel, servant i innredning med skuffer og skap, speil på vegg samt toalett. Badet har naturlig ventilasjon.

-Underetasje-
Stue/spisestue
Lys og innbydende stue med fri og fin utsikt. Den store skyvedøren slipper inn rikelig med naturlig lys, samt skaper en sømløs overgang mellom inne- og utearealet. Stuen har god plass til stor sofagruppe, spisebord, bokhyller m.m. Nyere rentbrennende peisovn med lun varme gir ekstra hygge på kalde dager.

Vaskerom/toalett
Praktisk vaskerom (tidligere komplett bad, nå dusj fjernet), innredet med servant, speil, toalett samt opplegg til vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert her. Det er mulig å flytte varmtvannsbereder og sette inn dusj eller badekar igjen.

Bod
Stor og god bod, innredet med hyller. Meget god lagringsplass. Muligheter for å gjøre om bodareal til kjøkken, evt. flytte bad inn i bod, og lage kjøkken i åpen løsning mot stue. Det er flere gode muligheter i denne boligen.

-Utvendig-
Usjenert og pent opparbeidet uteplass med utgang via skyvedør fra stuen. Her kommer man ut på en stor terrasseplatting, skjermet med levegger mot naboer, med videre tilgang til gressplen. Hekk og beplantning for øvrig. Boligen ligger høyt og fritt med fin utsikt, noe som gir en avslappende ro, samtidig som det er barnevennlig og trygt. Hyggelig inngangsparti med uteplass.

Parkering
Boligen disponerer garasje med elbillader og elektriskport.

Garasjeanlegg ligger på sameiets eiendom. De enkelte medlemmer som har bruksrett til garasje, har fått eksklusiv bruksrett til garasjen ved innbetaling av innskudd satt lik byggekostnadene ved en garasje på innskuddstidspunktet.

I tillegg til innskudd betaler bruksrettshaverne/medlemmene som har garasje leie til drift av garasjene til foretaket. Leien skal dekke utgiftene til driften av garasjeanlegget. Inntekter og kostnader knyttet til garasjene skal fremgå av årsregnskapet til foretaket. Styret i foretaket fastsetter leien for garasjeplasser. Overdragelse av eksklusiv bruksrett til garasje, og fremleie av garasje kan skje uavhengig av styrets godkjennelse, men kun medlemmene imellom.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lars Damhaug laget badet i 1.etg., 1989.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei - Eventuell kommentar: Han sa at han har tettesjikt eller membran i dusjsone.

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, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taktekking, lagt på ny papp Skiftet alle vinduer, 3lags Garasje: lader, portåpner, ny metall bakvegg Skiftet til rentbrennende peisovn i stue Flyttet kjøkken, byttet med soverom. Omgjort deler av et soverom til bad i 1.etg. Flyttet varmtvannsbereder inn i vaskerom, uklart om den ble skiftet også. Parkettgulv i stue, kjøkken, rom med klesskap, gang, soverommene. Byttet til teakytterdør og byttet lås. Platting utenfor stue. Markise med el.styring Ny skyvedør i stua. Skiftet til metall- gjerde i 2026

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja - Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Erik Holmen Elektroinstallatør Jordfeilbryter og overspenningsvern i sikringsskap, stikkontakt ute, stikkontakter og lys i kjellerbod, komfyrvakt, stikkkontakt soverommene, montert varmovner på soverom og kjøkken. Har samsvarserklæringer

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i fellesskkap sameiet. Selger har betalt for lader/jobb.

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: Ny vannmåler, firma C.M.Mathiesen& Co As, 8.6.26.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Eventuell kommentar: Deler av garasjetaket i hagen på stuesiden har blitt rehabilitert, kanten forsterket, og nytt gjerde er oppført.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja - Beskriv: Tidligere bad/nå vaskerom har opprinnelige fliser fra forrige eier, noen har løsnet nær varmtvannsbereder. Jeg vet ikke om fukt eller soppskader i dette rommet. Bad i 1.etg. har sprukket flis ved dørterskel. Jeg vet ikke om fukt eller soppskader.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja - Beskriv: Det har vært noe redusert trekk for ovnen, dette er ordnet med ekstra ventil luke gjennom boden dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 6.1.1984 ved salg/kjøp av denne boligen.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

-Utvendig -
Taktekking: Pulttak med trekonstruksjon tekket med takpapp.
Taktekkingen fremstår å være av nyere dato enn bygget og er ifølge eier skiftet i nyere tid, men eksakt alder er ukjent.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel. Enkelte bord er sporadisk kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.

Takkonstruksjon/Loft: Det er lukket takkonstruksjon fra byggeår, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av taket.

Vinduer: I underetasjen er det terrassse dør/vindu med 2-lags isolerglass (vurdert under dører), samt eldre vindu i bodrom. (TG 2 grunnet alder og manglende lister/ innsettingsdetaljer)

I 1. etasje er det malte trevinduer med aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2017, samt malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2012.
Vinduene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett opp mot alder.

Dører: Hoveddøren er av type teakhovedytterdør og er av typen brann- og lydisolerende dør.
Fra stuen i underetasjen er det skyvedør til terrassen med 2-lags glass fra 2003.

Terrasse: Fra stue i underetasjen er det utgang til markterrasse mot sørøst. Terrassen er utført i trevirke. Det er levegg i treverk mot nabo.
Fra terrassen er det videre adkomst til hageareal. Det er hekk mot naboeiendommer samt gjerde i metall og rekkverk.
Terrassen har elektrisk markise.

Foran hovedytterdør er det en platting med betongstein.

- Innvendig -
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller består av trebjelkelag og støpt dekke i kjeller.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre ujevnheter som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan forekomme da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er stue og bod kontrollert i underetasjen:

På stue ble det målt 9 mm avvik på 2 m, totalt 11 mm gjennom hele rommet.
På bod ble det målt 5 mm avvik på 2 m, totalt 8 mm gjennom hele rommet. Det er registrert noen sprekker i betonggulv.

Kjøkken og soverom er kontrollert i 1. etasje:

På kjøkken ble det målt 9 mm avvik på 2 m, totalt 11 mm gjennom hele rommet.
På soverom ble det målt 12 mm avvik på 2 m, totalt 16 mm gjennom hele rommet.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og rentbrennende peisovn fra Nordpeis plassert i stuen.

Funksjonen til ildstedet og pipeløpet er ikke kontrollert eller testet av takstmannen i forbindelse med befaringen. Eventuell vurdering av trekkforhold og teknisk funksjon ligger utenfor befaringens omfang.

Rom Under Terreng: I underetasjen er det betongvegger mot grunn. Det er utgang til terrassen i front av huset, og sidevegger grenser mot naboeiendommer. Det er derfor ikke mulig å utføre fuktsøk ved hjelp av hulltaking.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll flere steder på grunnmur med Protimeter fuktindikator. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti at grunnmur er tør.

- Tomteforhold -
Byggegrunn: Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

Fuktsikring og drenering: Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Grunnmur og fundamenter: Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Terrasse
Det er påvist andre avvik:. Levegger mot nabo er morken og enkelte terrassebord er værslitte . Det settes TG 2 på levegger.
Konsekvens/tiltak: Enkelte bord i levegg samt enkelte gulvbord anbefales byttet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Rom Under Terreng
Tilstandsgrad 2 settes som følge av registrert fukt i grunnmur. Fuktverdiene er målt under avviksnivå, men videre undersøkelser og eventuell monitorering anbefales.
Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke å være behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men videre monitorering og oppfølging av grunnmuren anbefales. Se også punkt om utvendig drenering.

- Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

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

- Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert.varmtvannstank står ovenfor utskifting.n.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder på de utvendige vann- og avløpsrørene.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Underetasje - Bad - Generell
Badet i underetasjen er fra før 1997, og forventet levetid er utløpt.
Badet har gulvbelegg og 10 x 10 cm fliser som er ført halvveis opp på vegg. Det er registrert fallforhold på 11 mm fra nedre del av terskel til eldre sluk.
Badet er innredet med toalett og det er opplegg for vaskemaskin. Lys over speil. Varmtvannsbereder er plassert på badet.
Badet har naturlig ventilasjon merd reflektorovn som varmekilde. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Det er satt samlet TG 3 for rommet på bakgrunn av alder, løse fliser, bom under fliser og manglende tetthet i våtsone.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet vil trenger renovering. Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

- Etasje - Bad - Generell
Badet i 1. etasje ble etablert i 1989. Det foreligger ikke dokumentasjon eller bilder fra etableringen. Badet fungerer ifølge eier som forutsatt i dag, og det er ikke registrert lekkasjer eller skader.

Badet har passert forventet levetid, og det settes TG 3 på grunn av alder.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og installasjoner.
Veggene er kledd med 15 x 15 cm fliser, og himlingen består av malt trepanel. Belysning over speil fungerer som lyskilde.
På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på 13 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren. Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.
Rommet er innredet med skuffer og skap, nedfelt servant med ettgreps blandebatteri, toalett samt oppbygget dusjhjørne med skyvedører og kabinettsokkel.
Badet har naturlig ventilasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft
Det er lukket takkonstruksjon fra byggeår, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av taket. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over kjøkkenbord
- Taklampe over spisebord i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stuen
- Varmekabler på bad
- Reflektorovn på vaskerom
- Elektriske panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig gjennomsnittlig strømforbruk på ca. 7400 kWh. I 2025 ble det brukt 6727 kWh følge eier.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 684,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader: 605,-
- Bredbånd/internett: 429,-
- Leie 1 garasje: 650,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 2 026,-pr. 8567

Gebyr Fakturert beløp i 2025
- Avløp: 1 220,09 kr
- Feiing: 392,04 kr
- Renovasjon: 5 384,28 kr
- Vann: 1 048,62 kr
Sum: 8 045,03 kr

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr 2 500,- pr år.

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

Vannavgift
Kr 1 048,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 575 182,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 300 728,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilkoblet vikenfiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Gjettumkollen Samvirke SA, orgnr. 971258667

Om sameiet
Gjettumkollen 18C er en del av samvirkeforetaket Gjettumkollen Samvirke AS og har gnr. 87 og bnr. 69. Samvirket består av 76 boliger, og foretaket er eier av eiendommene 87 bnr. 22, 24, 60, 111 – 115, samt gnr. 6 bnr. 214.

Foretakets formål er å ivareta medlemmenes interesser, for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av garasjer, fellesanlegg, fellesarealer, lekeplasser, snøbrøyting og fibernett, herunder ivaretakelse av eiendommene som foretaket eier. Foretaket har ikke erverv til formål.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 314 901,-pr. 12.05.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer: 22238938485, Sparebanken Øst.
Lånetype: Annuitetslån med 12 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2026: 6,45 % p.a.
Antall terminer til innfrielse: 299
Saldo per 12.05.2026: kr 6 491 921,-
Andel av saldo per bolig: kr 314 901,-
Første termin/første avdrag: 15.04.2026
Siste termin: 15.03.2051

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 2 345 534,-

Resultatet avviker fra budsjett. Avviket skyldes i hovedsak oppstart og gjennomføring av garasjeprosjektet i perioden, samt periodisering av kostnader og inntekter knyttet til dette. Utover dette foreligger det ikke vesentlige avvik fra ordinær drift. Disponible midler for boligsamvirket er ikke spesifisert i årsrapporten, men resultatet viser en styrking av egenkapitalen som følge av positivt årsresultat.

Budsjett for 2026 foreligger i innkallingen, men det er ikke oppgitt konkrete hovedtall i sammendraget. Styret legger til grunn ordinær drift uten større vedlikeholdsprosjekter, med unntak av planlagt innkjøp av ny snøfreser.
Det er ikke varslet vesentlige kostnadsøkninger for 2026 utover normal indeksjustering og løpende driftskostnader. Det legges samtidig opp til fortsatt fokus på vedlikehold av fellesområder og teknisk infrastruktur.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at sameierne forplikter seg til å følge reglene for hundehold utarbeidet av Norsk Hundeeieforbund. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1431670

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 109 kvm (Eiertomt)
Eiertomt på 106 kvm. Pent opparbeidet tomt med terrassearealer og hageflekk på baksiden av boligen.

Adkomst
Adkomst inn Gjettumkollen fra Vallerveien Det vil bli skiltet med Nordvik skilter ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i rolige og barnevennlig omgivelser på Gjettum. Eiendommen ligger sentralt og har nærhet til blant annet offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager samt en rekke service- og aktivitetstilbud.

Barnehager og skoler:
Det er et godt utvalg barnehager i nærområdet. Gjettumkollen barnehage ligger 5 min. gange unna boligen, Gjettum barnehage og Lillehagen barnehage ligger omtrent 15 min. gange unna boligen. Kvaliteten på skolene i området blir omtalt som veldig bra av lokalkjente. Boligen sokner til Levre barneskole og Hauger ungdomsskole (ca. 15 min. gange)

Offentlig kommunikasjon:
Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Gjettum T-banestasjon ligger ca. 12 min. gange fra boligen. Fra Gjettum går T-banen til Kolsås og i retning Oslo. Bussholdeplass i Vakllerveien, men buss 220 mot Sandvika/Bekkestua, som begge er knutepunkter for offentlig kommunikasjon i Bærum. Fra boligen til Sandvika stasjon er det ca. 5 min. med bil. Fra Sandvika går det en rekke busser til Oslo, Bærum og Asker, samt et bredt utvalg togavganger og flytog.

Aktivitet og fritid:
Her bor man med marka som nær nabo! Nærområdet har et nærmest komplett tilbud for de som liker å holde seg i aktivitet. Flotte turområder, idylliske naturreservater og et stort sportstilbud. med bl.a. områdene rundt Dalivænn og Kolsåstoppen. Det er også kort vei til Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren, og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Kort vei til både Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker ved vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. Gnist i Durudveien, samt flere steder i Sandvika. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. På Gjettum skole er det sportsanlegg som er perfekt for fotball eller annen diverse aktivitet. Fra Sandvika er det flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker.

Servicetilbud:
Boligen har en sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Fra boligen er det gangavstand til Rema1000 Gjettum og Bunnpris Gjettum. Kun en kort kjøretur til Sandvika sentrum med alt av servicefunksjoner som butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. Bekkestua og Kolsås er også kun en kort kjøre- buss eller T-banetur unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1.11.1962

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Rommet som i dag benyttes som soverom 2, samt gang utenfor soverommene, er kjøkken i originale byggetegninger. Bad i 1. etasje er opprinnelig soverom og bod i originale byggetegninger.

For at rommene lovlig skal kunne benyttes må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 110 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1958126
Navn GJETTUM NEDRE
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11.08.1960
Bestemmelser-
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8728/1958126.pdf
Delarealer Delareal 110 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

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:

3201/87/69:
22.10.1973 - Dokumentnr: 15542 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1973 - Dokumentnr: 15545 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
RETTIGHETSHAVER: GJETTUM SAMEIELAG

20.12.1972 - Dokumentnr: 417564 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:87 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 924082 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:87 Bnr:69

01.01.2024 - Dokumentnr: 82204 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:87 Bnr:69

22.10.1973 - Dokumentnr: 15551 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:87 Bnr:72
Rett til å benytte tørkestativ på bnr.72.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 700,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgaver kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 400,- 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. juni 2026

Ansvarlig megler
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler
Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Megler 2
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

EK TAKST

Rekkehus

Gjettumkollen 18C , 1346 GJETTUM

BÆRUM kommune

gnr. 87, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1858 **Eiendomsverdi ref nr:** JU8447

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset går over to plan og har en hensiktsmessig planløsning. Boligen inneholder to soverom, to bad, stue i underetasje med peisovn og utgang til markterrasse.
Kjøkkenet har plass til frokostbord og vindu mot inngangspartiet.
Boligen har to uteområder. Ved hovedinngangen er det uteområde med sitteplass ved kjøkkenvinduet. På baksiden av boligen er det en romslig terrasse i treverk med tilknytning til hage.
Boligen holder normal standard, men enkelte bygningsdeler er av eldre dato. Det må påregnes oppussing og oppgradering av enkelte rom og bygningsdeler for å oppnå dagens standard.

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Pulttak med trekonstruksjon tekket med takpapp.
I 1. etasje er det malte trevinduer med aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass , samt malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Hovedytterdør er teakdør og av typen brann- og lydisolerende dør.
Fra stuen i underetasjen er det terrassse skyvedør med 2-lags glass.
Fra stue er det utgang til markterrasse mot sørøst. Terrassen er utført i trevirke. Fra terrassen er det videre adkomst til hageareal.
Foran hovedytterdør er det en platting med betongstein.
Trappetrinn i treverk opp til hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Det er parkett i stue. Teppe i mellomrom. Fliser på bad og malt betonggulv i bod. Fliser i stue rundt peisovn.
Veggene består av pusset betong/mur, stående kledning og fliser på bad.
Takene er slette malte tak, malte himlingsplater og malt trepanel.

1. etasje:
3-stavs parkett på alle gulv, med fliser på bad.
Malte vegger med strie og stående kledning.
Malt trepanel i tak, samt slett malt tak på ett soverom. Takene er skråstilte.

Etasjeskiller består av trebjelkelag og støpt dekke i kjeller.
Boligen har mursteinspipe og rentbrennende peisovn fra Nordpeis plassert i stuen.
Boligen har malt tretrapp med slipte originale trinn og lukkede opptrinn. Rekkverk med spiler og håndløper i tre.
Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite karmer og foringer.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 1989. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med profilerte fronter.
Det er lagt parkett på gulv. Veggene er kledd med strie. Taket er slett malt, med belysning som lyskilde.
Benkeplate i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Kjøkkenvindu gir godt dagslys.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter fra Thermex.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør. Hovedstoppekranen er plassert i kjeller.
Stoppekranen på kjøkkenet er funksjonstestet og fungerer som den skal.
Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via lufteventiler i vegger, samt via lufteventiler over enkelte vinduer.
På badet i underetasjen er det en OSO varmtvannstank på ca. 120 liter.
Sikringsskap er plassert i entré i plan 1. Hovedsikring er ifølge kursfortegnelse 32 A.
Skapet har automatsikringer med jordfeilbrytere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser og fjell.
Det er grunnmur i betong.
Drenering er fra byggeår.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon om sjekkpunkter for konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

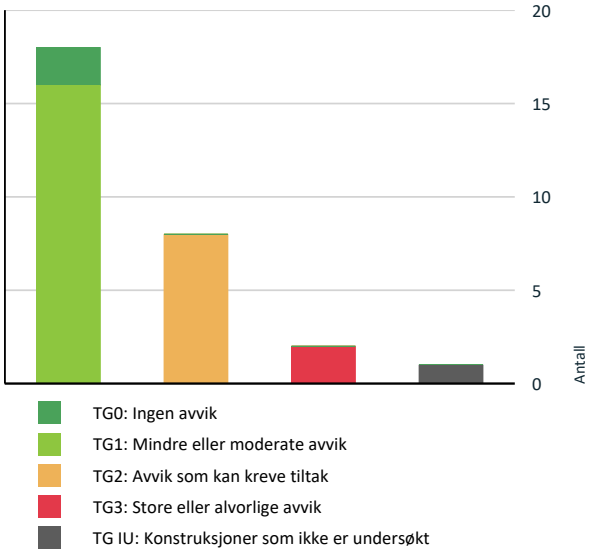
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.11.1962.

Det er registrert enkelte endringer i planløsning sammenlignet med opprinnelige godkjente tegninger. Kjøkken er flyttet til dagens plassering, og deler av et soverom er etablert som bad. Endringene er vurdert å ikke være søknadspliktige.

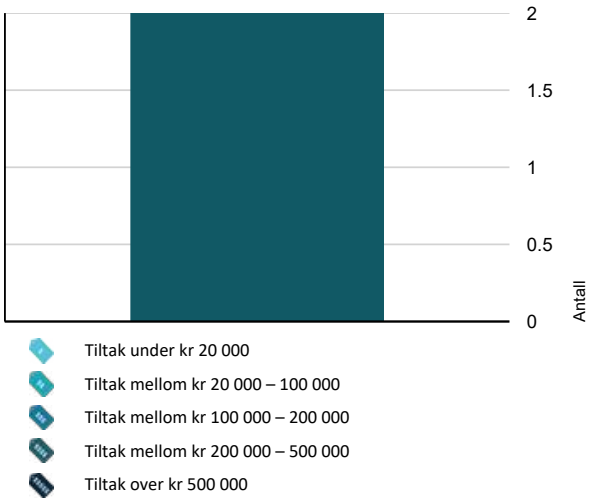
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår 1962

Kommentar

Anvendelse

Standard
Rekkehus over to plan som inneholder i 1. etasje entré/vindfang, gang med trapp, to soverom, bad og kjøkken.
Underetasjen inneholder bod, stue og bad, som i dag benyttes som vaskerom.
Fra stuen er det utgang til en oppbygget terrasse, som videre leder til hagen.
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Pulttak med trekonstruksjon tekket med takpapp.
Taktekkingen fremstår å være av nyere dato enn bygget og er ifølge eier skiftet i nyere tid, men eksakt alder er ukjent.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel. Enkelte bord er sporadisk kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er lukket takkonstruksjon fra byggeår, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av taket.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
I underetasjen er det terrassse dør/vindu med 2-lags isolerglass (vurdert under dører), samt eldre vindu i bodrom. (TG 2 grunnet alder og manglende lister/ innsettingsdetaljer)
I 1. etasje er det malte trevinduer med aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2017, samt malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2012.
Vinduene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett opp mot alder.

Årstall: 1962



TG 1 Dører

Beskrivelse
Hoveddøren er av type teakhovedytterdør og er av typen brann- og lydisolerende dør.
Fra stuen i underetasjen er det skyvedør til terrassen med 2-lags glass fra 2003.

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

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue i underetasjen er det utgang til markterrasse mot sørøst.
Terrassen er utført i trevirke. Det er levegg i treverk mot nabo.
Fra terrassen er det videre adkomst til hageareal. Det er hekk mot naboeiendommer samt gjerde i metall og rekkverk.
Terrassen har elektrisk markise.

Foran hovedytterdør er det en platting med betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Levegger mot nabo er morken og enkelte terrassebord er værslitte . Det settes TG 2 på levegger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Enkelte bord i levegg samt enkelte gulvbord anbefales byttet.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappetrinn i treverk opp til hovedinngang.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Rekkehuset har en garasje i felles garasjerekke. Garasjen er på ca. 9 m² og har automatisk garasjeport samt elbillader. Garasjen er ikke innspisert av takstmann.

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

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Underetasje:
Det er parkett i stue. Teppe i mellomrom. Fliser på bad og malt betonggulv i bod. Fliser i stue rundt peisovn.
Veggene består av pusset betong/mur, stående kledning og fliser på bad.
Takene er slette malte tak, malte himlingsplater og malt trepanel.

1. etasje:
3-stavs parkett på alle gulv, med fliser på bad.
Malte vegger med strie og stående kledning.
Malt trepanel i tak, samt slett malt tak på ett soverom.
Takene er skrå stilt.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Det er noe aldersslittasje i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag og støpt dekke i kjeller.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre ujevnheter som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan forekomme da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er stue og bod kontrollert i underetasjen:

På stue ble det målt 9 mm avvik på 2 m, totalt 11 mm gjennom hele rommet.
På bod ble det målt 5 mm avvik på 2 m, totalt 8 mm gjennom hele rommet. Det er registrert noen sprekker i betonggulv.

Kjøkken og soverom er kontrollert i 1. etasje:

På kjøkken ble det målt 9 mm avvik på 2 m, totalt 11 mm gjennom hele rommet.
På soverom ble det målt 12 mm avvik på 2 m, totalt 16 mm gjennom hele rommet.

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

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



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og rentbrennende peisovn fra Nordpeis plassert i stuen.

Funksjonen til ildstedet og pipeløpet er ikke kontrollert eller testet av takstmannen i forbindelse med befaringen. Eventuell vurdering av trekkforhold og teknisk funksjon ligger utenfor befaringens omfang.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen er det betongvegger mot grunn. Det er utgang til terrassen i front av huset, og sidevegger grenser mot naboeiendommer. Det er derfor ikke mulig å utføre fuktsøk ved hjelp av hulltaking.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll flere steder på grunnmur med Protimeter fuktindikator. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti at grunnmur er tør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes som følge av registrert fukt i grunnmur. Fuktverdiene er målt under avviksnivå, men videre undersøkelser og eventuell monitorering anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men videre monitorering og oppfølging av grunnmuren anbefales. Se også punkt om utvendig drenering.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med slipte originale trinn og lukkede opptrinn. Rekkverk med spiler og håndløper i tre.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, karmer og foringer.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i underetasjen er fra før 1997, og forventet levetid er utløpt.
Badet har gulvbelegg og 10 x 10 cm fliser som er ført halvveis opp på vegg. Det er registrert fallforhold på 11 mm fra nedre del av terskel til eldre sluk.
Badet er innredet med toalett og det er opplegg for vaskemaskin. Lys over speil. Varmtvannsbereder er plassert på badet.
Badet har naturlig ventilasjon merd reflektorovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Det er satt samlet TG 3 for rommet på bakgrunn av alder, løse fliser, bom under fliser og manglende tetthet i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet vil trenger renovering.
Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod i vegg bak våtsone .



ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje ble etablert i 1989. Det foreligger ikke dokumentasjon eller bilder fra etableringen. Badet fungerer ifølge eier som forutsatt i dag, og det er ikke registrert lekkasjer eller skader.

Badet har passert forventet levetid, og det settes TG 3 på grunn av alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og installasjoner.
Veggene er kledd med 15 x 15 cm fliser, og himlingen består av malt trepanel. Belysning over speil fungerer som lyskilde.
På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på 13 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren.
Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.
Rommet er innredet med skuffer og skap, nedfelt servant med ettgreps blandebatteri, toalett samt oppbygget dusjhjørne med skyvedører og kabinettsokkel.
Badet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken i vegg bak våtsone. .



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 1989. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med profilerte fronter.

Det er parkett på gulv. Veggene er kledd med strie. Taket er slett malt, med belysning som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:

Komfyr med keramisk koketopp (Grepa, 4 plater)
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kjøleskap
Avtrekksvifte fra Thermex
Komfyrvakt fra 2025

Benkeplate i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Kjøkkenvindu gir godt dagslys.

Det anbefales generelt å ettermontere vannstoppesystem på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter fra Thermex, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har kobberrør. Hovedstoppekranen er plassert i kjeller. Stoppekranen på kjøkkenet er funksjonstestet og fungerer som den skal.

Det er installert ny vannmåler fra C.M. Mathiesen & Co AS, datert 08.06.2026.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc .

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

På badet i underetasjen er det en OSO varmtvannstank på ca. 120 liter, med ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert.varmtvannstank står ovenfor utskifting.n

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på ett bad og enkelte panelovner. Det er peisovn i stue. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré i plan 1. Skapet har automatsikringer er fra 2014, med jordfeilbrytere.
Hovedsikring er ifølge kursfortegnelse 32 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 Det elektriske anlegget i huset er blanding av gammelt og nytt. Underveis har det blitt byttet ut ettersom rom har blitt pusset opp eller
   endret. Sikringsboksens innhold er fra 2014, alt ble skiftet til automatisikringer med tilhørende jordfeilbrytere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Følgende arbeid er utført av Erik Holmen Elektroinstallatør: jordfeilbryter og overspenningsvern i sikringsskap, stikkontakt utendørs, stikkontakter og lys i kjellerbod, komfyrvakt, stikkontakter på soverom samt montert varmeovner på soverom og kjøkken. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidene.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder på de utvendige vann- og avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Vurdering av avvik:

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

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

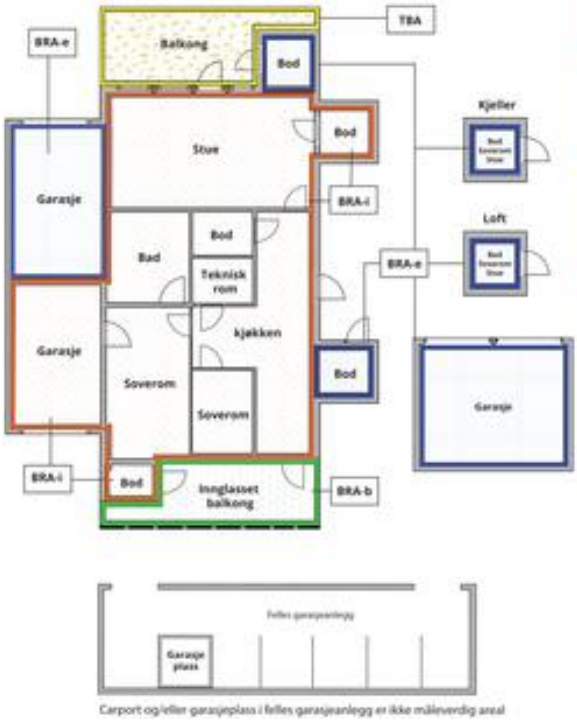
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	45			45	18
Etasje	45			45	
SUM	**90**				**18**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bod, bad, stue, trapperom, gang		
Etasje	Kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré, gang med trapp		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Rekkehguset har en garasje plasserti garasje rekke, garasjne er opppmålt til 6 kvm , men er ikke ført opp i areal utrregnigner i henhold til ns 3600,

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.11.1962.

Det er registrert enkelte endringer i planløsning sammenlignet med opprinnelige godkjente tegninger. Kjøkken er flyttet til dagens plassering, og deler av et soverom er etablert som bad. Endringene er vurdert å ikke være søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	87	69		0	109.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gjettumkollen 18C

Hjemmelshaver
Biti Elen Siri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen på Gjettum i et etablert og populært område med kort vei til skoler, barnehager, butikker, natur og fritidsaktiviteter. Meget hyggelig boligfelt med et trygt og godt nabomiljø. Det er kort vei til T-banen, men allikevel usjenert og tilbaketrukket. Boligen ligger i en lite trafikkert blindvei med solrike og barnevennlige omgivelser.

Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Fra boligen er det kun en kort kjøretur til Vestmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Nærhet til Kolsåstoppen og Dælivann, hvor det er gode muligheter for turer og trening i vakre omgivelser. Kort vei også til Kolsås- og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker. I nærområdet finner vi også Kolsås Senter med blant annet stor Meny-butikk, blomsterforretning, Vinmonopolet og kafé. På Kolsås er det også en søndagsåpen Jokerbutikk. Det er for øvrig heller ikke langt til Sandvika med idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Haslum idrett har idrettstilbud til barn i alle aldre; håndball, fotball, kunstgressbane, klatrevegg med mer. Kort vei til Bekkestua hvor det er svømmehall, tennisbaner samt Arena skatepark og fotballbaner. En kort biltur unna ligger også flotte golfbaner i Lommedalen, Haga, Grini og Ballerud. Området er meget barnevennlig med gangavstand til både barnehager og skoler. Gangavstand til Bærum idrettspark og svømmehall på Rud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiertomt på 106 kvm. Pent opparbeidet tomt med terrassearealer og hageflekk på baksiden av boligen.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader. Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	16981052			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	
2	12.06.2026	
3	14.06.2026	
4	14.06.2026	
5	14.06.2026	
6	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elen Siri Biti	9578-5999-4-2920217	2026-06-10 00:33:13

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
9. juni 2026

Oppdragsnummer
56-0192/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gjettumkollen 18C, 1346 GJETTUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Elen Siri Biti

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mars 1984

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: 16981052
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lars Damhaug laget badet i 1.etg., 1989.

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

Eventuell kommentar: Han sa at han har tettesjikt eller membran i dusjsone.

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

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taktekking, lagt på ny papp Skiftet alle vinduer, 3lags Garasje: lader, portåpner, ny metall bakvegg Skiftet til rentbrennende peisovn i stue Flyttet kjøkken, byttet med soverom. Omgjort deler av et soverom til bad i 1.etg. Flyttet varmtvannsbereder inn i vaskerom, uklart om den ble skiftet også. Parkettgulv i stue, kjøkken, rom med klesskap, gang, soverommene. Byttet til teakytterdør og byttet lås. Platting utenfor stue. Markise med el.styring Ny skyvedør i stua. Skiftet til metall- gjerde i 2026

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Erik Holmen Elektroinstallatør Jordfeilbryter og overspenningsvern i sikringsskap, stikkontakt ute, stikkontakter og lys i kjellerbod, komfyrvakt, stikkkontakt soverommene, montert varmovner på soverom og kjøkken. Har samsvarserklæringer

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i fellesskkap sameiet. Selger har betalt for lader/jobb.

---

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: Ny vannmåler, firma C.M.Mathiesen& Co As, 8.6.26.

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Deler av garasjetaket i hagen på stuesiden har blitt rehabilitert, kanten forsterket, og nytt gjerde er oppført.

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

Nei

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: Tidligere bad/nå vaskerom har opprinnelige fliser fra forrige eier, noen har løsnet nær varmtvannsbereder. Jeg vet ikke om fukt eller soppskader i dette rommet. Bad i 1.etg. har sprukket flis ved dørterskel. Jeg vet ikke om fukt eller soppskader.

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

Ja

Beskriv: Det har vært noe redusert trekk for ovnen, dette er ordnet med ekstra ventil luke gjennom boden.

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

---

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

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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? 6.1.1984 ved salg/kjøp av denne boligen.

---

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?

Nei

---

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: 56-0192/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Elen Siri Biti	**2026-06-10**

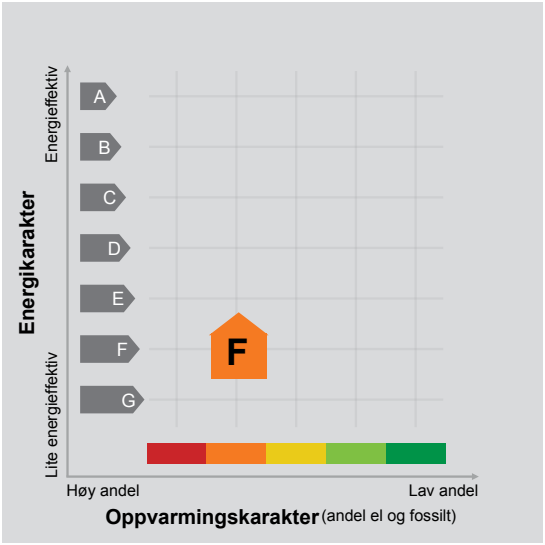
Identifikasjon

Elen Siri Biti

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gjettumkollen 18C
Postnummer	1346
Sted	GJETTUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16150436
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4006968a-3435-4b53-a7f3-275675a78110
Dato	04.03.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjettumkollen 18C
Postnummer: 1346
Sted: GJETTUM
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 04.03.2024 10:26:25
Energimerkenummer: 4006968a-3435-4b53-a7f3-275675a78110

Kommunenummer: 3201
Gårdsnummer: 87
Bruksnummer: 69
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16150436

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 25: 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 26: 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 87, Bruksnr 69	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Gjettumkollen 18 C, gatenr 1672 1346 Gjettum	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1403 10	Sandvika-Valler 03 Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060501 801	Helgerud Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.12.1972	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	109,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
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	3201/87/69	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			

Annen forretningstype	Forretning:	19.12.2023	Berørt	3201/6/3	0,0
	Matrikkelført:	08.04.2024	Berørt	3201/87/22	0,0
			Berørt	3201/87/24	0,0
			Berørt	3201/87/34	0,0
			Berørt	3201/87/35	0,0
			Berørt	3201/87/36	0,0
			Berørt	3201/87/37	0,0
			Berørt	3201/87/38	0,0
			Berørt	3201/87/39	0,0
			Berørt	3201/87/40	0,0
			Berørt	3201/87/41	0,0
			Berørt	3201/87/42	0,0
			Berørt	3201/87/43	0,0
			Berørt	3201/87/44	0,0
			Berørt	3201/87/45	0,0
			Berørt	3201/87/46	0,0
			Berørt	3201/87/47	0,0
			Berørt	3201/87/48	0,0
			Berørt	3201/87/49	0,0
			Berørt	3201/87/50	0,0
			Berørt	3201/87/51	0,0
			Berørt	3201/87/52	0,0
			Berørt	3201/87/53	0,0
			Berørt	3201/87/54	0,0
			Berørt	3201/87/55	0,0
			Berørt	3201/87/56	0,0
			Berørt	3201/87/57	0,0
			Berørt	3201/87/58	0,0
			Berørt	3201/87/59	0,0
			Berørt	3201/87/60	0,0
			Berørt	3201/87/61	0,0
			Berørt	3201/87/62	0,0
			Berørt	3201/87/63	0,0
			Berørt	3201/87/64	0,0
			Berørt	3201/87/65	0,0
			Berørt	3201/87/66	0,0
			Berørt	3201/87/67	0,0
			Berørt	3201/87/68	0,0
			Berørt	3201/87/69	0,0
			Berørt	3201/87/70	0,0
			Berørt	3201/87/71	0,0
			Berørt	3201/87/72	0,0
			Berørt	3201/87/77	0,0
			Berørt	3201/87/78	0,0
			Berørt	3201/87/79	0,0
			Berørt	3201/87/80	0,0
			Berørt	3201/87/81	0,0
			Berørt	3201/87/82	0,0
			Berørt	3201/87/87	0,0
			Berørt	3201/87/88	0,0
			Berørt	3201/87/89	0,0
			Berørt	3201/87/90	0,0
			Berørt	3201/87/95	0,0
			Berørt	3201/87/96	0,0
			Berørt	3201/87/97	0,0
			Berørt	3201/87/103	0,0
			Berørt	3201/87/104	0,0
			Berørt	3201/87/105	0,0
			Berørt	3201/87/106	0,0
			Berørt	3201/87/111	0,0
			Berørt	3201/87/113	0,0
			Berørt	3201/87/115	0,0
			Berørt	3201/87/123	0,0
			Berørt	3201/87/124	0,0
			Berørt	3201/87/125	0,0
			Berørt	3201/87/126	0,0
			Berørt	3201/87/127	0,0
			Berørt	3201/87/189	0,0

Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/87/69	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	13.11.2014 13.11.2014	Avgiver	3201/87/69	0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	20.12.1972	Avgiver Mottaker	3201/87/22 3201/87/69	-109,8 109,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gjettumkollen 18 C	Bolig	90,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	51,0	Rammetillatelse:	11.08.1961
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	90,0	Igangset.till.:	15.01.1962
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	12.11.1962
Oppvarming:		BRA totalt:	90,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16150436			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			45,0		45,0		51,0		51,0
H01	1		45,0		45,0		51,0		51,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 109,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 835,89	585 217,48	5,88m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 840,87	585 214,36	11,10m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 850,27	585 208,46	7,66m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 856,76	585 204,39	4,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 859,43	585 207,93	8,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 852,61	585 212,20	11,10m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 843,22	585 218,11	5,88m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 838,24	585 221,23	4,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

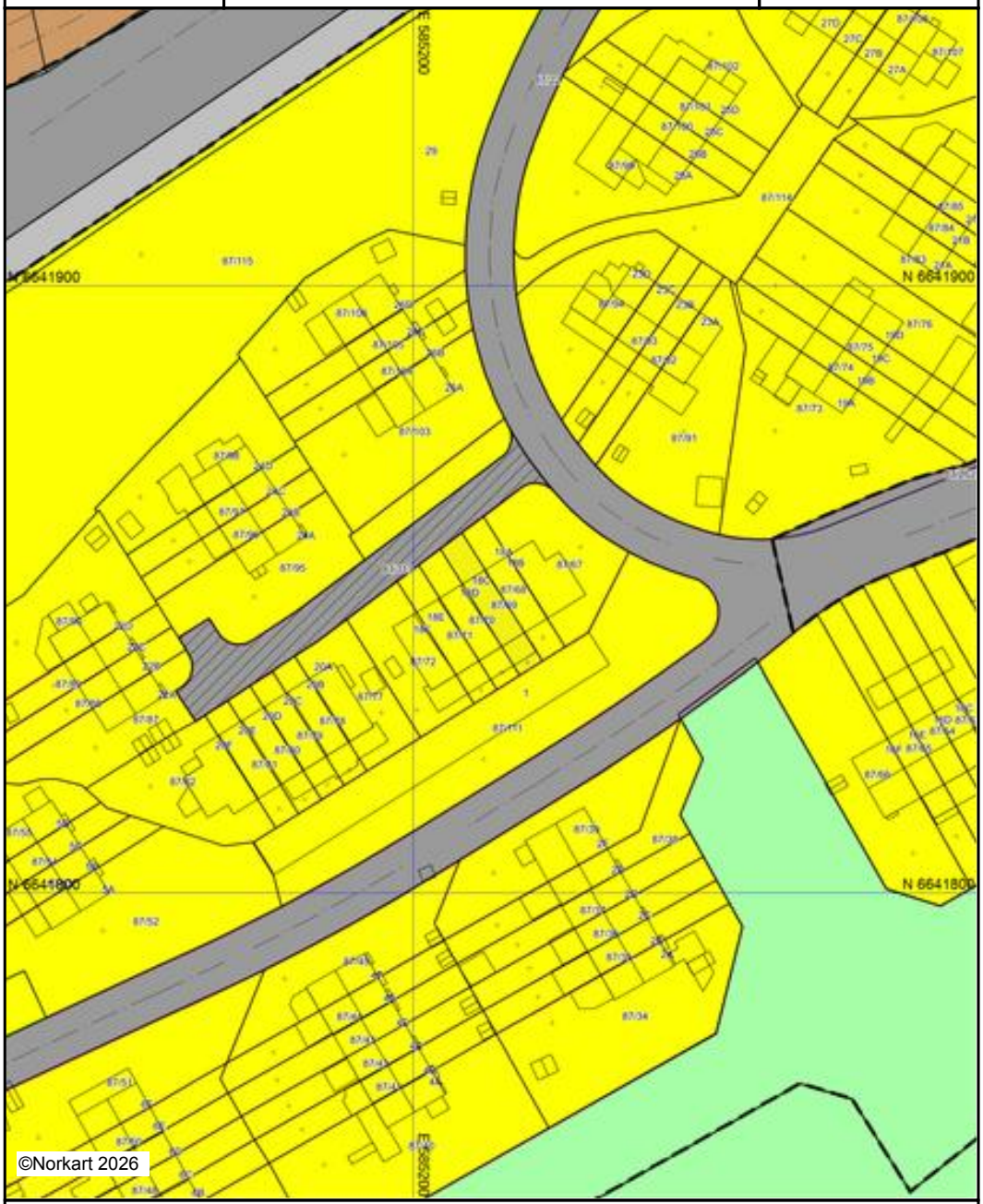
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 87/69
Adresse: Gjettumkollen 18C
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 08.06.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjettumkollen 18C, 1346 GJETTUM								

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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 110 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1958126 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1958126)
Navn	GJETTUM NEDRE
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11.08.1960	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8728/1958126.pdf	
Delarealer	**Delareal**	110 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1958126

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 31.12.1950 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GJETTUM NEDRE

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

2.
Bebyggelsen skal være åpen med rekkehus på ikke over 2 fulle etasjer.

3.
Bebyggelsen plasseres som vist på planen.

4.
Gesimshøyden for bebyggelse i 2 etasjer må ikke være over 7 meter, mønehøyden ikke over 9 meter.

5.
Garasjer i 1 etasje kan plasseres som vist på planen.

6.
Hus i samme gruppe skal ha ensartet høyde og takvinkel.

7.
Eventuelle gjerder skal oppføres som flettverksgjerde i en høyde av 80 cm. Det tillates ikke satt opp gjerder mellom de enkelte leilighetsparsellene.

8.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer eller trafikken.

9.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

10.
Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

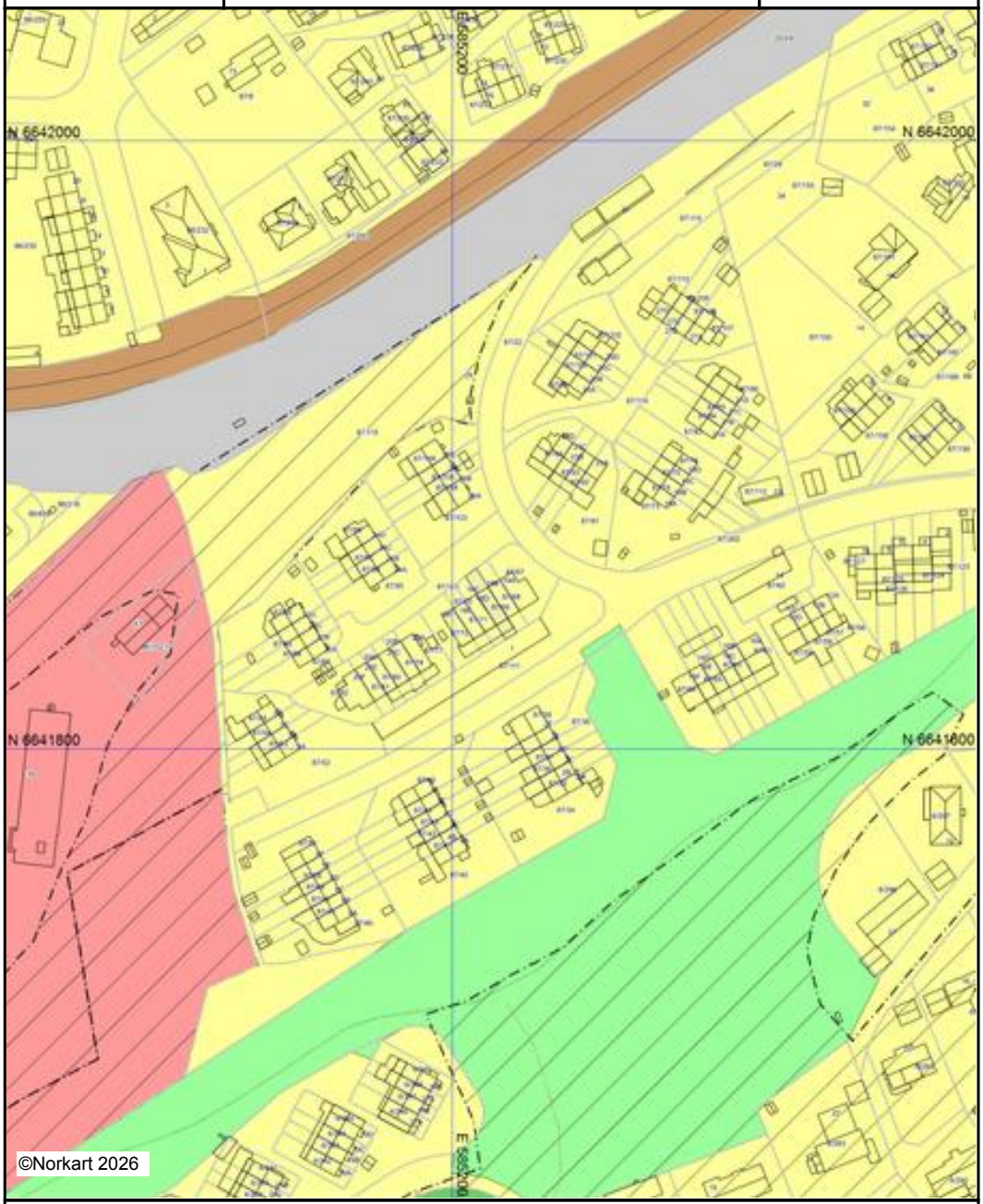
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 87/69
Adresse: Gjettumkollen 18C
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 87/69
Adresse: Gjettumkollen 18C
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

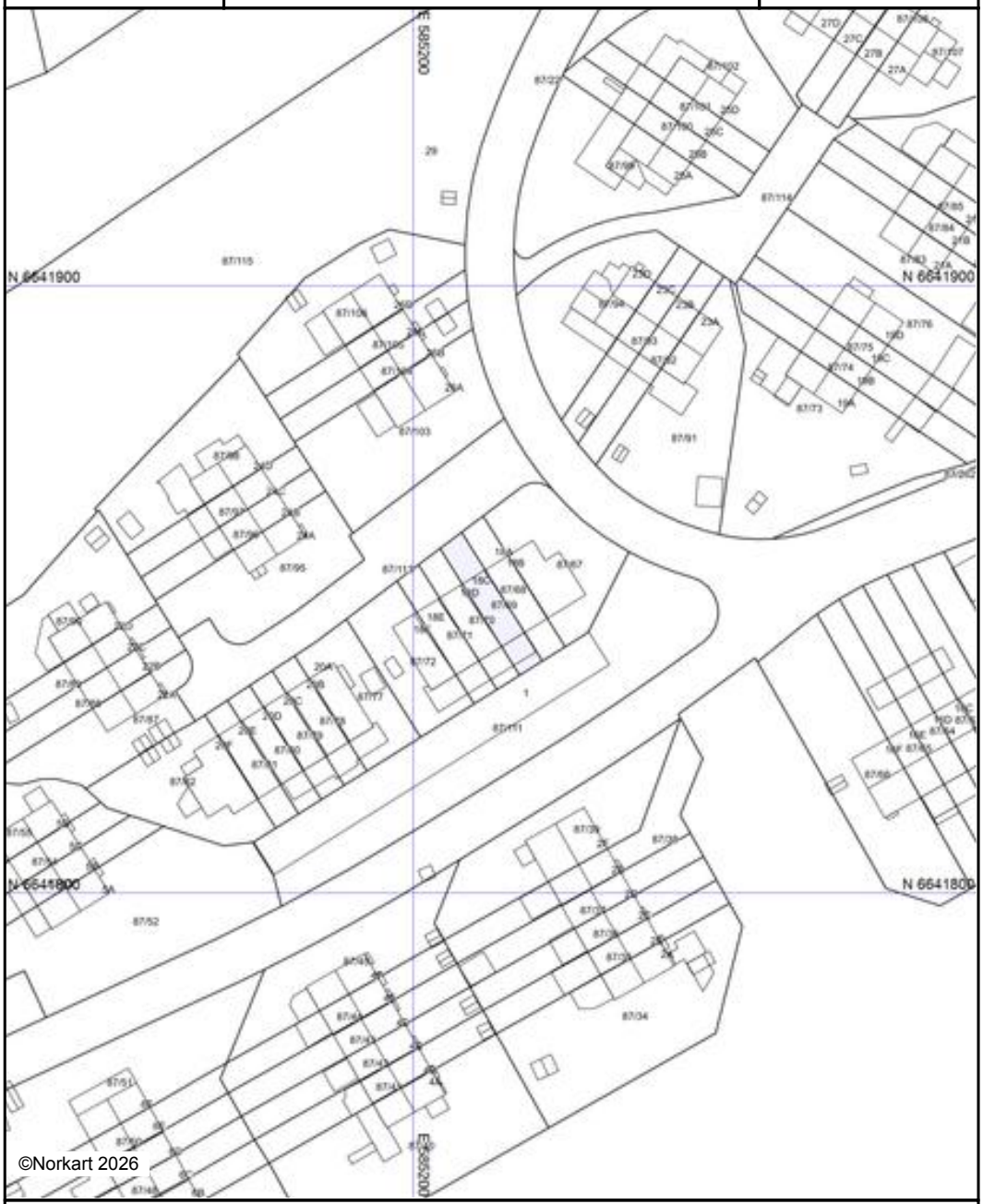
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 87/69
Adresse: Gjettumkollen 18C
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

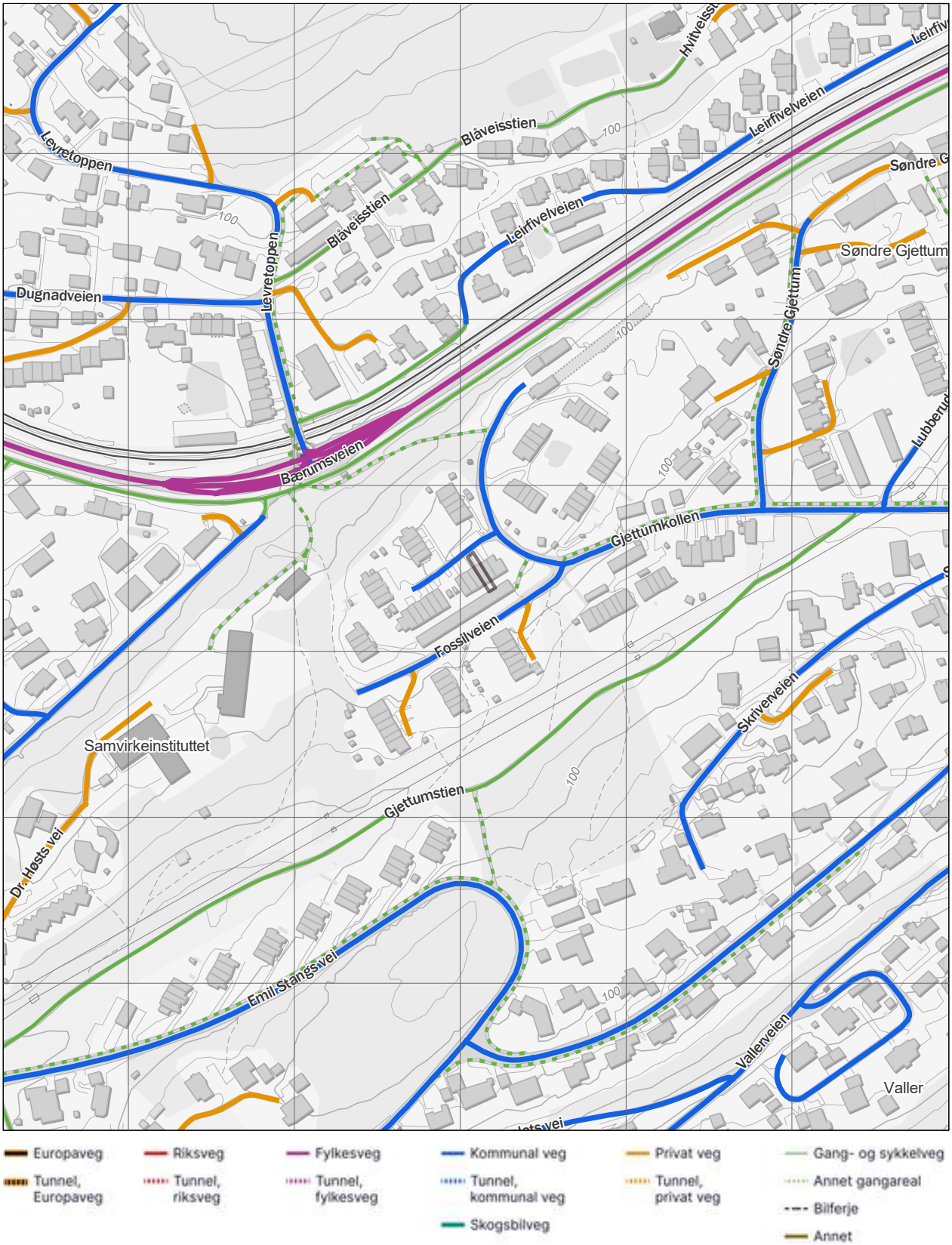
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 87/69/0/0
Adresse: Gjettumkollen 18C, 1346 GJETTUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/06/2026



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

Utskriftsdato: 08.06.2026

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.**	87	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjettumkollen 18C, 1346 GJETTUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2025**
33076931	451	20.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	41

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.

Bærum kommune

VAledninger

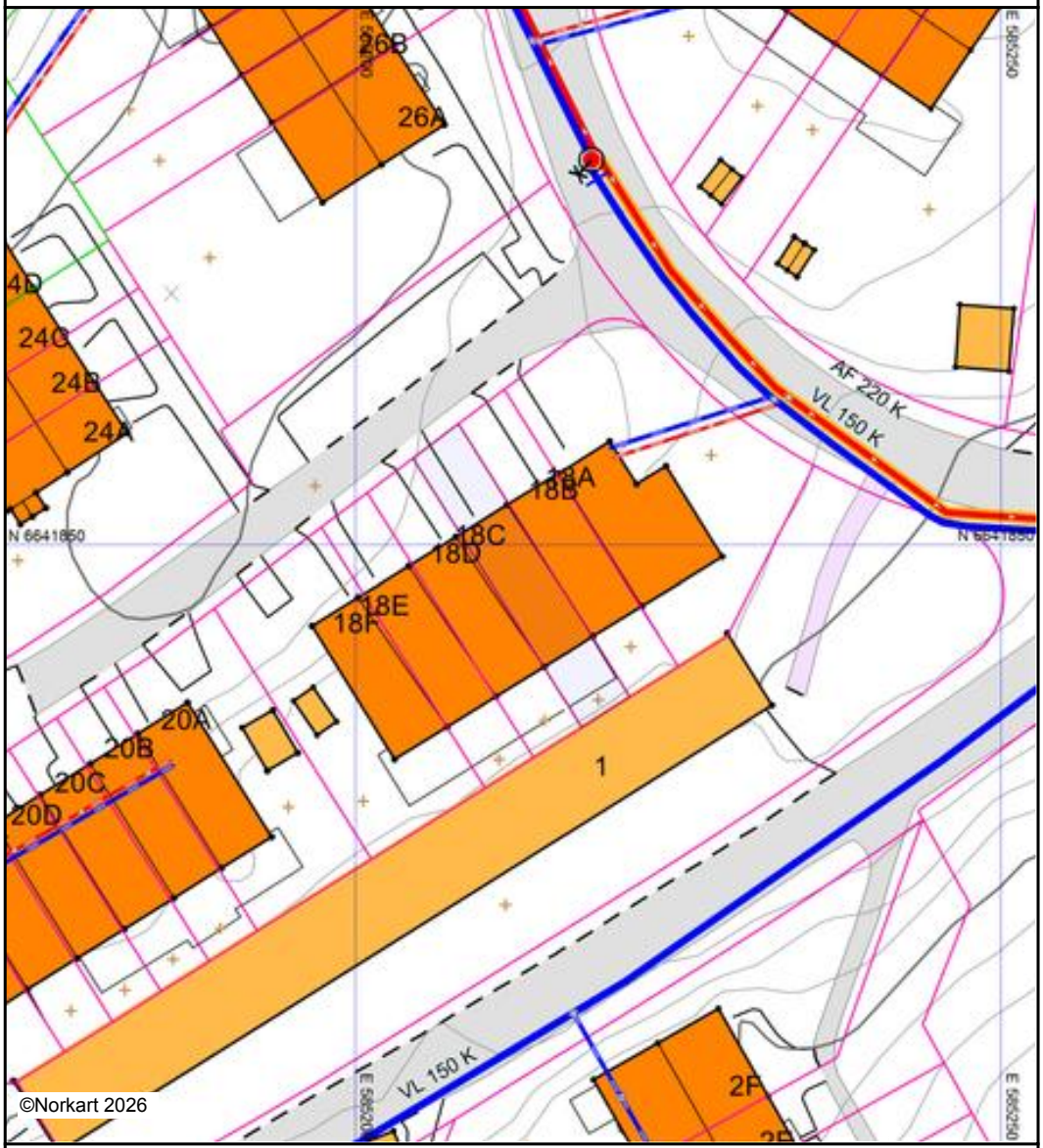
Eiendom: 87/69
Adresse: Gjettumkollen 18C
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 08.06.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjettumkollen 18C, 1346 GJETTUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 220,09 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	1 048,62 kr
Sum	**8 045,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-18.5 m3	27.84	1/1	0 %	-515,06 kr	-515,08 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-18.5 m3	32.44	1/1	0 %	-600,16 kr	-600,16 kr
Forbruk vann 2025	15%	20.5 m3	27.84	1/1	0 %	570,76 kr	570,75 kr
Forbruk avløp 2025	15%	20.5 m3	32.44	1/1	0 %	665,06 kr	665,04 kr
Forbruk vann 2025	25%	20.5 m3	30.26	1/1	0 %	620,39 kr	620,38 kr
Forbruk avløp 2025	25%	20.5 m3	35.26	1/1	0 %	722,89 kr	722,88 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-18.5 m3	30.26	1/1	0 %	-559,85 kr	-559,88 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-18.5 m3	35.26	1/1	0 %	-652,35 kr	-652,35 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd vann 2026	15%	38 m3	30.61	1/1	0 %	1 163,29 kr	484,72 kr
Forskudd avløp 2026	15%	38 m3	34.82	1/1	0 %	1 323,24 kr	551,37 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	60,85 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	124,60 kr
					Sum	**8 567,40 kr**	**3 716,56 kr**

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

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 08.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	87	**Bnr**	69	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Gjettumkollen 18 C, 1346 GJETTUM						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1961/573	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1989/1299	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

, 1o. juli 1962.

573-61. TO/S

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Vinderen.

Gnr. 87, bnr. 22, tomt nr. 9, Gjettum.

En viser til Deres søknad, datert 28. juni d.å. om tillatelse til innflytning i våningshus på ovennevnte eiendom. Bygningsvesenet meddeler herved innflyttningstillatelse. Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

12/11-62.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Gjettur, gnr. 87, bnr. 22, p. 9. 573-61.

1/11-62.

Nybygg

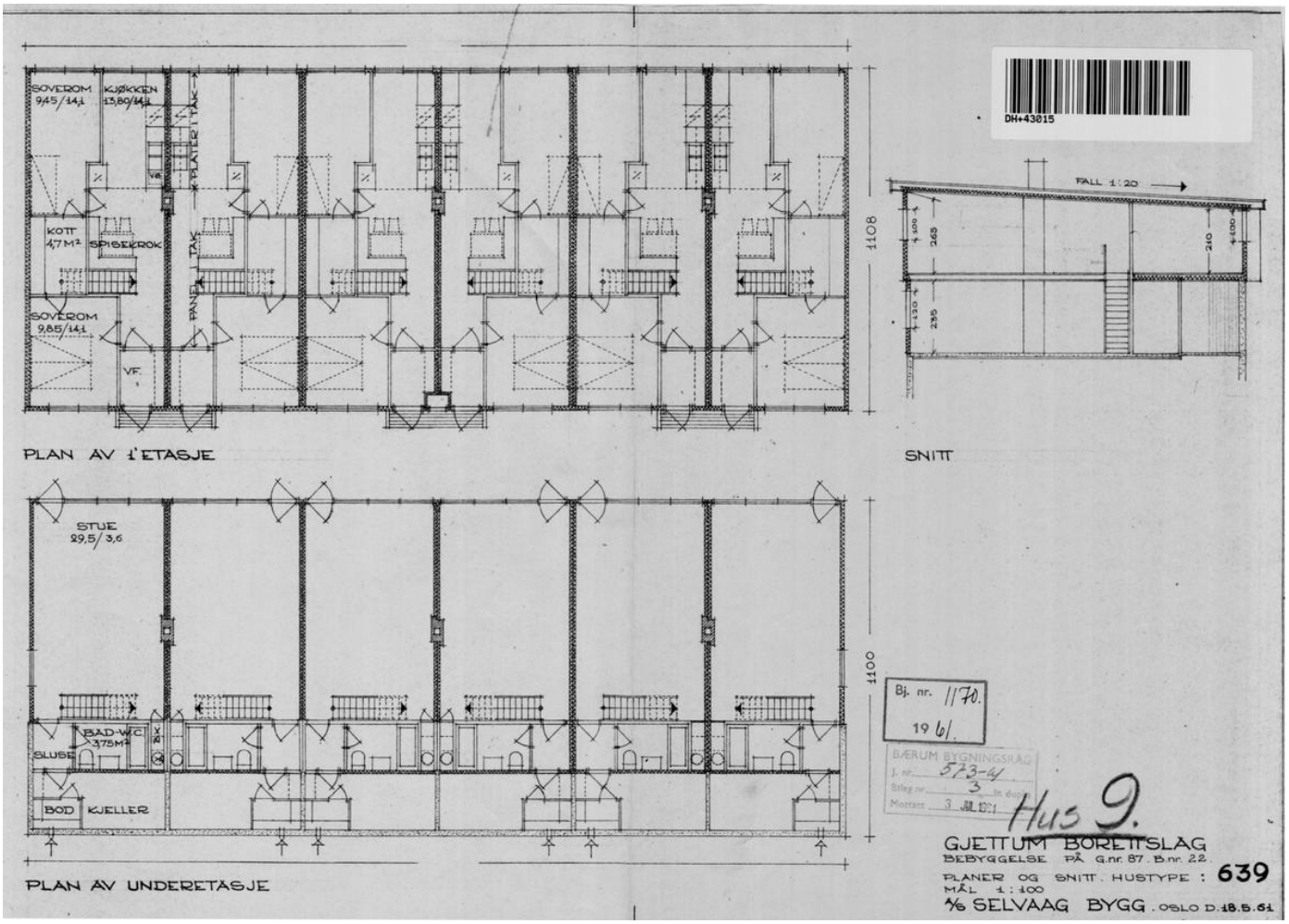
6-mannsbolig

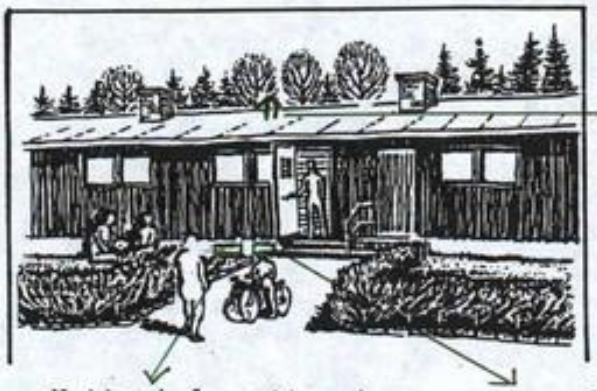
Gjettum Byggelag

A/S Selvaagbygg

Murermester John Mellander Larsen

Sverre Skramrud
e.f.


SOVEROM 9,45/14,1
KJØKKEN 13,80/14,1
PLATETAK
KOTT 4,7 M²
SPISEKROK
PANNETAK
SOVEROM 9,85/14,1
VF.
1108
PLAN AV 1'ETASJE
FALL 1:20
265
210
235
SNITT
STUE 29,5/3,6
BAD-WC 3,75M²
SLUSE
BK.
BOD
KJELLER
1100
PLAN AV UNDERETASJE
Bj. nr. 1170.
19 61.
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 523-4
Bilag nr. 3
Mottatt 3 JUL 1961
Hus 9.
GJETTUM BORETTSLAG
BEBYGGELSE PÅ G.nr. 87. B.nr. 22.
PLANER OG SNITT. HUSTYPE : 639
MÅL 1:100
⅛ SELVAAG BYGG. OSLO D. 18.5.61

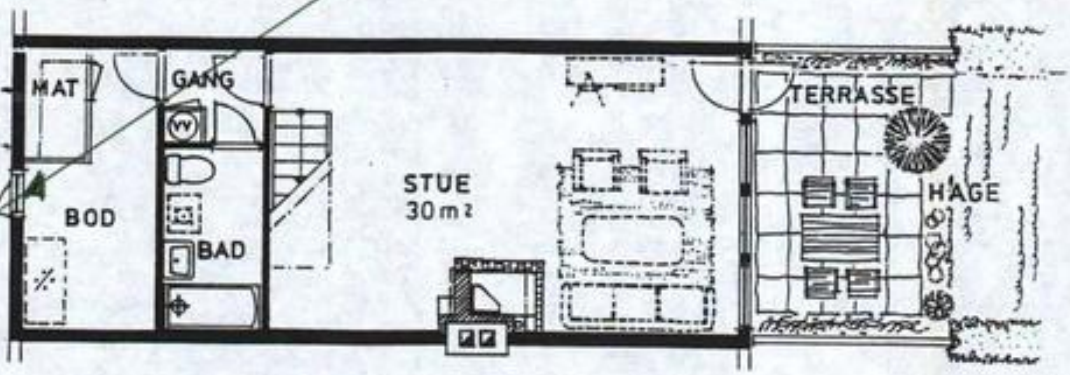


Lufteventil

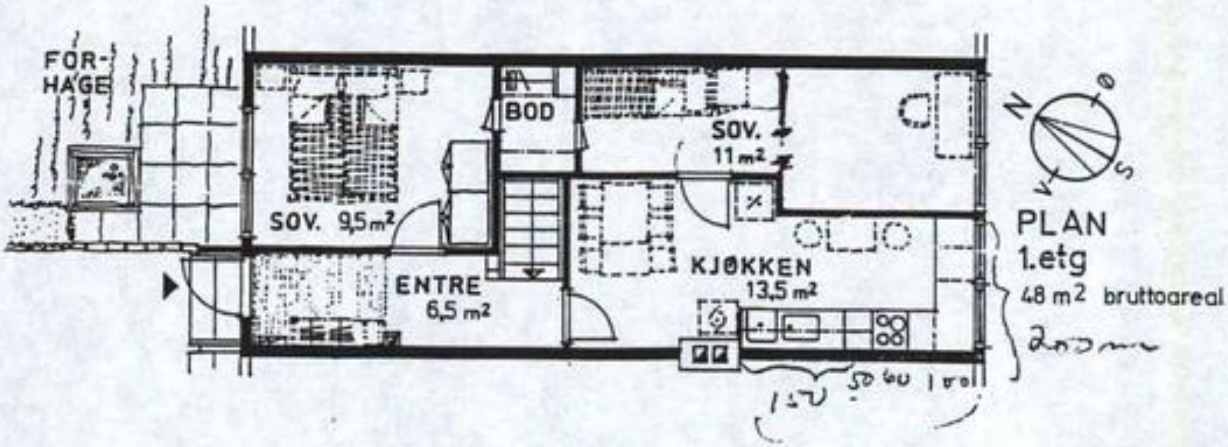
Nytt vindu settes inn

Gammelt vindu skiftes ut med et nytt vindu

INNGANG SPARTI 1. etg.



PLAN
U.etg.
48m² brutto areal



PLAN
1.etg
48 m² bruttoareal

PLANER 1:100 1 cm = 1 m

Gjettumkollen 18c 19.10.84

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-1299
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt
13 OKT. 1989

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 87/69		
Utskriftsdato	08.06.2026	**Antall datasett**	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 87, Bruksnr 69	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Gjettumkollen 18 C, gatenr 1672 1346 Gjettum	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1403 10	Sandvika-Valler 03 Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060501 801	Helgerud Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.12.1972	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	109,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
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	3201/87/69	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gjettumkollen 18 C	Bolig	90,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	51,0	Rammetillatelse:	11.08.1961
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	90,0	Igangset.till.:	15.01.1962
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	12.11.1962
Oppvarming:		BRA totalt:	90,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16150436			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			45,0		45,0		51,0		51,0
H01	1		45,0		45,0		51,0		51,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 109,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 835,89	585 217,48	5,88m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 840,87	585 214,36	11,10m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 850,27	585 208,46	7,66m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 856,76	585 204,39	4,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 859,43	585 207,93	8,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 852,61	585 212,20	11,10m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 843,22	585 218,11	5,88m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 838,24	585 221,23	4,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

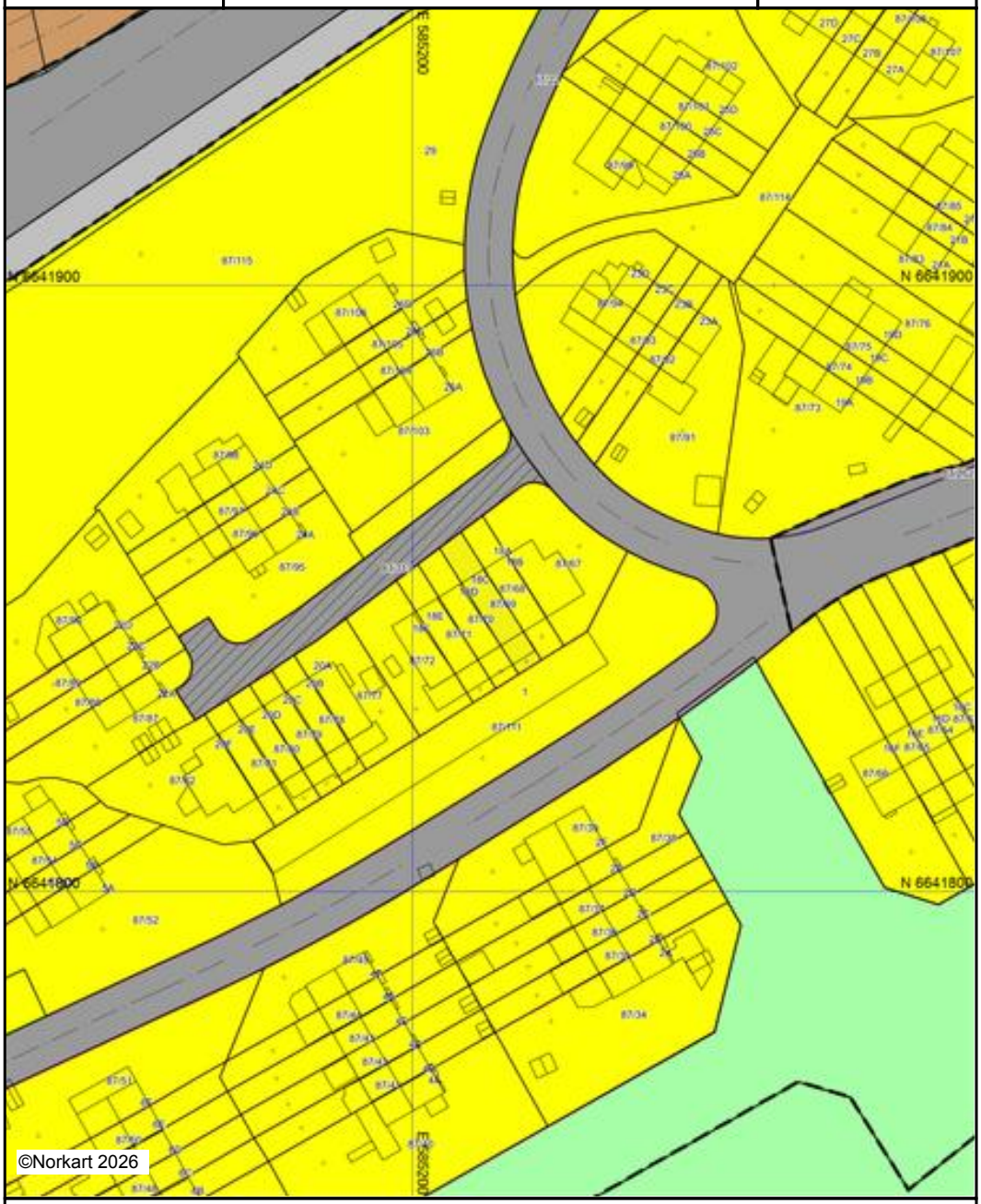
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 87/69
Adresse: Gjettumkollen 18C
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 08.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjettumkollen 18C, 1346 GJETTUM								

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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 110 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1958126 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1958126)
Navn	GJETTUM NEDRE
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.08.1960
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8728/1958126.pdf
Delarealer	**Delareal** 110 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1958126

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 31.12.1950 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GJETTUM NEDRE

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

2.
Bebyggelsen skal være åpen med rekkehus på ikke over 2 fulle etasjer.

3.
Bebyggelsen plasseres som vist på planen.

4.
Gesimshøyden for bebyggelse i 2 etasjer må ikke være over 7 meter, mønehøyden ikke over 9 meter.

5.
Garasjer i 1 etasje kan plasseres som vist på planen.

6.
Hus i samme gruppe skal ha ensartet høyde og takvinkel.

7.
Eventuelle gjerder skal oppføres som flettverksgjerde i en høyde av 80 cm. Det tillates ikke satt opp gjerder mellom de enkelte leilighetsparsellene.

8.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer eller trafikken.

9.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

10.
Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

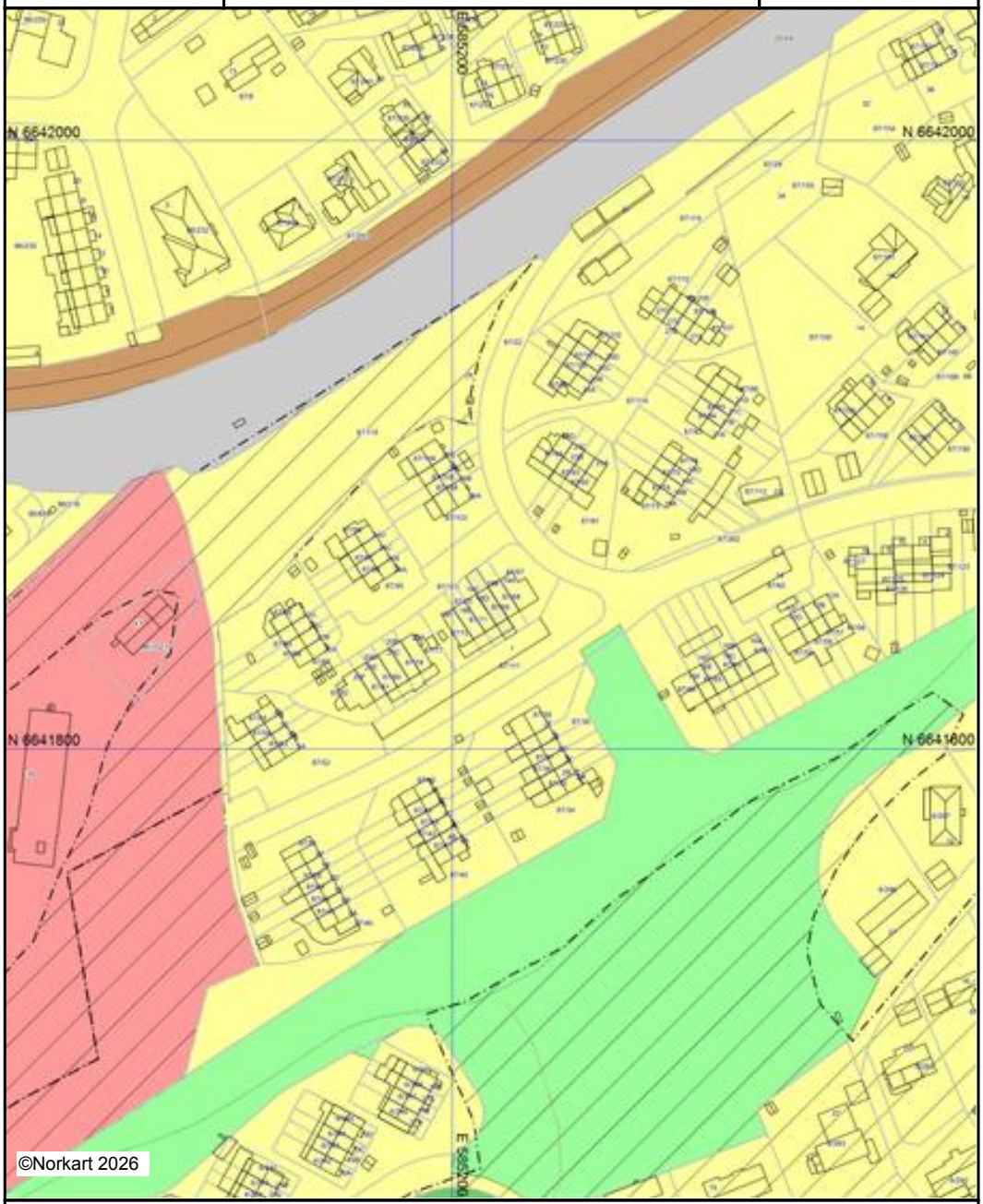
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 87/69
Adresse: Gjettumkollen 18C
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 87/69
Adresse: Gjettumkollen 18C
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

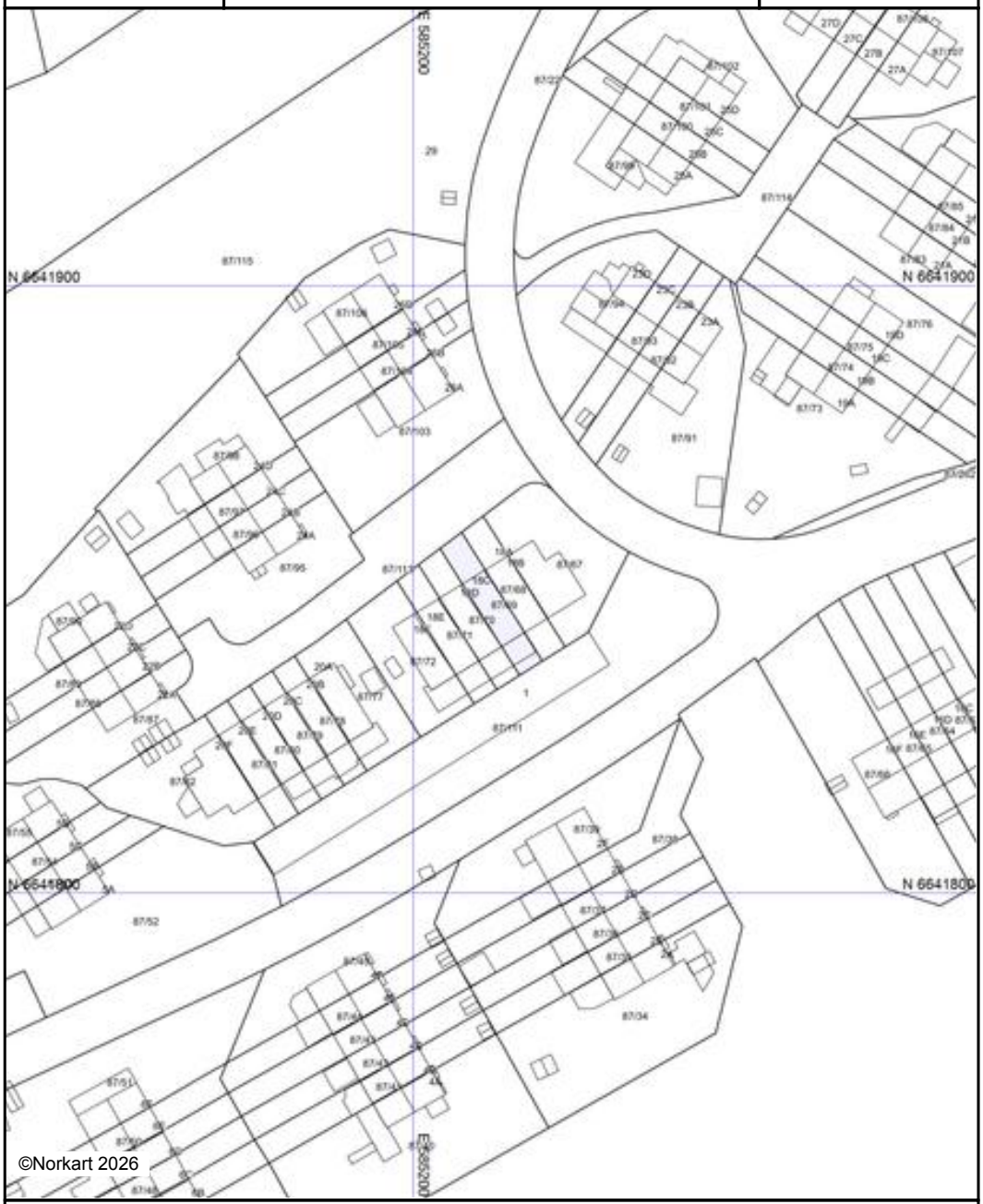
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 87/69
Adresse: Gjettumkollen 18C
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

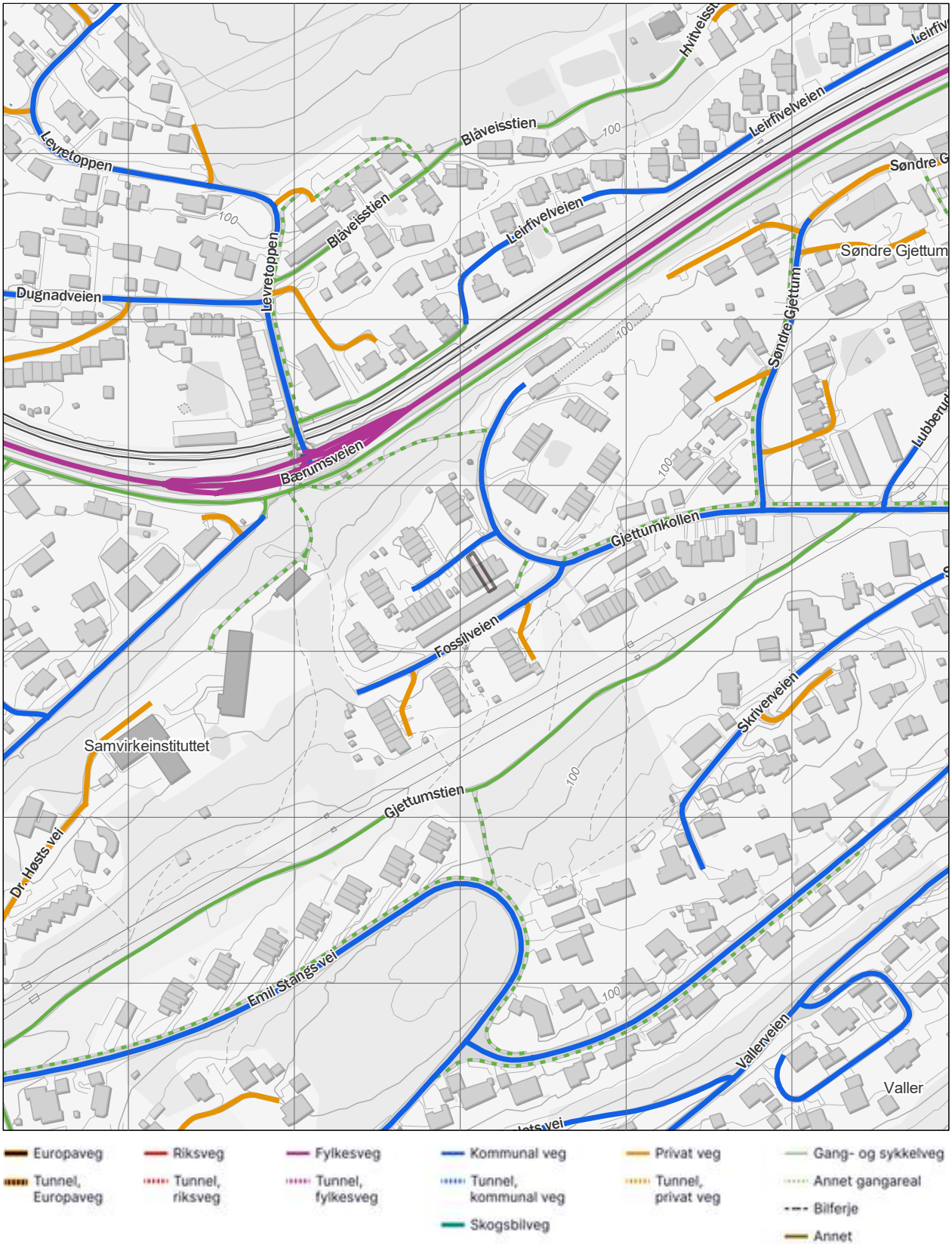
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 87/69/0/0
Adresse: Gjettumkollen 18C, 1346 GJETTUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/06/2026



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

Utskriftsdato: 08.06.2026

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.**	87	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjettumkollen 18C, 1346 GJETTUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
33076931	451	20.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	41

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.

VAledninger

Bærum kommune

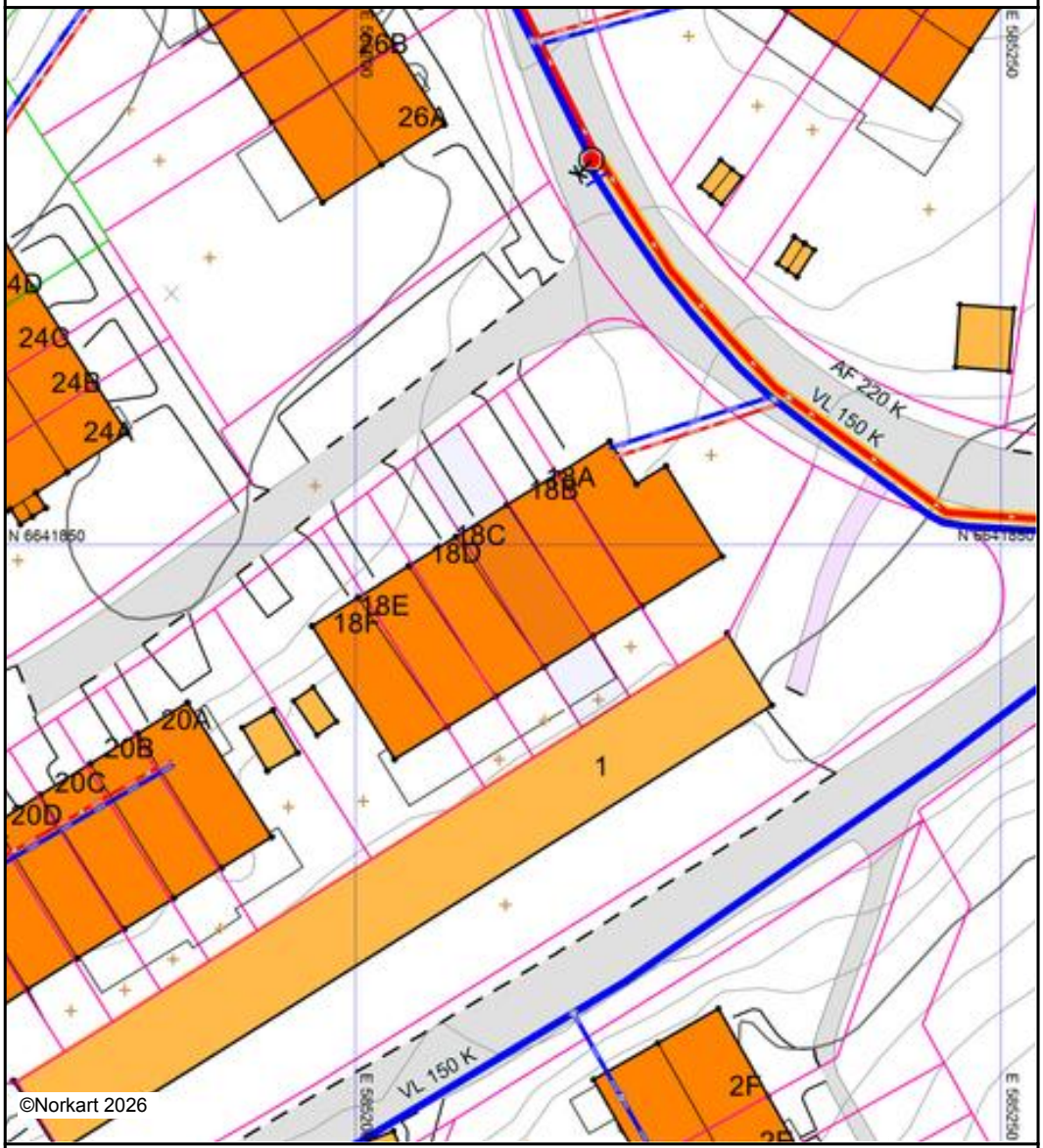
Eiendom: 87/69
Adresse: Gjettumkollen 18C
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 08.06.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjettumkollen 18C, 1346 GJETTUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 220,09 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	1 048,62 kr
Sum	**8 045,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-18.5 m3	27.84	1/1	0 %	-515,06 kr	-515,08 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-18.5 m3	32.44	1/1	0 %	-600,16 kr	-600,16 kr
Forbruk vann 2025	15%	20.5 m3	27.84	1/1	0 %	570,76 kr	570,75 kr
Forbruk avløp 2025	15%	20.5 m3	32.44	1/1	0 %	665,06 kr	665,04 kr
Forbruk vann 2025	25%	20.5 m3	30.26	1/1	0 %	620,39 kr	620,38 kr
Forbruk avløp 2025	25%	20.5 m3	35.26	1/1	0 %	722,89 kr	722,88 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-18.5 m3	30.26	1/1	0 %	-559,85 kr	-559,88 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-18.5 m3	35.26	1/1	0 %	-652,35 kr	-652,35 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd vann 2026	15%	38 m3	30.61	1/1	0 %	1 163,29 kr	484,72 kr
Forskudd avløp 2026	15%	38 m3	34.82	1/1	0 %	1 323,24 kr	551,37 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	60,85 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	124,60 kr
					Sum	**8 567,40 kr**	**3 716,56 kr**

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

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 08.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	87	**Bnr**	69	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Gjettumkollen 18 C, 1346 GJETTUM						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1961/573	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1989/1299	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

, 1o. juli 1962.

573-61. TO/S

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Vinderen.

Gnr. 87, bnr. 22, tomt nr. 9, Gjettum.

En viser til Deres søknad, datert 28. juni d.å. om tillatelse til innflytning i våningshus på ovennevnte eiendom. Bygningsvesenet meddeler herved innflyttningstillatelse. Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

12/11-62.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Gjettur, gnr. 87, bnr. 22, p. 9. 573-61.

1/11-62.

Nybygg

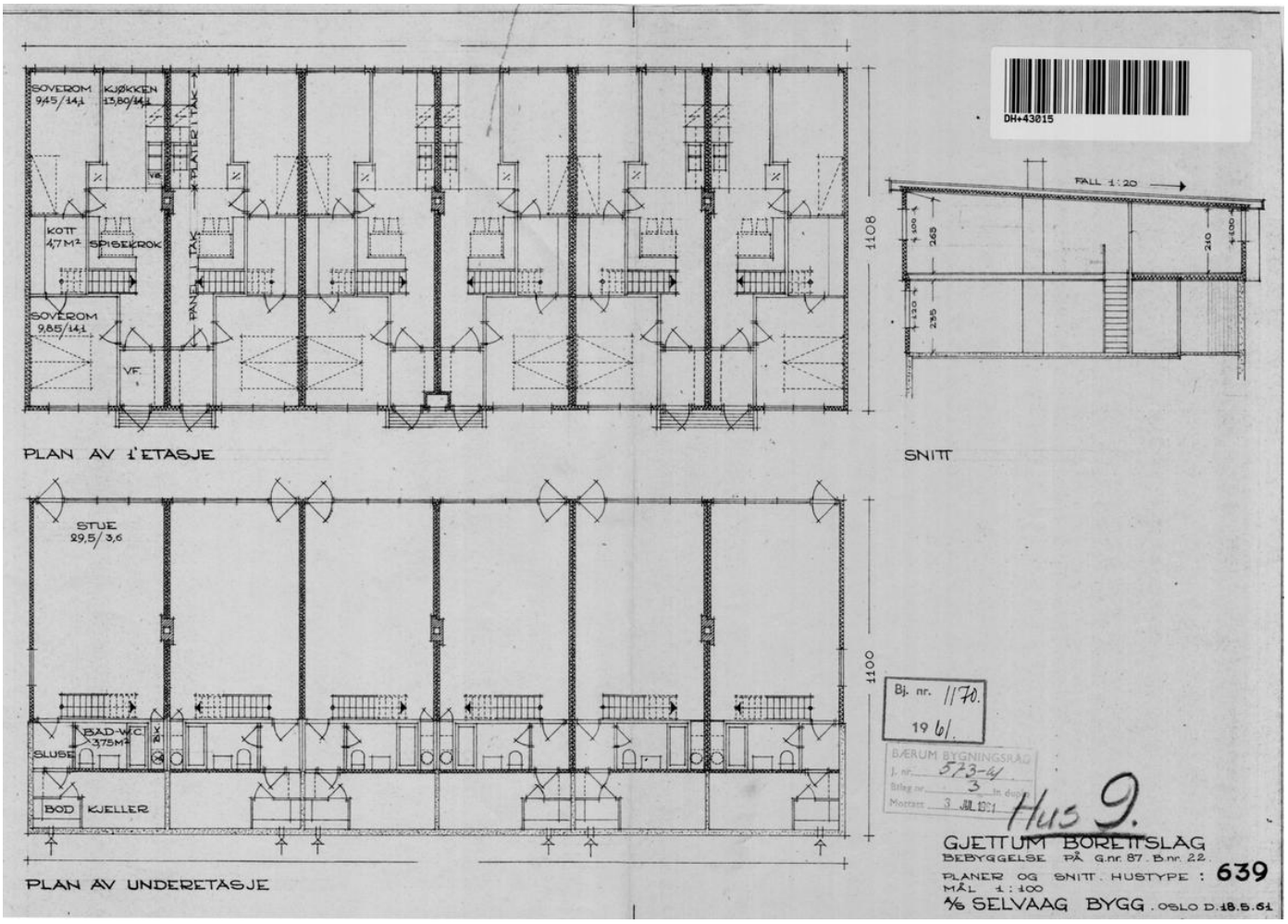
6-mannsbolig

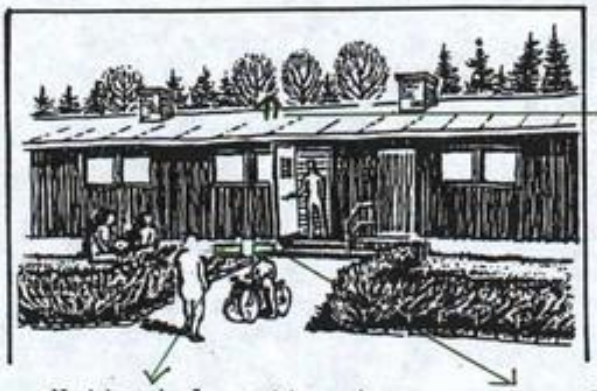
Gjettum Borettslag

A/L Solvangliet

Murermester John Mellander Larsen

Sverre Skramrud
e.f.


SOVEROM
9,45/14,1
KJØKKEN
13,80/14,1
PLATETAK
KOTT
4,7 M²
SPISEKROK
PANNETAK
SOVEROM
9,85/14,1
VF.
1108
PLAN AV 1'ETASJE
FALL 1:20
100
265
100
130
235
210
100
SNITT
STUE
29,5/3,6
BAD-WC
3,75M²
SLUSE
BK
BOD
KJELLER
1100
PLAN AV UNDERETASJE
Bj. nr. 1170.
19 61.
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 523-4
Bilag nr. 3 in dupl.
Mottatt 3 JUL 1961
Hus 9.
GJETTUM BORETTSLAG
BEBYGGELSE PÅ G.nr. 87. B.nr. 22.
PLANER OG SNITT. HUSTYPE : 639
MÅL 1:100
⅛ SELVAAG BYGG. OSLO D. 18.5.61



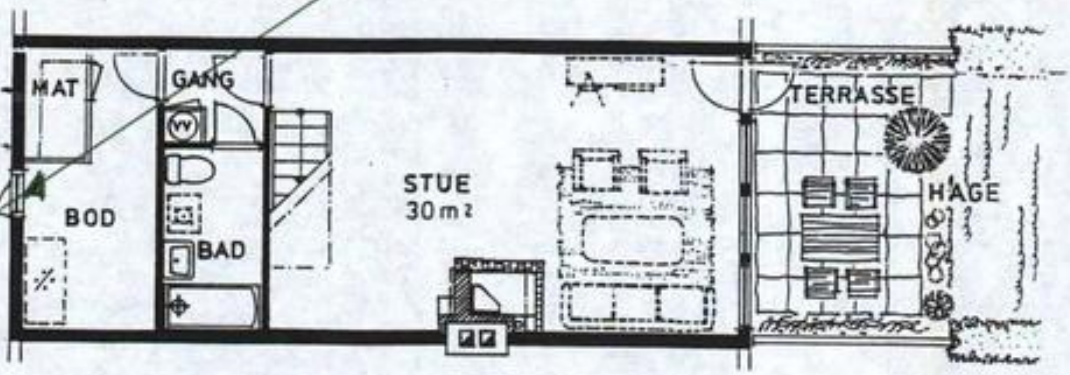
Lufteventil

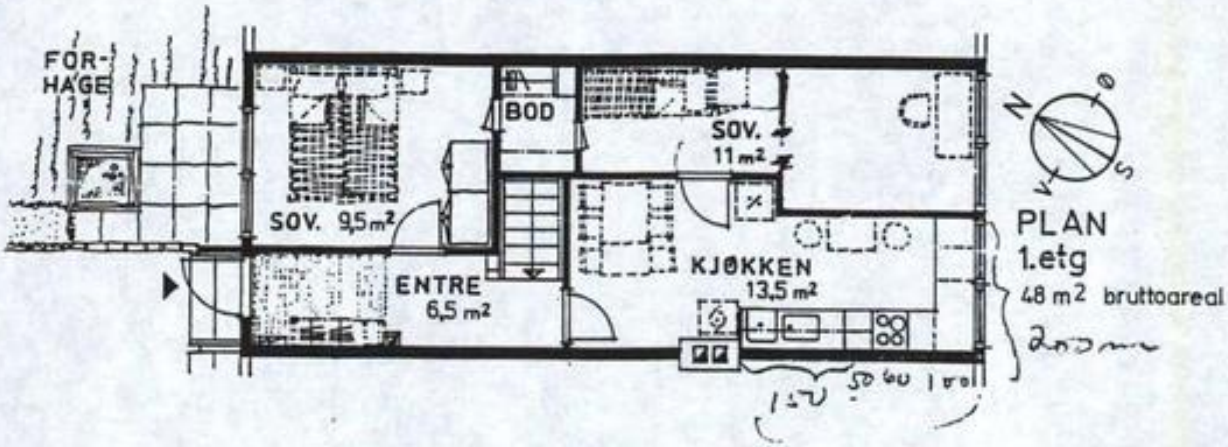
Nytt vindu settes inn

Gammelt vindu skiftes ut med et nytt vindu

INNGANG SPARTI 1. etg.

PLAN
U.etg.
48m² brutto areal





PLAN
1.etg
48 m² bruttoareal

PLANER 1:100 1 cm = 1 m

Gjettumkollen 18c 19.10.84

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-1299
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt
13 OKT. 1989

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 87/69		
Utskriftsdato	08.06.2026	**Antall datasett**	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

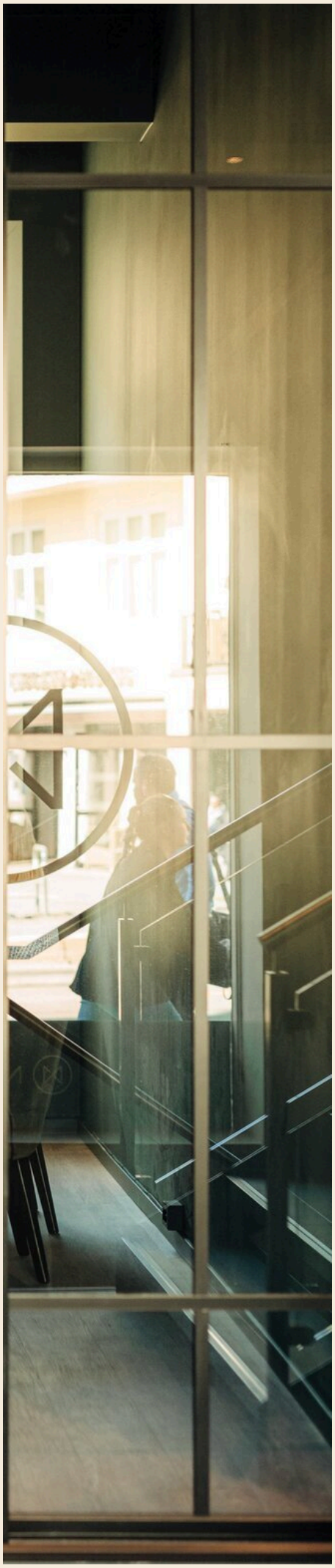
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum 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.

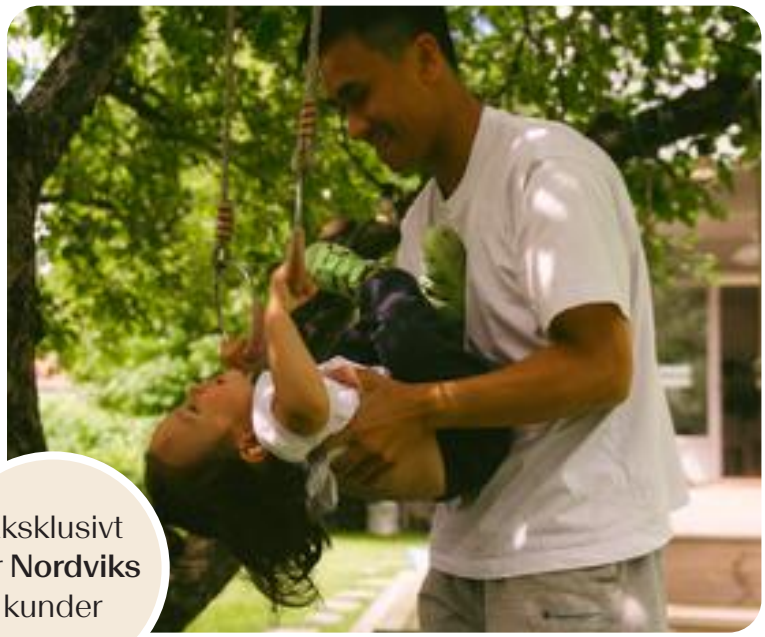


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0192/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gjettumkollen 18C 1346 GJETTUM
Matrikkel: Gnr 87, bnr 69 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Camilla Ringnes
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
c.ringnes@nordvikbolig.no
984 92 063



Fridtjof Schmidt
Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
F.schmidt@nordvikbolig.no
948 91 455

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: