NORDVIK

Østeråsbakken 2

4 soverom | 162 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Østeråsbakken 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.06.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik tomannsbolig med attraktiv beliggenhet- Stor, barnevennlig & solrik tomt- Garasje- Stille & rolig i blindvei

Prisantydning	**12 700 000,-**
Omkostninger	**318 590,-**
Totalpris	**13 018 590,-**
BRA-i	**162 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Innholdsrik tomannsbolig i et veletablert boområde på Østerås. Boligen ligger i en barnevennlig og rolig blindvei, med flotte solforhold fra morgen til kveld. Her bor man i trygge omgivelser med nærhet til flotte turområder, skoler og barnehager samtidig som det er kort avstand til Eiksmarka og Østerås senter.

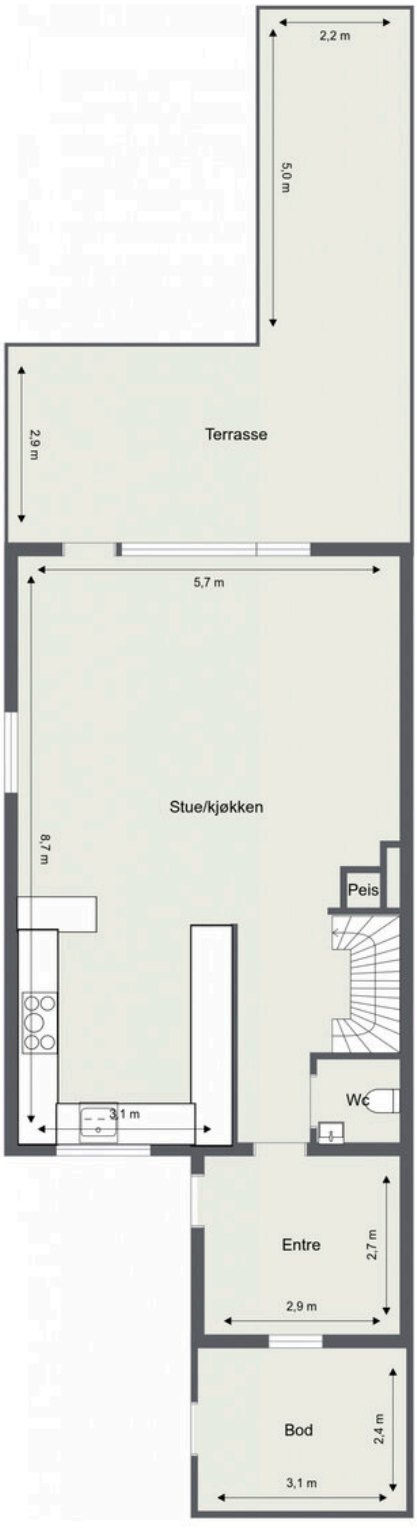
Moderne innvendig standard - betydelig oppgradert 1. etasje og kjeller
Ingen TG3
Skiftet de fleste vinduer i 2021
God og barnevennlig planløsning
4 soverom, 2 bad og 2 stuer
Gode lagringsmuligheter, to innvendige boder samt loft og 2 uteboder
Garasje med biloppstillingsplass utenfor
Vannbåren varme via luft til vann varmepumpe (1 etasje og bad i kjeller)
Kun 1 km til markagrensen
Nærhet til T-bane, barneskole og barnehager
Kun 12 minutter med T-bane til Oslo sentrum

Planløsning

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

Østeråsbakken 2

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende



























Fantastiske solforhold fra morgen til kveld.



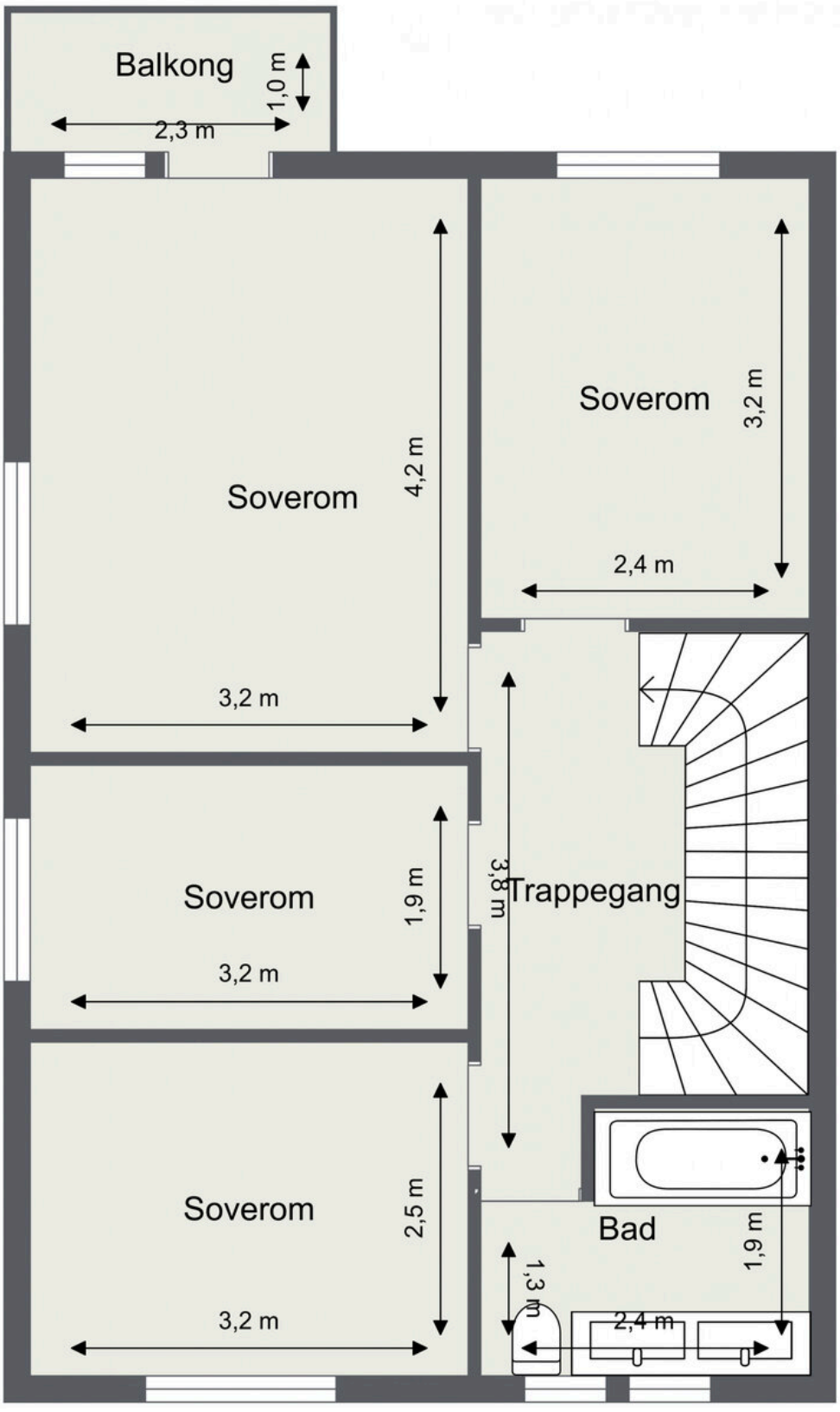






Østeråsbakken 2

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende











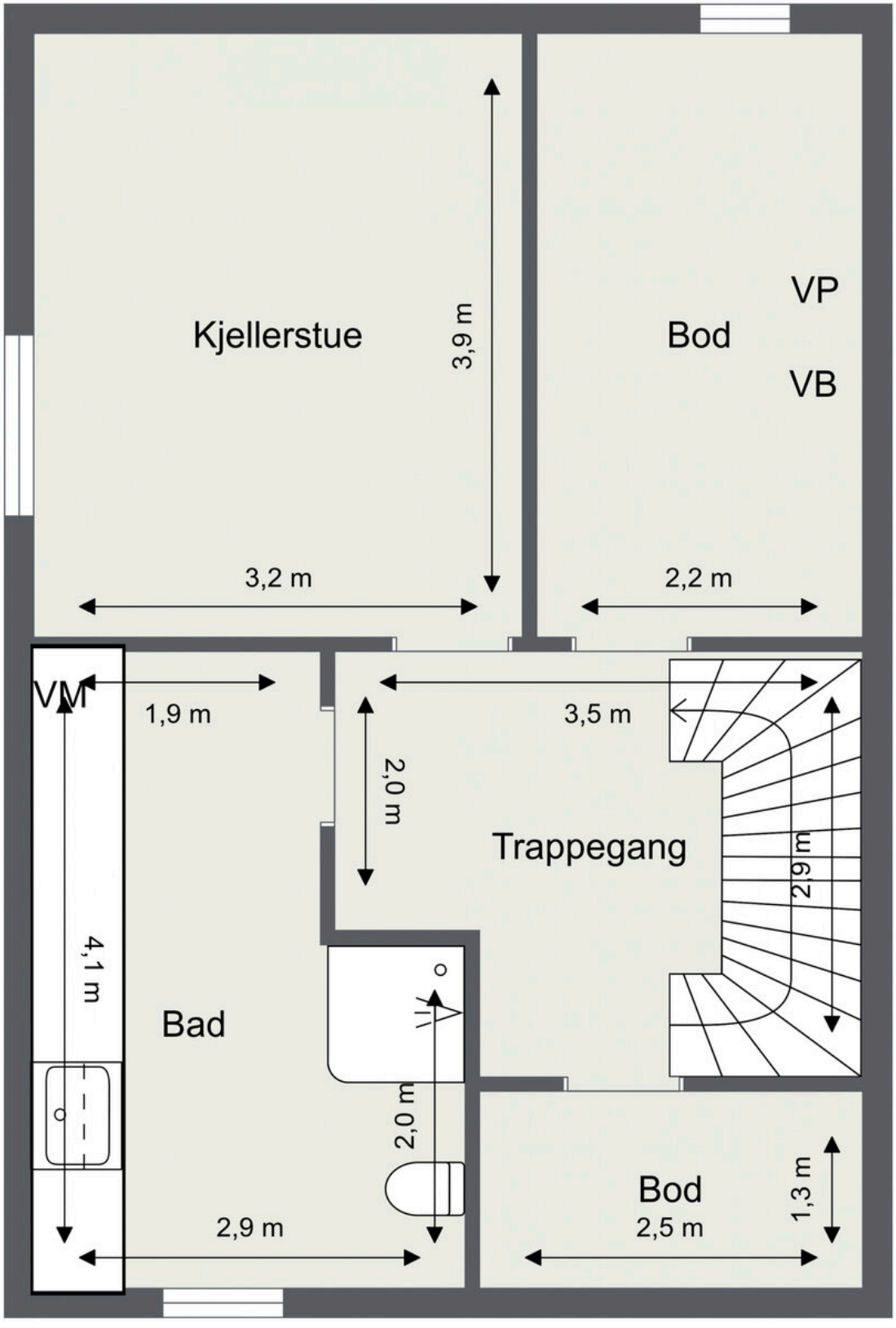






Østeråsbakken 2

Underetasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

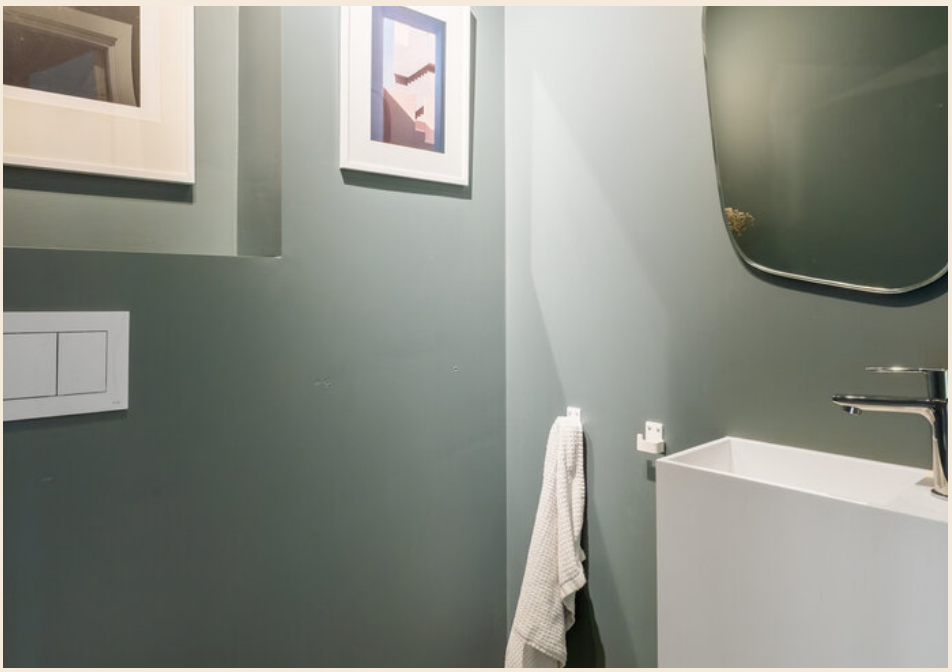

CARLOS TEVEZ
PAOLO DI CANIO







Separat gjestetoalett ved entré, gjennomgående oppusset i 2021.





Fantastiske solforhold fra morgen til kveld.

Stor markterrasse med god plass til div. møbler og grill.



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
56-0170/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34, bnr 477 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 660/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 660/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 660/830186) / Gnr 34, bnr 407 (ideell andel 2/36) / Gnr 34, bnr 409 (ideell andel 1/6) / Gnr 34, bnr 508 (ideell andel 660/830186) / Gnr 34, bnr 509 (ideell andel 660/830186) / Gnr 34, bnr 510 (ideell andel 660/830186) / Gnr 34, bnr 511 (ideell andel 660/830186) / Gnr 34, bnr 514 (ideell andel 660/830186) / Gnr 34, bnr 515 (ideell andel 660/830186) / Gnr 34, bnr 516 (ideell andel 660/830186) / Gnr 34, bnr 517 (ideell andel 660/830186) / Gnr 34, bnr 518 (ideell andel 660/830186) / Gnr 34, bnr 712 (ideell andel 660/830186) / Gnr 34, bnr 735 (ideell andel 660/830186) i Bærum kommune

Selgere
Ane Køber Opstad
Erlend Andreas Methi

Kjøpesum og omkostninger
12 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
317 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
318 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
338 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 018 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 038 290,- (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
1958

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 162 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 169 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

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

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 28 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 2 kvm.

Solforhold
Eiendommen har svært gode solforhold gjennom hele dagen. På inngangssiden er det morgensol, mens den store plattingen får sol fra formiddagen og langt utover kvelden. I den øvrige hagen kan man nyte solen til nær solnedgang på sommerstid.

Innhold
Tomannsbolig over tre etasjer og inneholder:

1. etasje:
Entré, toalett og stue/kjøkken.

2. Etasje:

Gang, bad og 4 soverom samt adkomst til loft.

Kjelleretasje:
Bad/vaskerom, kjellerstue, kontor og to boder

Standard
Entré
Romslig og innbydende entré malt i tidsriktige farger. Her er det god plass til garderobeskap, skjenk, stumtjener eller annen ønsket innredning. Gulvet er belagt med fliser, og det er vannbåren varme i gulv, som bidrar til god komfort året rundt.

WC
Separat gjestetoalett ved entré. Gjennomgående oppusset i 2021 med vegghengt toalett, fliser på gulv med vannbåren varme, servant og speil. Elektrisk avtrekk.

Kjøkken
Moderne, stilrent og innholdsrikt kjøkken fra 2021 med slette fronter og eksklusive benkeplater i kvartskompositt. Kjøkkenet er gjennomtenkt utformet med fokus på funksjonalitet og tilbyr rikelig med både skap- og benkeplass. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial og hyggelig atmosfære, med god plass til spisebord – perfekt for familiemiddager, gjester eller lekser mens middagen tilberedes. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap med fryser, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk direkte til det fri. Det er også vannbåren varme i gulvet, som bidrar til god komfort året rundt.

Stue
Lys og romslig stue med en åpen og sosial planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. En peisovn sørger for lun varme på kjølige dager. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Fra stuen er det direkte utgang til en stor, solrik og hyggelig markterrasse med videre adkomst til hagen. Den åpne forbindelsen mellom kjøkken og stue gir en optimal utnyttelse av boligens arealer og understreker den luftige romfølelsen. Behagelig med vannbåren varme i gulvet.

2. etasje

Bad
Flislagt bad fra 2004 med funksjonell og familievennlig innredning. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, innfliset boblebadekar med dusjgarnityr samt dobbel servant med oppbevaringsløsninger under. Innfliset speil med belysning over. Flere vinduer sørger for godt med naturlig lys og en trivelig atmosfære.

Soverom
Boligen har fire romslige soverom i andre etasje. Alle rommene har god plass til seng, nattbord, garderobeskap og kontorpult. Hovedsoverommet er spesielt romslig og har en stor garderobe samt utgang til egen balkong.

Underetasje

Bad/vaskerom
Meget delikat og moderne bad/vaskerom fra 2021. Veggene er flislagt med store 60 x 120 cm fliser, mens himlingen er malt. Belysningen består av innfelte spotter i taket samt stemningsfull belysning bak speilet. Gulvet er belagt med 60 x 60 cm fliser, med mindre mosaikkfliser i dusjsonen. Rommet er innredet med romslig baderoms- og vaskeromsinnredning med nedfelt servant. Videre finnes dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel integrert i innredningen. Badet har mekanisk avtrekk, varmekabler og vannbåren varme i gulvet som sikrer høy komfort.

Kjellerstue
Praktisk og allsidig kjellerstue med parkett og varme gulvet. Rommet passer utmerket som TV-stue, ungdomsavdeling, gamingrom, treningsrom eller hjemmekontor. Med sine fleksible bruksmuligheter er dette et verdifullt tilleggsareal for den moderne familien.

Innvendig og utvendig lagring
Boligen tilbyr svært gode oppbevaringsmuligheter med to romslige innvendige boder i kjelleren (en bod med pipeløp), samt lagringsplass på loftet. 2 utvendige boder.

Parkering
Parkeringsplass i garasjerekke (garasjerekke med seks garasjer til sammen). Plass til stor SUV samt hylle/oppbevaringsplass. Også biloppstillingsplass utenfor garasjen. Kostnader til strømforbruk i garasje (svært moderate pt.)

Modernisering og påkostninger
2019: Ny luft-til-vann-varmepumpe, innedel og varmtvannstank. Fjernet gammel oljefyr og -tank. Slipt gulv og malt 2. etasje.
2021: Tilbygg (entré og bod) og totalrenovert 1. etg. (kjøkken, WC, stue, nye og større vinduer, ny peis mm.) og store deler av kjeller (bad/vaskerom og kjellerstue). Nye vinduer i mesteparten av huset. Lagt vannbåren varme i gulv hele 1. etg. og bad/vaskerom kjeller.
2023: Malt yttervegg langside og byttet en rekke bord.
2024: Drenering langside, takvann lagt i rør bort fra eiendom, og ytterisolasjon.
2026: Overflateoppussing bad 2. etg.

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: Bad/vaskerom kjeller: Utvidet, pigget gulv og renoverte i 2021. La vannbåren gulvvarme og varmekabler, nye rør, ny membran, nye fliser etc. Toalett 1. etasje: Renovert og utvidet i 2021. Bad 2. etasje: Oppusset av tidligere eier i 2004.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peters Byggservice AS (2021). Renovert bad/vaskerom kjeller og toalett 1. etasje. Se punkt 1 for beskrivelse av arbeidet.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peters Byggservice AS (2021). Renovert bad/vaskerom kjeller og toalett 1. etasje. Se punk 1 for beskrivelse av arbeidet.
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: 2021: Tilbygg (ny entré og bod), delvis ny platting, byttet ut gammel peis med ny peisovn. Nye og utvidede vinduer. Peters Byggservice AS. 2023: Malt langside hus og byttet flere bord. HF Malingservice (ENK).
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlands Entreprenøren AS (2024), ny drenering langside, lagt takvann i rør og ledet bort fra eiendom og grunnmur, isolert utside grunnmur med XPS.
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: Installatøren Fredrikstad AS la opplegg for luft til vann varmepumpe, kwh måler på vp kurs og monterte lamper på de grønne og det blå soverommene i 2019. Elektriker Gruppen AS la nye stikkontakter, opplegg for lamper og installerte spotter i forbindelse med renovering av kjeller og 1. etasje Samsvarserklæring: 5. juli 2021 Tidligere eier: Fornyet og oppgradert i 2004.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 15.10.2020 (Elvia)
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: 2019: Ny luft til vann-varmepumpe og varmvannstank (Energiverket Østfold AS) 2021: Nye rør i forbindelse med renovasjon av kjeller og 1. etasje, samt nytt rør opp til bad i 2. etasje (Peters Byggservice AS)
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peters Byggservice AS og Elektriker Gruppen AS. 2021. Tilbygg til bolig. Dette ble søkt om og godkjent. Utvidelse av bad/vaskerom i kjeller og delvis åpning av vegg gang/kjøkken er ikke søkt om.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Fjernet gammel oljetank/oljefyr i 2019, og installerte luft til vann varmepumpe. Det ble gjort av Energiverket Østfold AS. I 2021 la vi om rør inne (Peters Byggservice AS) og ute og flyttet varmepumpen til nedsiden av ny bod (Energiverket Østfold AS).
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Malt alle soverom. Det gjorde vi selv. Slipt og oljet gulv i 2. etasje ble gjort av Norgulv AS. 2021: Ifm. oppussing, andre større ting: Byttet nesten alle vinduer i huset. Nytt kjøkken, pusset opp stue, kjellerstue, trapp og entré. Etterisolerte innvendig i vegger og tak 1. etasje. Vannbåren varme i 1. etasje og på bad i kjeller. Badet i kjeller har også varmekabler. I kjellerstua er det varmefolie i gulvet. Peters Byggservice AS. 2022: Malt trapp/gang i kjeller. Armkraft Service Helge Helland (ENK) 2026: Div. malearbeid, bl.a. bad 2. etasje. Gjort selv.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Foretatt av tidligere eier i 2014, som ga ingen utslag for radon (omtalt i tidligere eiers egenerklæring).
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)
Ja
Beskriv: Da vi kjøpte eiendommen i 2019, fremgikk det av takstrapporten at takstmannen registrerte utslag på fuktindikator i nedre del av grunnmuren i kjellerstuen. Det har også vært noe pussavskalling på grunnmur. I etterkant er det imidlertid gjennomført tiltak for å utbedre forholdet, herunder etablering av ny drenering og utvendig isolasjon langs husets langside. Takvann er i tillegg ledet bort fra grunnmuren via rør.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: På det blå soverommet virker ikke alltid taklampen med en gang når man slår på bryteren.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: I gangen i 2. etasje er ikke gulvet helt rett ved skapet.
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er en ripe i platetoppen. Har vært i kontakt med forsikringsselskap, som trolig dekker reparasjon. Toalett i 2. etasje kan fryse når gradestokken kryper ned

mot minus 15 grader. Tidligere eier opplyste at dette kan ha sammenheng med isolasjonen der toalettet er festet mot yttervegg. Elektrisk markise trenger ofte hjelp ved innkjøring (kraftig dytt), særlig når den er helt utrullet.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport fra vi kjøpte eiendommen i 2019.
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? Boligens areal den gang er oppgitt i salgsdokumenter fra 2019.
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

Byggemåte
Bolig fundamentert med støpt mur/såle, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, finerte og malte dører, vinduer med 2- lags glass og saltak tekket med takstein.

Boligen er påkostet med varmepumpe og bereder i 2019, overflater, gulv, fliselagt bad, kjøkken med hvitevarer, vannbåren gulvvarme, toalettrom, mange vinduer og dører, peisovn, mye elektrisk, mye av røropplegget, tilbygget inngangsparti og utebod, deler av terrasse m.m. i 2021, drenering på endevegg i 2024 m.m.

Det er eldre kledning på deler av boligen, deler av drenering, deler av røropplegg, deler av el-anlegg, pipe, taktekking renner og beslag, noen vinduer og dører m.m.

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

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: Stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, integrert kjøleskap (1. etg.)

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Sort lampe på vegg kjøkken. Lampe/spots tak kjellerstue. Grønn lampe bod. Kuppellampe (messing) gang kjeller. Stringhyller (1. etg. og kjeller).

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

Oppvarming
Det er vannbåren gulvvarme fra 2021 i 1 etasje, og på bad i underetasje. Det er radiatorfyring i 2 etasje. Vannbåren varme blir varmet opp av luft til vann varmepumpe fra 2019.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 11 522 kWh. Det er tegnet Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 439,-pr. 2026

Prognose 2026:

Renovasjon: 5 384,-
Vann: 6 368,-

Avløp: 7 242,-
Feier: 146,-
Tilsyn ildsted: 299,-

Velavgift
Kr 500,- pr. år
Eiksmarka Vel

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

- Årlig bygningsforsikring kr 5 239,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 349,- pr mnd.
- Internett fra Telia kr 789,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 230 912,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 923 648,- 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.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 28845346

TV/Internett/Bredbånd
Telia 5G. Det er gravd for bredbånd i gaten så påkobling er mulig.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 502 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet og frodig tomt med masse gressplen, trær og hekker.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt på oppsatte visningstidspunkt.

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 et meget attraktivt, barnevennlig og tilbaketrukket området på Østerås/Eiksmarka, med kort vei til barnehager, skoler, off. kommunikasjon, forretninger og servicetilbud. Området er stille og usjenert med solrike og grønne omgivelser.

Det er ca. 5 minutters gange til både Østerås og Eiksmarka kjøpesenter med et rikt utvalg av servicetilbud og forretninger med blant annet Meny-butikk, Kiwi, apotek, vinmonopol, blomsterforretning, legesenter, treningssenter, frisør og diverse andre tilbud og butikker. Østerås senteret er nyrenovert i 2025. Bekkestua sentrum, Røa og CC-vest kun en kort kjøretur unna.

Nærområdet har et stort og variert fritidstilbud og er et flott utgangspunkt for turer og fine naturopplevelser. Grensene til boligen er et stort fellesareal som er perfekt til fotball og annen lek. Kun minutters gange til Eiksmarka Tennisklubb som har 6 baner på Eiksmarka og 4 baner på Nadderud. Det er flere golfbaner rett i nærheten som Haga Golfklubb (27 hull) og Grini Golfklubb (9 hull). Det finnes også ridesenter på Østern Brug en kort biltur unna. Lett tilgjengelighet til Bærumsmarka med flotte turmuligheter sommer og vinter. Badevann, stier, lysløype fra Fossum og ellers oppkjørte skiløyper hele vintersesongen. Fossum Idrettsforening tilbyr alt innen barneidrett som langrenn, fotball, skiskyting, alpint, m.m.

Området har et meget godt kollektivtilbud med både T-bane og buss. Det tar ca. 10 minutter å gå til Eiksmarka T-banestasjon. Linje 2 til Ellingsrudåsen bruker ca.12 minutter fra Eiksmarka til Majorstuen og ca. 20 minutter til Oslo S. Busstoppet Grini næringspark ligger ca. 150 meter fra boligen med linje 235 til Østerås T-bane eller Fossum.

Skoler og barnehager:
Barneskole:
- Eikeli skole
- Eiksmarka skole

Ungdomskoler:
- Østerås skole
- Hosletoppen skole

VGS:
- Eikeli videregående skole
- Norges Toppidrettsgymnas Bærum

Barnehager:
- Eiksmarka familiebarnehage

- Briskehaugen barnehage
- Eikebo barnehage
- Lønnås barnehage
- Gullungene familiebarnehage
- Fururabben barnehage - Eiksveien

Bebyggelse
Hovedsakelig villabebygglse i nærområdet.

Skoler og barnehager
Eikeli barneskole og Holsetoppen ungdomsskole.

Offentlige forhold

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

Vei, vann og avløp
Kommunalt via privat stikkledning.

Regulerings- og arealplaner
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 503 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1955224
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955224)
Navn EIKSMARKA, vestre del, område F
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.10.1956
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8709/1955224.pdf
Delarealer Delareal 503 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det er ikke odel.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon.

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

1958/699-1/100 03.02.1958 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 34 BNR: 409
2020/376641-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 34 BNR: 477
2024/60419-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 34 BNR: 477

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave ink. Finn blink. kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3 900 per stk. 2 visninger inkludert.
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 181 600,- 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. 3 625,-.

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 6. juni 2026

Megler
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2
Sverre Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

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.

Østeråsbakken 2

Nabolaget Eiksmarka/Vestjordet - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.)	553 elever, 24 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.)	412 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Hosle skole (1-7 kl.)	454 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Østerås skole (8-10 kl.)	419 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	218 elever, 14 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		7 min 🚗

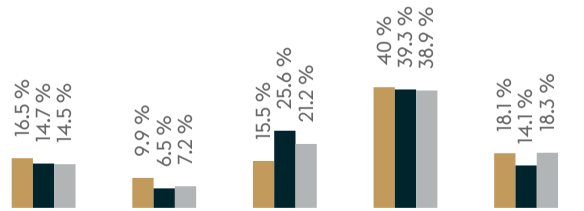
Offentlig transport

Grini næringspark	Linje 235	3 min 🚶 0.3 km
Eiksmarka	Linje 2	11 min 🚶 0.9 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	11 min 🚗 6.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚗 14.1 km
Oslo Gardermoen		51 min 🚗

Barnehager

Grini barnehage Avd Briskehaug...	54 barn	9 min 🚶 0.7 km
Eikebo barnehage (1-5 år)	34 barn	9 min 🚶 0.8 km
Eiksmarka foreldrelagsbarnehag...	55 barn	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Eiksmarka skole	8 min
Lønnås balløkke	13 min
Østerås Treningssenter	7 min
Fresh Fitness Østerås	7 min

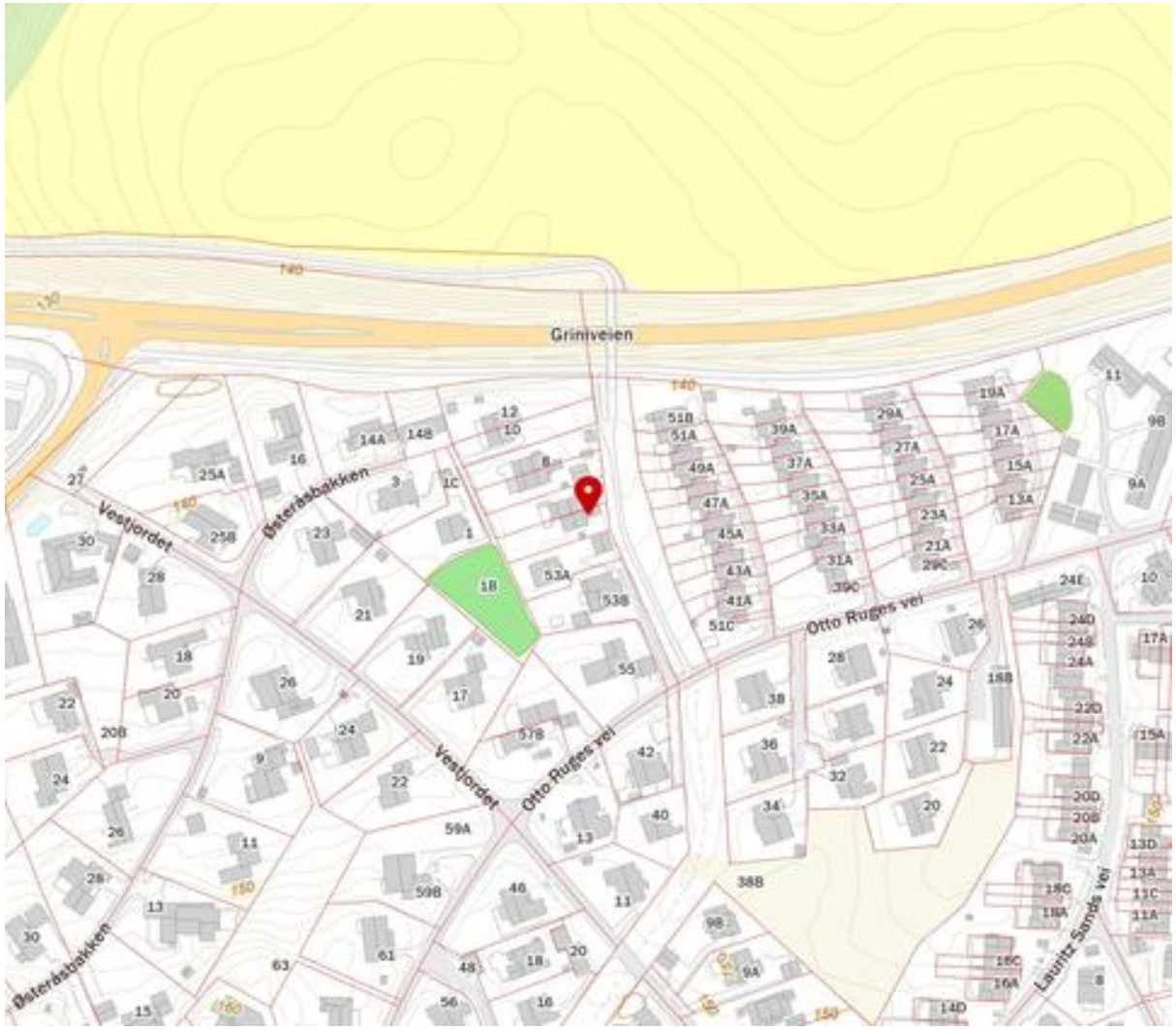
«Det er et pent, meget stille og solrikt området nær marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 34, bnr. 477

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2222 **Eiendomsverdi ref nr:** EL2166

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

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

Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 477
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, branncelle 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er flyttet på skillevegger, det er etablert bad i underetasje m.m.

Garasje

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

Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 477
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt mur/såle, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, finerte og malte dører, vinduer med 2-lags glass og saltak tekket med takstein.

Boligen er påkostet med varmepumpe og bereder i 2019, overflater, gulv, fliselagt bad, kjøkken med hvitevarer, vannbåren gulvvarme, toalettrom, mange vinduer og dører, peisovn, mye elektrisk, mye av røropplegget, tilbygget inngangsparti og utebod, deler av terrasse m.m. i 2021, drenering på endevegg i 2024 m.m.

Det er eldre kledning på deler av boligen, deler av drenering, deler av røropplegg, deler av el-anlegg, pipe, taktekking renner og beslag, noen vinduer og dører m.m.

Tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Det er noe eldre taktekking av takstein på boligen.
Det er noe eldre beslag, renner og nedløp i stål på boligen.
Det er trevegger med nyere og eldre kledning.
Det er saltak med tresperrer og undertak av rupanel. Det er kaldtloft med adkomst via luke med stige.
Det er noen eldre vinduer i boligen, og ellers 2-lags vinduer fra 2021. Normal elde og slitasje.
Det er balkongdør med glass fra 1993, malt ytterdør fra 2021 og terrassedør med glass fra 2021.
Det er terrasse i treverk ut fra stue i 1 etasje, og balkong i treverk ut fra soverom i 2 etasje.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med enstavsparkett, tregulv, fliser og støpt dekke. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malte flater og malt panel.
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er original teglsteinspipe, tilkoblet peis i stue fra 2021.
Det er utforede trevegger med plater i kjellerstue/bad. Utforet vegg ble inspisert via inspeksjonsluke i kjellerstue. Det ble ikke registrert noen unormale fuktuslag i utforet vegg. Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.
Det er innvendig original tretrapp.
Det er innvendige malte og finerte dører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2 etasje
Fliselagt bad fra 2004 med badekar, 2 servanter og veggmontert wc.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er innredning uten fronter og speil med lys i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad i underetasje
Fliselagt bad fra 2021 med dusj, veggmonert wc, opplegg til vaskemaskin og utslagsvask. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er fliselagte veger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med både varmekabler og vannbåren varme i gulv.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjvegg er i glass, og det er renfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter, og benkeplater i kvartskompositt. Kjøkkenet har integrert platetopp med ventilator, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Hvitevarer er fra Electrolux, Siemens og Samsung.
Ventilator i platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom fra 2021 med veggmontert wc og servant. Det er vannbåren varme i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er noe eldre vannrør i kobber, og ellers mye nytt røropplegg med rør i rør. Koblingsskap til rør er på vegger i trappegang i 2 etasje og i underetasje.
Det er eldre avløpsrør i støpejern og nyere avløpsrør i plast.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrom. Det er ellers tilluft via ventiler i yttervegger og vinduer.
Det er bereder fra 2019 i bod i underetasje.
Det er vannbåren gulvvarme fra 2021 i 1 etasje, og på bad i underetasje. Det er radiatorfyring i 2 etasje. Vannbåren varme blir varmet opp av luft til vann varmepumpe fra 2019.
Det er el-anlegg med en blanding av eldre/nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er sikrignsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er nyere drenering og isolasjon på langside ab bolig, og ellers eldre drenering.
Det er støpt grunnmur rundt boligen.
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.
Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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

Det mangler håndløper i trappeløp. Det er avvik i rekkverkshøyde på balkong ut ifra dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1958

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti og utebod.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Det er noe eldre taktekking av takstein på boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er noe eldre beslag, renner og nedløp i stål på boligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Det er trevegger med nyere og eldre kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Det er stedvis slitasje, ujevnheter m.m. på deler av panel.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er saltak med tresperrer og undertak av rupanel. Det er kaldtloft med adkomst via luke med stige.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Det er noen eldre vinduer i boligen, og ellers 2-lags vinduer fra 2021. Normal elde og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på eldre vindu. Det er ikke etablert fall på beslag under vindu i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer av fall må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Det er balkongdør med glass fra 1993, malt ytterdør fra 2021 og terrassedør med glass fra 2021.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er terrasse i treverk ut fra stue i 1 etasje, og balkong i treverk ut fra soverom i 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik:

Det er slitasje/noe råte på balkong og deler av terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utbedringer må påregnes.

INNVENDIG

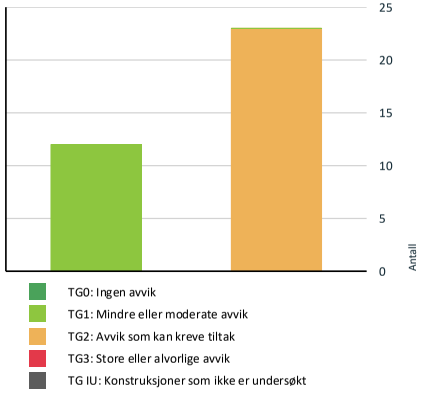
TG 2 Overflater

Beskrivelse
Det er gulv med enstavsparkett, tregulv, fliser og støpt dekke. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malte flater og malt panel.

Vurdering av avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	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
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er montert en firkant med lister i treverk på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er innredning uten fronter og speil med lys i rommet.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Membran er ikke ført bak vegghengt toalett. Eier opplyser at toalett kan fryse på kalde dager vinterstid.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Fliselagt bad fra 2021 med dusj, veggmonert wc, opplegg til vaskemaskin og utslagsvask. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2021





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 477
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er riss/skader på støpt dekke, det er ujevnheter på gulv, det er glipper i tregulv, det er knirk m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.

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 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Det er original teglsteinspipe, tilkoblet peis i stue fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er ikke tettet hull til tidligere fyrkjele i pipe i bod i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Hull i pipe må mures igjen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er utforede trevegger med plater i kjellerstue/bad. Utforet vegg ble inspisert via inspeksjonsluke i kjellerstue. Det ble ikke registrert noen unormale fuktuslag i utforet vegg. Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er innvendig original tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er innvendige malte og finerte dører i boligen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Fliselagt bad fra 2004 med badekar, 2 servanter og veggmontert wc. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2004





2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er sprekk i platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Platetopp bør skiftes.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Separat toalettrom fra 2021 med veggmontert wc og servant. Det er vannbåren varme i gulv.

Årstall: 2021



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse
Det er noe eldre vannrør i kobber, og ellers mye nytt røropplegg med rør i rør. Koblingsskap til rør er på vegger i trappegang i 2 etasje og i underetasje.

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

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 eldre avløpsrør i støpejern og nyere avløpsrør i plast.

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

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
Det er mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrom. Det er ellers tilluft via ventiler i yttervegger og vinduer.

TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse
Det er bereder fra 2019 i bod i underetasje.

TG 2 **Vannbåren varme**

Beskrivelse
Det er vannbåren gulvvarme fra 2021 i 1 etasje, og på bad i underetasje. Det er radiatorfyring i 2 etasje. Vannbåren varme blir varmet opp av luft til vann varmepumpe fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse. Det er ikke montert noe avløp til spillvann fra varmepumpe i bod. Spillvann samles i plastdunk og tømmes jevnlig.

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

Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 477
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er fliselagte veger og malt himling.

Årstall: 2021

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse
Det er fliselagt gulv med både varmekabler og vannbåren varme i gulv.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2021



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjvegg er i glass, og det er renfallsdusj.

Årstall: 2021

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2021

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter, og benkeplater i kvartskompositt. Kjøkkenet har integrert platetopp med ventilator, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Hvitevarer er fra Electrolux, Siemens og Samsung.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Platetopp bør skiftes.





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse
Ventilator i platetopp med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er nyere drenering og isolasjon på langside ab bolig, og ellers eldre drenering.

Vurdering av avvik:

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

Det ble gjort fuktsøk på grunnmur, uten å påvise unormale fuktutslag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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 støpt grunnmur rundt boligen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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.

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

Det mangler håndløper i trappeløp. Det er avvik i rekkverkshøyde på balkong ut ifra dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 477
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg med en blanding av eldre/nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider i 2019/2021. Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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

Inntak og sikringsskap

8. 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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. 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 Utvidet kontroll på el-anlegg med eldre komponenter, stikkontakter m.m. anbefales alltid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

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

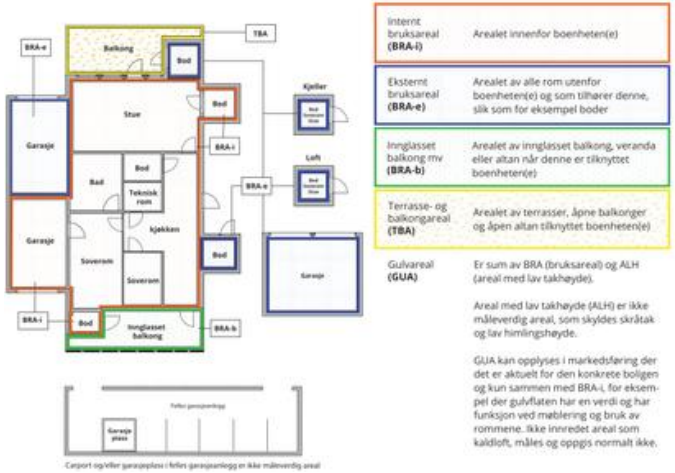
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles rekke med støpt dekke, trevegger, lys og strøm, pulttak med papp og vippeport.

Garasje med eldre enkel standard.

Det er generell slitasje på garasjen, det er store skjevheter/sprekker og skader på støpt dekke, det er slitasje på port/treg port m.m.

Størrelse på port er bredde 2,45 meter og høyde 2,0 meter.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Erlend Methi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	477		0	502.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østeråsbakken 2

Hjemmelshaver
Opstad Ane Køber, Methi Erlend Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Østerås.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normalt gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Felles privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, trær, dukkestue, belegningsstein m.m.

Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 477
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	56	7		63	28
2 Etasje	50			50	2
Underetasje	45			45	
SUM	**151**	**7**			**30**
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken	Bod	
2 Etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Underetasje	Trapperom, bod, kjellerstue, bod 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er flyttet på skillevegger, det er etablert bad i underetasje m.m.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført ombygging og tilbygging av bolig i 2021.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 477
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 477
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EL2166

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

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
4. juni 2026

Oppdragsnummer
56-0170/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Ane Køber Opstad, Erlend Andreas Methi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2019

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: 28845346
Forsikret i: Fremtind

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: Bad/vaskerom kjeller: Utvidet, pigget gulv og renoverte i 2021. La vannbåren gulvvarme og varmekabler, nye rør, ny membran, nye fliser etc. Toalett 1. etasje: Renovert og utvidet i 2021. Bad 2. etasje: Oppusset av tidligere eier i 2004.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peters Byggservice AS (2021). Renovert bad/vaskerom kjeller og toalett 1. etasje. Se punkt 1 for beskrivelse av arbeidet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ane Opstad	9578-5999-4-2067483	2026-06-04 22:48:20
Erlend Andreas Methi	9578-5997-4-315626	2026-06-04 22:43:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peters Byggservice AS og Elektriker Gruppen AS. 2021. Tilbygg til bolig. Dette ble søkt om og godkjent. Utvidelse av bad/vaskerom i kjeller og delvis åpning av vegg gang/kjøkken er ikke søkt om.

---

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

Eventuell kommentar: Fjernet gammel oljetank/oljefyr i 2019, og installerte luft til vann varmepumpe. Det ble gjort av Energiverket Østfold AS. I 2021 la vi om rør inne (Peters Byggservice AS) og ute og flyttet varmepumpen til nedsiden av ny bod (Energiverket Østfold AS).

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Malt alle soverom. Det gjorde vi selv. Slipt og oljet gulv i 2. etasje ble gjort av Norgulv AS. 2021: Ifm. oppussing, andre større ting: Byttet nesten alle vinduer i huset. Nytt kjøkken, pusset opp stue, kjellerstue, trapp og entré. Etterisolerte innvendig i vegger og tak 1. etasje. Vannbåren varme i 1. etasje og på bad i kjeller. Badet i kjeller har også varmekabler. I kjellerstua er det varmefolie i gulvet. Peters Byggservice AS. 2022: Malt trapp/gang i kjeller. Armkraft Service Helge Helland (ENK) 2026: Div. malearbeid, bl.a. bad 2. etasje. Gjort selv.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Foretatt av tidligere eier i 2014, som ga ingen utslag for radon (omtalt i tidligere eiers egenerklæring).

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peters Byggservice AS (2021). Renovert bad/vaskerom kjeller og toalett 1. etasje. Se punk 1 for beskrivelse av arbeidet.

---

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: 2021: Tilbygg (ny entré og bod), delvis ny platting, byttet ut gammel peis med ny peisovn. Nye og utvidede vinduer. Peters Byggservice AS. 2023: Malt langside hus og byttet flere bord. HF Malingservice (ENK).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlands Entreprenøren AS (2024), ny drenering langside, lagt takvann i rør og ledet bort fra eiendom og grunnmur, isolert utside grunnmur med XPS.

---

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: Installatøren Fredrikstad AS la opplegg for luft til vann varmepumpe, kwh måler på vp kurs og monterte lamper på de grønne og det blå soverommene i 2019. Elektriker Gruppen AS la nye stikkontakter, opplegg for lamper og installerte spotter i forbindelse med renovering av kjeller og 1. etasje Samsvarserklæring: 5. juli 2021 Tidligere eier: Fornyet og oppgradert i 2004.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 15.10.2020 (Elvia)

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

Nei

---

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: 2019: Ny luft til vann-varmepumpe og varmvannstank (Energiverket Østfold AS) 2021: Nye rør i forbindelse med renovasjon av kjeller og 1. etasje, samt nytt rør opp til bad i 2. etasje (Peters Byggservice AS)

---

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

Nei

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)

Ja

Beskriv: Da vi kjøpte eiendommen i 2019, fremgikk det av takstrapporten at takstmannen registrerte utslag på fuktindikator i nedre del av grunnmuren i kjellerstuen. Det har også vært noe pussavskalling på grunnmur. I etterkant er det imidlertid gjennomført tiltak for å utbedre forholdet, herunder etablering av ny drenering og utvendig isolasjon langs husets langside. Takvann er i tillegg ledet bort fra grunnmuren via rør.

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?

Ja

Beskriv: På det blå soverommet virker ikke alltid taklampen med en gang når man slår på bryteren.

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

Ja

Beskriv: I gangen i 2. etasje er ikke gulvet helt rett ved skapet.

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?

Ja

Beskriv: Det er en ripe i platetoppen. Har vært i kontakt med forsikringsselskap, som trolig dekker reparasjon. Toalett i 2. etasje kan fryse når gradestokken kryper ned mot minus 15 grader. Tidligere eier opplyste at dette kan ha sammenheng med isolasjonen der toalettet er festet mot yttervegg. Elektrisk markise trenger ofte hjelp ved innkjøring (kraftig dytt), særlig når den er helt utrullet.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport fra vi kjøpte eiendommen i 2019.

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? Boligens areal den gang er oppgitt i salgsdokumenter fra 2019.

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Erlend Andreas Methi	2026-06-04	Ane Opstad	2026-06-04

Identifikasjon
Erlend Andreas Methi

Identifikasjon
Ane Opstad

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

Eventuell kommentar: Gammel oljetank ble fjernet i 2019.

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: 56-0170/26

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

Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS

Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306444**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17227440**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **477**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **158,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 895 kWh**

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg



Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1955224

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 12.10.1956 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKSMARKA, VESTRE DEL, OMRÅDE F

1.
Bebyggelsen skal være åpen, villamessig og ikke overstige 2 fulle etasjer på parsell 119, 2 og 3 etasjer på parsellene 109 og 46, som reguleringsplanen viser, og for de øvrige tomters vedkommende ikke overstige 1 etasje.

2.
Husenes størrelse og plassering fremgår av planen.

3.
Husenhetene på tomtene 119, 120 og 121 samt 106 B og 107 bindes sammen som kjedehus eller på annen arkitektonisk måte som bebyggelsesplanen viser.

4.
Bebyggelsen på parsellene 46 og 109 utføres i mur. Den øvrige bebyggelse kan utføres i sin helhet i tre.

5.
På lekeplassene kan oppføres lekestuer eller leskur i 1 etasje på inntil 50 kvm bebygget flate.

6.
Garasjer, hvis størrelse ikke må overstige 25 kvm pr. leilighet, legges arkitaktonisk i forhold til våningshusene som planen viser.

7.
Ens takvinkel og utvendige fasade-materialer må gjennomføres i samme kvartal eller byggeflukt.

8.
Mot lekeplasser og veier kan eventuelt settes 80 cm høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant eller hegn. Mellom de enkelte hus i rekke eller kjede må ikke oppsettes gjerde, men tomtegrensene kan markeres ved busker eller lignende.

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

10.
Bygningsrådet kan innvilge mindre vesentlig unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL19
- Område for jord- og skogbruk

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

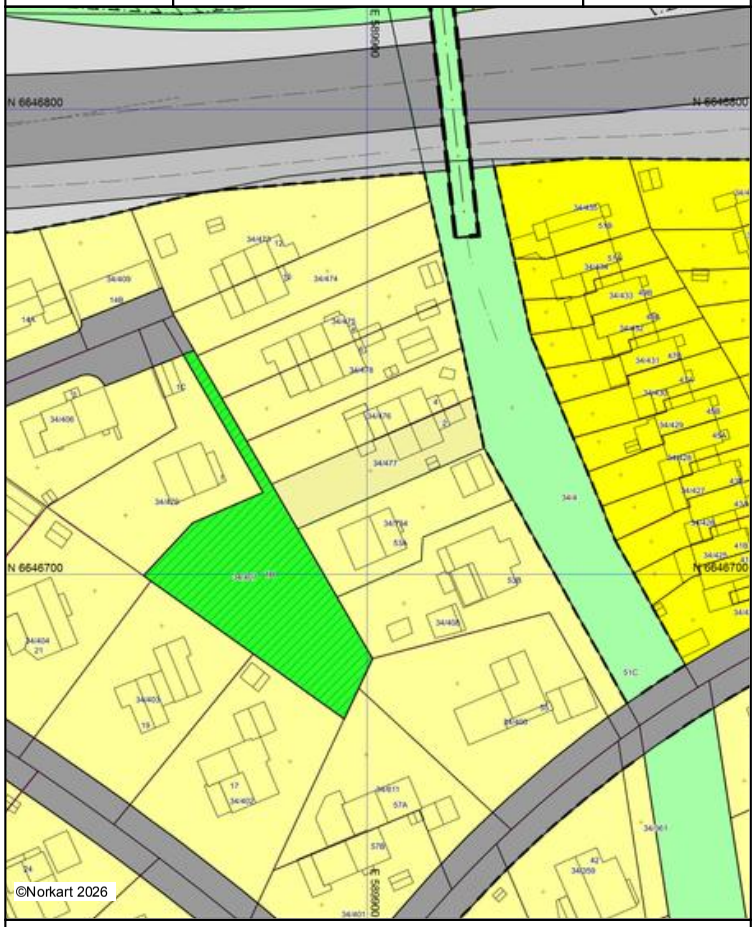
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/477
Adresse: Østeråsbakken 2
Dato: 19.05.2026
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.



Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

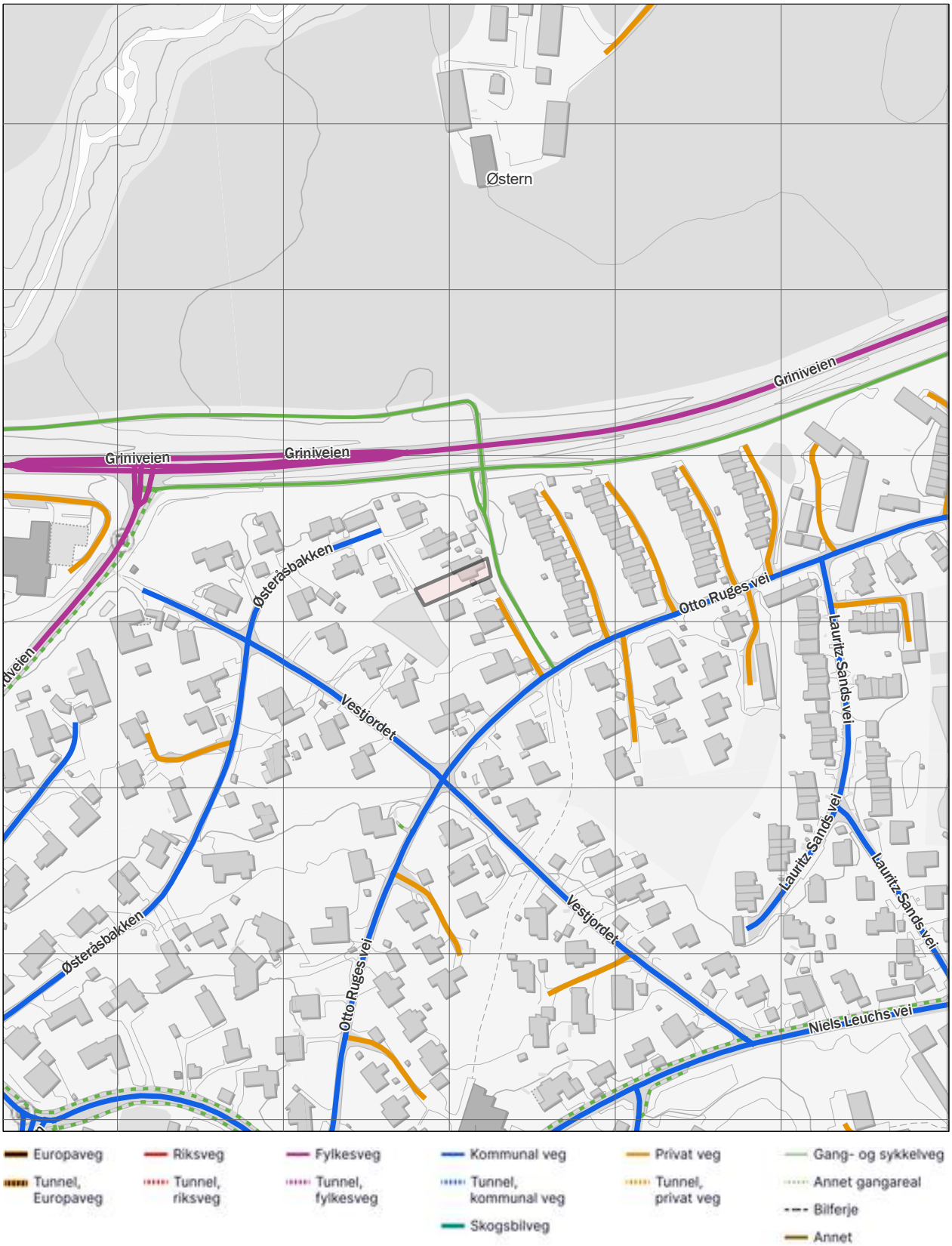
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/477/0/0
Adresse: Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19/05/2026



Tegnforklaring

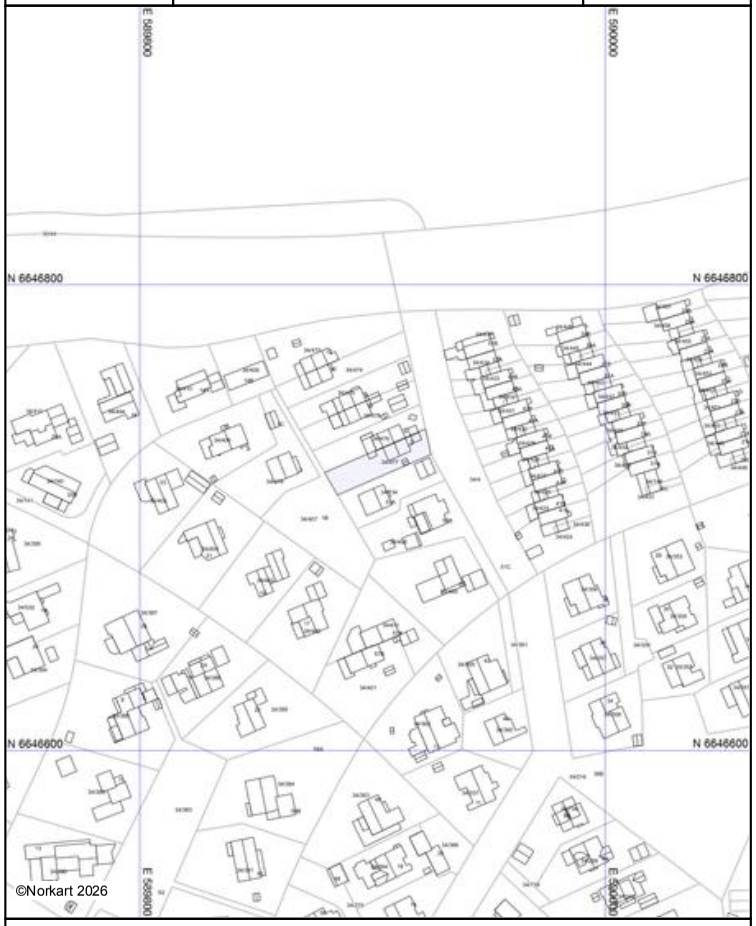
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 34/477
Adresse: Østeråsbakken 2
Utskriftsdato: 19.05.2026
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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 34/477		
Utskriftsdato	19.05.2026	**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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - eksisterende
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

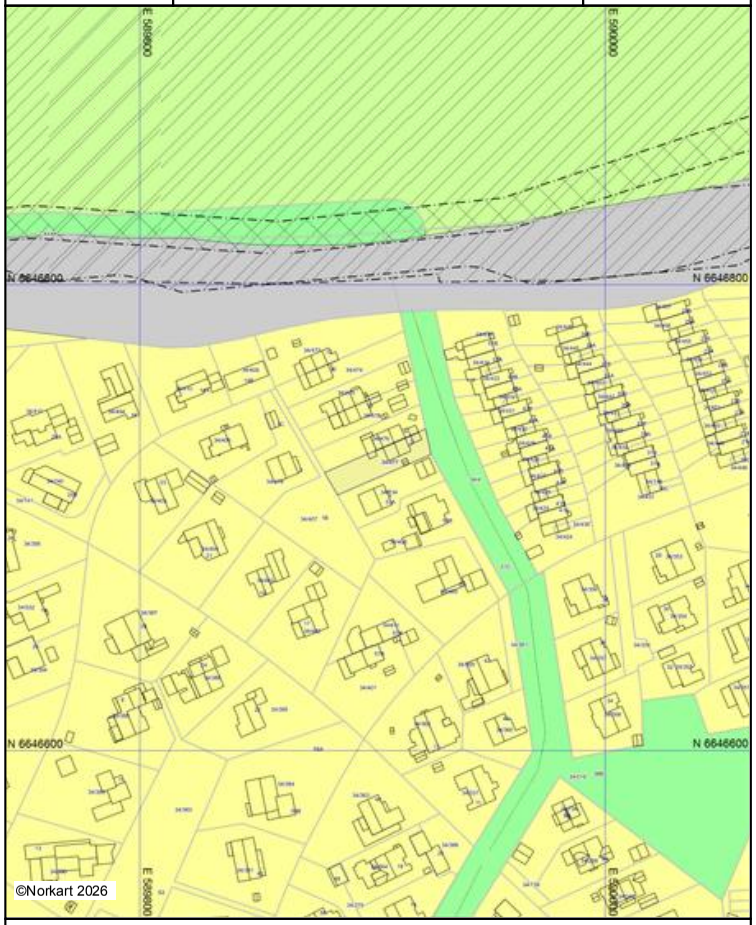
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/477
Adresse: Østeråsbakken 2
Utskriftsdato: 19.05.2026
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

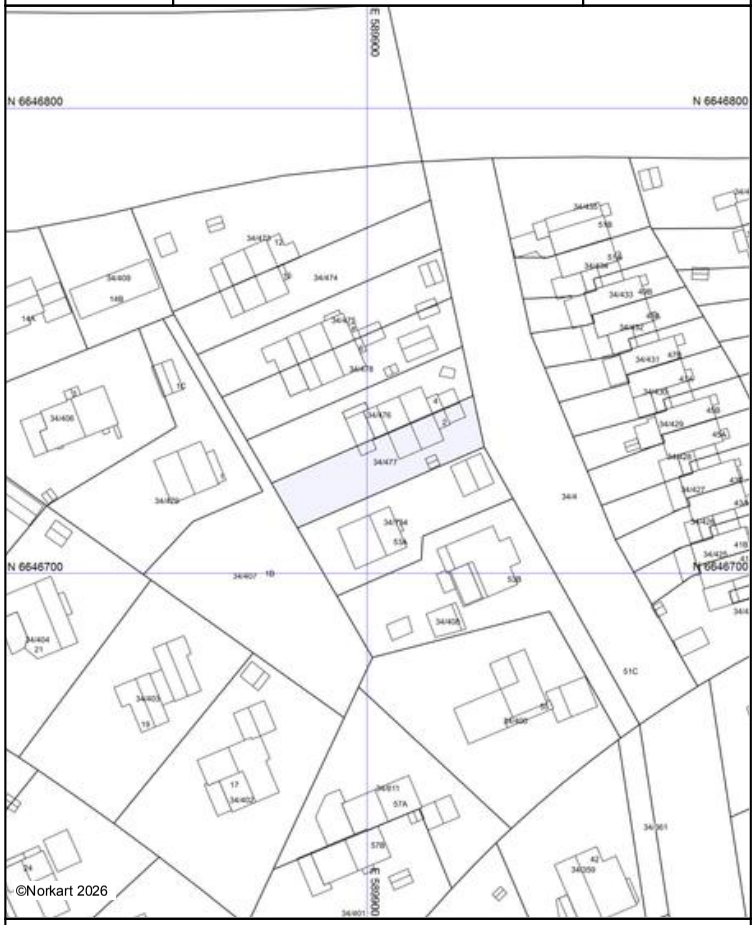
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/477
Adresse: Østeråsbakken 2
Utskriftsdato: 19.05.2026
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.

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 34/477
Adresse: Østeråsbakken 2
Dato: 19.05.2026
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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 19.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	34	**Bnr**	477	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Østeråsbakken 2 , 1361 ØSTERÅS						

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					
1957/406	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2020/26834	Østeråsbakken 2 - tilbygg	☑	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.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Erlend Andreas Methi
Østeråsbakken 2
1361 ØSTERÅS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/26834 - 21/169858/JKN	30.08.2021

Adresse - Tiltak:	Østeråsbakken 2 - tilbygg
Gnr/Bnr:	34/477
Tiltakshaver:	Erlend Andreas Methi

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

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: 19.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	477	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS								

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	8 125,50 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 952,32 kr
Sum	**20 854,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealOK	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	15%	160 m2	39.80	1/1	0 %	6 368,24 kr	2 122,76 kr
Avløp etter areal	15%	160 m2	45.26	1/1	0 %	7 242,24 kr	2 414,08 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	48,68 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	99,68 kr
					Sum	**19 439,67 kr**	**6 479,95 kr**

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

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

Utskriftsdato: 19.05.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	477	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS								

Avtale 90072223 (Avgiftsadresse: Østeråsbakken 2)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	09.08.2021	27.09.2024	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.10.1956
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8709/1955224.pdf
Delarealer	**Delareal** 503 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

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.**	34	**Bruksnr.**	477	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS								

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** 503 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1955224 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955224)
Navn	EIKSMARKA, vestre del, område F
Plantype	Eldre reguleringsplan

Utskriftsdato: 19.05.2026

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.**	34	**Bruksnr.**	477	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østeråsbakken 2, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/34/477	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/34/477	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	03.02.1958	Avgiver	3201/34/409	-503,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/34/477	503,0
Annen forretningstype	Forretning:	28.05.1957	Berørt	3201/34/4	0,0
	Matrikkelført:	24.07.2023	Berørt	3201/34/216	0,0
			Berørt	3201/34/217	0,0
			Berørt	3201/34/337	0,0
			Berørt	3201/34/338	0,0
			Berørt	3201/34/359	0,0
			Berørt	3201/34/360	0,0
			Berørt	3201/34/361	0,0
			Berørt	3201/34/362	0,0
			Berørt	3201/34/363	0,0
			Berørt	3201/34/364	0,0
			Berørt	3201/34/365	0,0
			Berørt	3201/34/366	0,0
			Berørt	3201/34/367	0,0
			Berørt	3201/34/368	0,0
			Berørt	3201/34/369	0,0
			Berørt	3201/34/370	0,0
			Berørt	3201/34/371	0,0
			Berørt	3201/34/372	0,0
			Berørt	3201/34/373	0,0
			Berørt	3201/34/374	0,0
			Berørt	3201/34/375	0,0
			Berørt	3201/34/376	0,0
			Berørt	3201/34/377	0,0
			Berørt	3201/34/378	0,0
			Berørt	3201/34/379	0,0
			Berørt	3201/34/380	0,0
			Berørt	3201/34/381	0,0
			Berørt	3201/34/382	0,0
			Berørt	3201/34/383	0,0
			Berørt	3201/34/384	0,0
			Berørt	3201/34/385	0,0
			Berørt	3201/34/386	0,0
			Berørt	3201/34/387	0,0
			Berørt	3201/34/388	0,0
			Berørt	3201/34/389	0,0
			Berørt	3201/34/390	0,0
			Berørt	3201/34/391	0,0
			Berørt	3201/34/392	0,0
			Berørt	3201/34/393	0,0
			Berørt	3201/34/394	0,0
			Berørt	3201/34/395	0,0
			Berørt	3201/34/396	0,0
			Berørt	3201/34/398	0,0
			Berørt	3201/34/399	0,0
			Berørt	3201/34/400	0,0
			Berørt	3201/34/401	0,0
			Berørt	3201/34/402	0,0
			Berørt	3201/34/403	0,0
			Berørt	3201/34/404	0,0
			Berørt	3201/34/405	0,0
			Berørt	3201/34/406	0,0
			Berørt	3201/34/407	0,0
			Berørt	3201/34/408	0,0
			Berørt	3201/34/409	0,0
			Berørt	3201/34/410	0,0

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 34, Bruksnr 477 **Kommune:** 3201 Bærum

Adresse:
Veiadresse: Østeråsbakken 2, gatenr 1527
1361 Østerås
Oppdatert: 25.02.2025

Grunnkrets: 108 Østerås-Eiksmarka 08
Valgkrets: 5 Eiksmarka
Kirkesogn: 1060301 Østerås
Tettsted: 801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.02.1958	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	502,7 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.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Østeråsbakken 2	Bolig	160,0	Kjøkken	5	1	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	72,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1958
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17227440			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

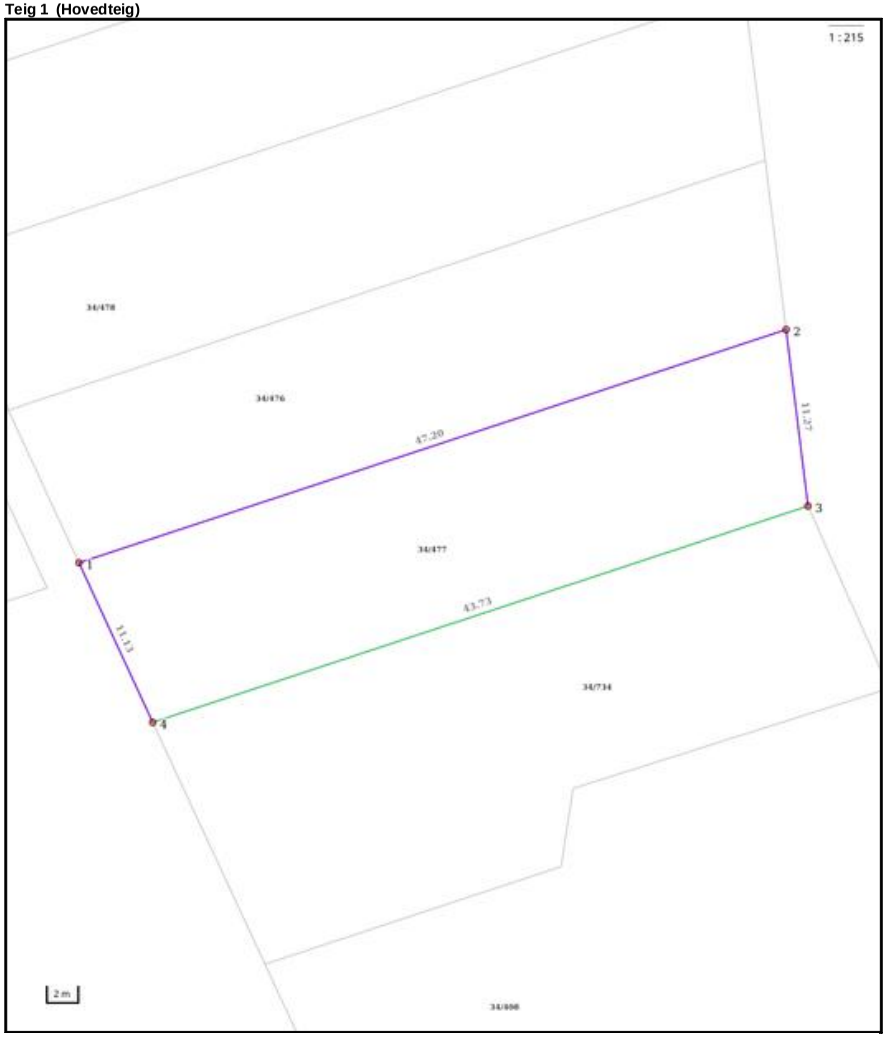
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0		54,0		54,0
H01	1		63,0		63,0		71,0		71,0
H02			50,0		50,0		53,0		53,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Berørt	3201/34/411	0,0
Berørt	3201/34/412	0,0
Berørt	3201/34/470	0,0
Berørt	3201/34/473	0,0
Berørt	3201/34/474	0,0
Berørt	3201/34/475	0,0
Berørt	3201/34/476	0,0
Berørt	3201/34/477	0,0
Berørt	3201/34/478	0,0
Berørt	3201/34/479	0,0
Berørt	3201/34/494	0,0
Berørt	3201/34/532	0,0
Berørt	3201/34/611	0,0
Berørt	3201/34/734	0,0
Berørt	3201/34/740	0,0
Berørt	3201/34/741	0,0
Berørt	3201/34/743	0,0
Berørt	3201/34/744	0,0
Berørt	3201/35/1	0,0
Berørt	3201/35/45	0,0
Berørt	3201/35/48	0,0
Berørt	3201/35/55	0,0
Berørt	3201/35/62	0,0
Berørt	3201/35/63	0,0
Berørt	3201/35/64	0,0
Berørt	3201/35/65	0,0
Berørt	3201/35/68	0,0
Berørt	3201/35/69	0,0
Berørt	3201/35/70	0,0
Berørt	3201/35/71	0,0
Berørt	3201/35/72	0,0
Berørt	3201/35/75	0,0
Berørt	3201/35/109	0,0
Berørt	3201/35/110	0,0
Berørt	3201/35/111	0,0
Berørt	3201/35/112	0,0
Berørt	3201/35/113	0,0
Berørt	3201/35/114	0,0
Berørt	3201/35/115	0,0
Berørt	3201/35/116	0,0
Berørt	3201/35/117	0,0
Berørt	3201/35/118	0,0
Berørt	3201/35/119	0,0
Berørt	3201/35/120	0,0
Berørt	3201/35/121	0,0
Berørt	3201/35/122	0,0
Berørt	3201/35/123	0,0
Berørt	3201/35/124	0,0
Berørt	3201/35/141	0,0
Berørt	3201/35/152	0,0
Berørt	3201/35/157	0,0
Berørt	3201/35/158	0,0
Berørt	3201/35/206	0,0
Berørt	3201/35/220	0,0
Berørt	3201/35/222	0,0
Berørt	3201/35/226	0,0
Berørt	3201/35/263	0,0
Berørt	3201/201/2	0,0
Berørt	3201/201/3	0,0
Berørt	3201/300/1507	0,0
Berørt	3201/300/1525	0,0
Berørt	3201/300/1527	0,0

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Oversiktskart



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 502,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 719,41	589 879,42	47,20m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 738,19	589 922,72	11,27m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 727,18	589 925,11	43,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 709,77	589 884,99	11,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

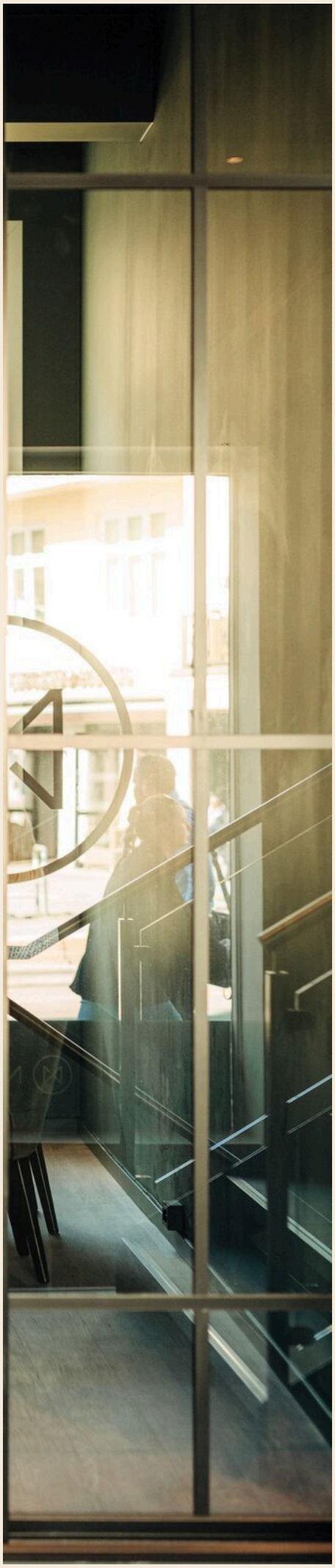
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.

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.

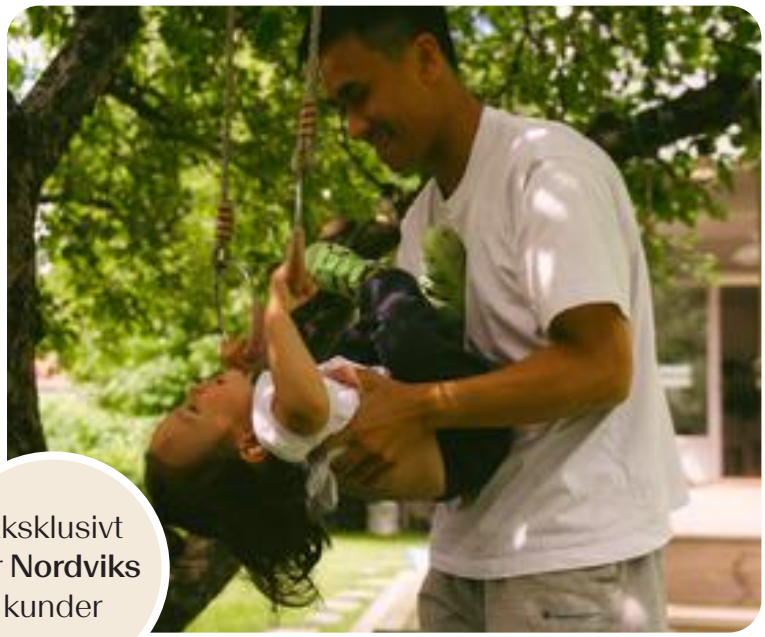


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0170/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Østeråsbakken 2 1361 ØSTERÅS
Matrikkel: Gnr 34, bnr 477 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 660/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 660/830186) / Gnr 33, bnr 251 (i

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:



Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940



Sverre Wiborg
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943

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