NORDVIK

Nadderudkroken 33

4 soverom | 194 kvm | Enebolig

Velkommen til

Nadderudkroken 33

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
43	Om boligen
55	Nabolagsprofil
56	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
98	Vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.10.2026









Nøkkelinformasjon

Særpreget enebolig innerst i blindvei | Solrik hage og flotte uteplasser | Luftige oppholdsrom | Nær Bekkestua

Prisantydning	**13 800 000,-**
Omkostninger	**346 090,-**
Totalpris	**14 146 090,-**
BRA-i	**194 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Nadderudkroken 33!
En innholdsrik enebolig med særpreg, fredelig beliggenhet og plass til familielivet.

Boligen byr på 194 m² BRA-I fordelt over fire forskjøvede plan, med flere hyggelige oppholdsrom, fire soverom og to kjøkken. Store vindusflater og luftig takhøyde gir hjemmet karakter, mens foldedørene åpner mot terrassen og lar sommerlivet flyte mellom stuen og hagen. Her bor du innerst i en blindvei, med gode solforhold og nærhet til skoler, buss og Bekkestuas varierte tilbud.

- 194 m² BRA-I fordelt over fire plan som gir en fleksibel planløsning
- 4 sov, 3 bad og separat WC
- Terrasse på 45 m² og balkong på 11 m²
- Opparbeidet hage med sol fra morgen til kveld
- Parkering til flere biler på egen tomt
- Kort vei til Bekkestua

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 112 kvm

Nadderudkroken 33

Plan 1 og 2



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




















33


33






33






33









































Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

Nadderudkroken 33

Plan 3 og 4



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




























































33















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
56-0307/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19, bnr 1333 i Bærum kommune

Selgere
Anette Jahr
Eirik Riibe

Kjøpesum og omkostninger
13 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
345 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
346 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
365 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 146 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 165 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 194 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 196 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Entré, bad /vaskerom, kjøkken, toalettrom, spisestue med utgang terrasse, bod.
Nederste plan: Entre, bad, soverom, stue/soverom og kjøkken.
BRA-e: 2 kvm. Utebod.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Stue med utgang balkong. Bod. Øverste plan: Gang, 2 soverom og bad.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 11 kvm.

Ikke målbare arealer:

2 etasje (Plan 4): ALH 17 kvm.

Innhold
Bolig fordelt på 2 etasjer og 4 plan:
Plan 2:
- Entré
- Bad /vaskerom
- Kjøkken
- Toalettrom
- Spisestue
– 2 Boder
Utgang til terrasse på 45 kvm

Plan 1 (nederste etasje):
- Entre
- Bad
– Soverom
– Soverom/stue
Utgang til hage nedre plan, samt frittstående bod.

Plan 3:
- Stue
- Bod
Utgang til balkong på 11 kvm

Plan 4 (øverste etasje):
- Gang
- 2 Soverom
- Bad

Standard
Boligen har en spennende utforming med forskjøvede plan, flere oppholdsrom og store vindusflater. Rommene byr på ulike uttrykk, fra lune oppholdssoner med kontakt med hagen til en luftig stue med skråhimling og store gavlvinduer. Planløsningen gir plass til både fellesskap og egne soner for familiens ulike behov.

1. ETASJE:
- Plan 2 -
Entrè | Entrè med flislagt gulv med varmekabler, tapet på vegger og malt himling.

Bad/Vaskerom | Entreen har direkte tilgang til et praktisk, kombinert bad og vaskerom med dusjhjørne med glassdører, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, fliser og tapet på veggene samt malt himling. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken | Et lyst og trivelig kjøkken med malte fronter, laminatbenkeplater og vitrineskap som gir plass til glass og servise. Innredningen byr på gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, og kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr og bred induksjonstopp. Ved vinduet er det plass til et hyggelig frokostbord. Ventilator med avtrekk til det fri.

Stue | Et innbydende oppholdsrom med lune farger og store glassflater mot hagen. Her er det plass til å samle familie og venner rundt spisebordet eller innrede en hyggelig sittegruppe, slik rommet benyttes i dag. Foldedørene åpner rommet mot terrassen og skaper en flott overgang mellom inne- og uteområdene på varme dager.

Bod | Praktisk innvendig bod med plass til oppbevaring av utstyr og andre eiendeler.

WC-rom| Separat toalettrom med veggmontert toalett, servantinnredning og speil med belysning. Mørke og lyse flater gir rommet et markert uttrykk. Avtrekk via tilstøtende bad/vaskerom, som har mekanisk ventilasjon. I tillegg bod med utvending tilgang via gårdsplass.

Bod I På dette planet ligger også en bod med utvending tilgang via gårdsplass.

- Plan 1 (Nederste etasje) -
Entrè | Romslig entre med speilglass skyvedørsgarderobe, med utgang til hage nedre plan og frittstående utebod.

Soverom | Et lyst soverom som i dag er innredet med seng og arbeidsplass ved vinduet. Rommet kan benyttes som soverom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Stue/Soverom | Romslig soverom som i dag er innredet som en lun og hyggelig stue med grønne vegger, flislagt gulv og vinduer som slipper inn godt med dagslys. Rommet har plass til sofagruppe og tilhørende møblement, og fungerer fint som en egen TV-stue eller et avslappende oppholdsrom. Rommet er godkjent som soverom og kan benyttes til dette dersom det er behov for et fjerde soverom. Begge soverom i underetasjen er over bakkeplan.

Kjøkken | Kjøkken med malte fronter, laminatbenkeplater og oppvaskkum. Innredningen har integrert komfyr og platetopp, samt en liten oppvaskmaskin i benkeskap. Ventilator med avtrekk til det fri.

Bad | Bad med dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett og servantinnredning med glatte fronter. Over servanten er det speil med belysning, og rommet har også opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler, fliser og malte flater på veggene samt malt panel i himlingen. Mekanisk avtrekk

2. ETASJE:
- Plan 3 -
Stue | En luftig og særpreget stue med god takhøyde, skråhimling og store gavlvinduer. De dype blå veggene står fint til det lyse tregulvet og den hvitmalte himlingen. Her er det god plass til både en romslig sofagruppe og et langbord foran vinduene – et flott samlingssted for hverdagens måltider og større sammenkomster. Fra stuen er det utgang til balkong og videre ned til terasseområde, med plass til sittegruppe og utsyn over nærområdet.

Bod I Liten bod med inngang fra trappen mellom stue og øverste etasje.

- Plan 4 -
Soverom | På dette planet ligger to hyggelige soverom med skråhimlinger som gir rommene karakter. Hovedsoverommet har lune farger og plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler. Det andre soverommet har et lyst uttrykk, takvindu og garderobeskap, og passer fint som barnerom eller gjesterom.

Bad | Et lyst bad med badekar, toalett og servantinnredning med glatte fronter og speil med belysning. Skråhimling med malt panel og takvindu gir rommet særpreg og naturlig lys. Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Naturlig avtrekk.

———————————————————

Innvendig overflater |
Det er gulv med malt tregulv, fliser, enstavsparkett, belegg og parkett.
Det er vegger med malt panel, fliser, malte flater og tapet.
Himlinger med malte flater og malt panel.

Tekniske installasjoner |
Det er røropplegg med eldre kobberrør og rør i rør opplegg fra 2004 i boligen.
Det er eldre og noe nyere synlige avløpsrør av plast i boligen, sistnevnte i bod.
Det er tilluft via ventiler i vinduer og yttervegger.
Det er montert villavent mekanisk avtrekk fra bad i plan 1 og bad/vaskerom i plan 2.
Det er klargjort med røropplegg til balansert ventilasjonssystem i deler av boligen.
Det er bereder på 300 liter fra 1998 i bod, og benkebereder på 116 liter fra 2003 på kjøkken i plan 1.
Det er el-anlegg i boligen med automatsikringer.
Det er røykvarslere, pulverapparat og brannslange i boligen.
Det er montert sentralstøvsuger i 2004, med motor plassert i utebod.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt med plass til flere biler.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende arbeider og oppgraderinger:

2004:
Oppført en ny boligdel ved siden av den opprinnelige boligen, som var ca. 90 m² ved kjøpet i 2001. Nytt trappeløp ble etablert for å forbinde de to bygningsdelene.
Den opprinnelige boligdelen ble samtidig oppgradert med nytt vaskerom, nytt toalettrom, endret trappeløp og vindu i entréen.
Installert varmekabler i alle rom i den opprinnelige boligdelen, med unntak av stuen med peis.
Samtlige tak er opplyst å være fra 2004.

2006:
Taket ble rengjort for mose og impregnert.

2020:
Montert foldedør og vinduer langs hele den ene veggen i den opprinnelige boligdelen.
Anlagt ny markterrasse med Kebony.
Montert ny, sort, motorisert markise.
Skiftet alle rekkverk samt utvendig kledning på kortveggen i den opprinnelige boligdelen.

2025:
Skiftet alle termostater, med unntak av én.

2026:
Boligen ble vasket utvendig.
Enkelte yttervegger ble malt.

Øvrige opplysninger:
Det elektriske anlegget er oppgradert og vedlikeholdt over tid. Underetasjen i boligdelen fra 2004 har eget sikringsskap. Både dette og sikringsskapet i etasjen over har automatsikringer. Boligen har innbrudds- og brannalarm tilkoblet Verisure.

Langveggene i den opprinnelige boligdelen ble ikke oppgradert i forbindelse med ombyggingen i 2004. Selger antar at disse er fra omkring 1990 eller tidligere. Utvendig kledning på tre av fire vegger i den opprinnelige boligdelen er også av eldre dato.
2004

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lars Muri, Rørlegger 2004 vaskerom, gjestewc, dusjbad kjeller.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndtverkeren i Asker v/påbygg 2004.

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: Bærum Blikk og Ventilasjon AS la nytt ytter- og innertak kjøkken underetasje i 2015, inkl nytt verandagulv over.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndtverkeren i Asker. Rundt tilbygg 2004 (Tilbygg = nederste plan + største stuen + trappeløpet mellom nytt og eldre bygg).

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: Lefdal Installasjon har utført alle el-arbeider i tiden etter at

tilbygg sto klart 2004. Bla ny kurs til steketopp ca 2019, el-arbeider på kjøkken nede 2009, skiftet termostater (alle unntatt 1) i 2025. Vi har fakturaene. Samsvarserklæringer foreligger i tillegg på noen av disse arbeidene.

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: I forbindelse med tilbygg 2004 ble det etablert avløp ned mot Fagertunveien for nybygget, mens den eldre delen fortsatt har avløp andre veien. Alt vedrørende tilbygget ble gjort via Håndterverkeren i Asker, som hadde totalansvaret. Underleverandør rørlegger Lars Muri.

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: Håndtverkeren i Asker bygget tilbygg 2004, bestående av nederste plan, største stuen samt trappeløpet som binder tilbygget til tidligere del. I tiden etter dette er fasaden endret ved innsetting av foldedør/vinduer i liten stue mot hagen. Disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Vi har dog ikke søkt bruksendring fra bod til (hybel)kjøkken i nyere delen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kriss Bygg AS monterte Lacuna skyvedør-vegg og la ny kebony-terrasse 2020. Ytterkledning skiftet samtidig på kortvegg opprinnelig bygg.

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? Måling utført 04.04.2017 - 10.11.2017. Radonsertifikat som viser "Boligen er målt til under faregrensen satt av Statens Strålevern. Boligen er dermed radongodkjent av Norsk Randonvern AS".

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Bad i toppetasjen har sprekker i flis gulv og vegg, samt manglende fuging overgang gulv/vegg v/servantskap.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Flexit sentralstøvsuger fra 2004 har blitt mindre effektiv med årene.

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? I forbindelse med bygging av tilbygg 2004.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Se om foreliggende ferdigattester over. Vi har ikke søkt bruksendring fra bod til (hybel)kjøkken.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bolig fundamentert med støpt mur/såle, ytterveger i mur og treverk med malt puss og trepanel på fasader, etasjeskillere i reverk, malte dører, vinduer em 2-lags glass, velux takvinduer og saltak tekket med takstein.

Utvendig:
Det er taktekking av betongstein fra 2004 på boligen.
Det er beslag, renner og nedløp i stål fra 2004 på boligen.
Det er saltakskonstruksjon med tresperrer og undertak av x-finer.
Taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.
Det er murvegger og trevegger med noe malt puss og ellers stående trekledning på fasader. Normal elde og slitasje.
Det er eldre 2-lags vinduer og 2-lags vinduer fra 2004 i boligen. Det er velux takvinduer fra 1997.
Det er malte ytterdører fra 2004. Dør til terrasse fra stue er fra 2004, og dør fra spisestue til terrasse er fra 2020.
Det er terrasse med tregulv og tekking ned mot plan 1 fra 2015 ut fra stue.
Treterrasse fra spisestue har kebonygulv og rekkverk fra 2020.
Det er utvendige støpte trapper fra 2020.

Innvendig:
Det er etasjeskillere med trebjelkelag. Det ble kontrollert for
skjevheter i boligen, og det ble registrert stedvise skjevheter.
Det er foretatt radonmålinger i boligen i 2017, som viser verdier under tiltaksgrenser.
Det er eldre teglsteinspipe, tilkoblet eldre kamin i spisestue.
Det er kun 2 rom som er under terreng i plan 1. Det er kjøkken og fliselagt baderom. Hulltaking er ikek utført det disse rommene har murvegg og fliselagte vegger.
Det er innvendige trapper med eiketrinn og malte vanger, og støpt trapp med fliser.
Det er innvendige malte dører.

Tomteforhold:
Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det ble drenert rundt tilbygg og trappeløp i boligen i 2004.
Det er grunnmur i leca rundt boligen.
Det er støpte støttemurer og stablemurer på eiendommen.
Det er opplyst at det ble lagt opp ny avløpsledning fra tilbygget del av boligen i 2004, men at det ellers er eldre avløpsledning fra eldre del av bolig til offentlig ledning, og eldre vannledning fra bolig til offentlig ledning .

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er slitasje på vannbord på tak.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Alder på beslag, renner og nedløp tilsier at det bør påregnes utbedringer. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er noe slitasje på vinduer.
- Ytterdører: Ytterdør trenger justering.
- Utvendige trapper: Det er noe avskallinger av mur på trapper. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
Innvendig |
- Overflater - gulv: Det er stedvis slitasje, hakk, glipper. bom under fliser m.m. på gulv.
- Overflater - vegger og himlinger: Det er stedvise ujevnheter på overflater. Det er løs plate og løs puss på vegg på kjøkken, noe uferdige overflater i bod m.m.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Alder på pipe tilsier at det må påregnes rehabilitering av pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker
risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Innvendige trapper: Det er bom under flis og hakk i flis på støpt trapp. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad /vaskerom >
Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad /vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad /vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er rørgjennomføring i gulv, uten noen synlig mansjett/membran ved gjennomføringen.
- Toalettrom > Plan 1 og 2 > Toalettrom > Sanitærutstyr: Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett. Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
- Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
-Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Våtrom > Plan 3 og 4 > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
-Våtrom > Plan 3 og 4 > Bad > Overflater, vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
-Våtrom > Plan 3 og 4 > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
-Våtrom > Plan 3 og 4 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
-Våtrom > Plan 3 og 4 > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

-Våtrom > Plan 3 og 4 > Bad > Ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Tekniske installasjoner |
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør opplegg .
- Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Andre installasjoner: Alder tilsier at det må påregnes utskiftinger.

Tomteforhold |
- Forstøtningsmurer: Det er avskallinger på støpt mur. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Terrengforhold: Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøkken 1: Oppvaskmaskin, keramisk platetopp og komfyr.
- Kjøkken 2: Liten kjøl/frys.

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Kjøkken 1: Kombiskap kjøl/frys.
- Kjøkken 2: Liten oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26.000 kwh/18.900 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 964,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp 9 801,36 kr
- Feiing 392,04 kr
- Renovasjon 5 384,28 kr
- Vann 8 386,32 kr
Sum 23 964,00

Årsprognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:
- 1A - Standard renovasjonsgebyr: 5 384,19 kr
- Vann etter areal: 7 681,69 kr
- Avløp etter areal: 8 735,95 kr
- Feiegebyr pr skorstein (pipeløp): 146,00 kr
- Tilsyn pr boenhet med ildsted: 299,00 kr
Sum: 22 246,83 kr

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

- Årlig bygningsforsikring kr 12 308,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 1 500,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 879,- pr mnd.
- Brøyting og feiing: ca. kr 7 500,- per år.

Det er felles brøyteavtale med naboene i Nadderudkroken 25, 27, 29 og 31 for veien fra bunnen av bakken og opp forbi postkassene. Kostnadene fordeles etter veilengde og bruk. Oppgitt beløp inkluderer også brøyting av egen oppkjørsel og feiing i april. Kostnadene vil variere med snømengden.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 751 122,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 787 317,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 6665144

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 776 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med plen, busker og gruslagte arealer. Støttemurer og støpte trapper binder uteområdene sammen. På tomten står også en praktisk redskapsbod.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter på annonserte visninger.

Radonmåling
Det foreligger radonsertifikat fra Norsk Radonvern AS. Ifølge sertifikatet er det målt radonnivåer under anbefalt grenseverdi, og boligen er radongodkjent av Norsk Radonvern AS.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nadderudkroken 33 ligger fredelig til innerst i en blindvei, omgitt av grønne hager og etablert småhusbebyggelse. Her kan du nyte rolige omgivelser og gode solforhold fra morgen til kveld. Fra eiendommen er det utsyn mot Holmenkollen i nord, Vardåsen i sør og Steinshøgda i vest. Selger trekker særlig frem det hyggelige naboskapet, med hjelpsomme naboer og et trivelig miljø i den lille veistubben.

Beliggenheten kombinerer roen i et etablert boligområde med nærhet til Bekkestuas varierte tilbud. Her finner du butikker, dagligvareforretninger, kafeer og spisesteder, enten du skal gjøre hverdagens innkjøp eller nyte en kaffe med venner. Bekkestua er også et kollektivknutepunkt med buss og T-bane som gjør det enkelt å reise videre.

Området byr på gode muligheter for en aktiv hverdag, med turmuligheter i flere retninger og et bredt aktivitetstilbud på Nadderud. Her finnes blant annet idrettsanlegg og Nadderudhallen med svømmehall. For lengre utflukter er Bærumsmarka et fint utgangspunkt for turer til fots, på sykkel eller med ski når forholdene ligger til rette.

For barnefamilier er det flere barnehager i nærområdet. Eiendommen sokner til Bekkestua barneskole og Bekkestua ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for:
- Utskifting av vindu og dør, datert 05.09.2024.
- Tilbygg og ombygging av bolig, datert 20.12.2006.
- Bruksendring av 2. etg på enebolig og bod i 1 etg, datert 26.06.2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Eneboligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er avvik fra disse.
Rommet som i dag benyttes som kjøkken i plan 1, er på tegningene angitt som bod. Det er ikke søkt om bruksendring fra bod til kjøkken, og rommet er dermed ikke dokumentert godkjent for dagens bruk.
Videre benyttes et rom som er angitt som soverom i plan 1, i dag som stue. Det er også registrert enkelte endringer i vindus- og døråpningenes utforming og plassering sammenlignet med tegningene.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei over eiendommene til Nadderudkroken 33 og 27. Brukerne av veien har felles vedlikeholdsplikt. Ifølge selger har det hittil ikke vært særskilte vedlikeholdskostnader, utover brøyting og feiing omtalt under «Andre utgifter». Enkelte hull i asfalten er utbedret på dugnad. Det kan bli behov for utbedringer i fremtiden.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Kommuneplanens arealdel 2022-2042 er gjeldene. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området pt:
Hosleveien 48 B - fasadeendring - takterrasse. (Saksnummer: 2026/23553)
Nadderudkroken 13 C - påbygg fasadeendring. (Saksnummer: 2018/18660)
Fagertunveien 70 - enebolig. (Saksnummer: 2024/21315)

Boplikt
Ingen boplikt.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Ingen odel.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/19/1333:
22.04.1996 - Dokumentnr: 9778 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1999 - Dokumentnr: 6217 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1232
Bestemmelse om garasje/parkering
- Nadderudkroken 27 og 29, gnr. 19 bnr. 1232 og 1233, har rett til å ha den eksisterende dobbeltgarasjen stående på eiendommen, med plassering som vist i kart vedlagt erklæringen.

22.04.1996 - Dokumentnr: 9774 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:19 Bnr:199

01.01.2020 - Dokumentnr: 1523495 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:1333

01.01.2024 - Dokumentnr: 69615 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:1333

22.04.1996 - Dokumentnr: 9780 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1232
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
- Eiendommen har varig rett til gang- og kjøreatkomst samt snuplass over gnr. 19 bnr. 1232, herunder rett til å bedre frisikten ved avkjørselen, og retten kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 110 400,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 200,-

Utlegg:
Utlegg foto (Drone, innebilder, kveldsbilder mm) kr. 11 500,-
Utlegg tilstandsrapport (Beroende på størrelse og antall baderom) 22000 til 27000 kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 227 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. oktober 2026

Ansvarlig megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

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.

Nadderudkroken 33

Nabolaget Nadderudkroken/Nadderudlia - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Steinerskolen i Bærum Grunnsko...	**10 min**
197 elever, 10 klasser	0.9 km
Grav skole (1-7 kl.)	**13 min**
448 elever, 22 klasser	1.1 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	**13 min**
527 elever, 23 klasser	1.1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	**8 min**
270 elever, 18 klasser	0.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	**12 min**
591 elever, 42 klasser	1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**8 min**
Oslo International School	**17 min**
90 elever	1.5 km

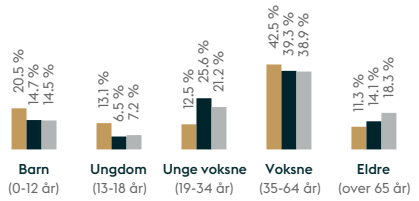
Offentlig transport

Hosleveien	**3 min**
Linje 140, 140E, 140N, 230	0.2 km
Bekkestua	**19 min**
Linje 1, 2, 3, 5	1.6 km
Stabekk stasjon	**8 min**
Linje L1, L2, R21	3.6 km
Sollerud	**9 min**
Linje 13	4 km
Oslo S	**20 min**
Totalt 24 ulike linjer	12.9 km

Barnehager

Almeskogen Steinerbarnehage (1...	**7 min**
54 barn	0.6 km
Grav barnehage avd. Liom (1-5 ...	**10 min**
51 barn	0.8 km
Nadderudskogen bhg Nadderud (1...	**12 min**
38 barn	1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nadderudkroken/Nadderud...	662	240
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

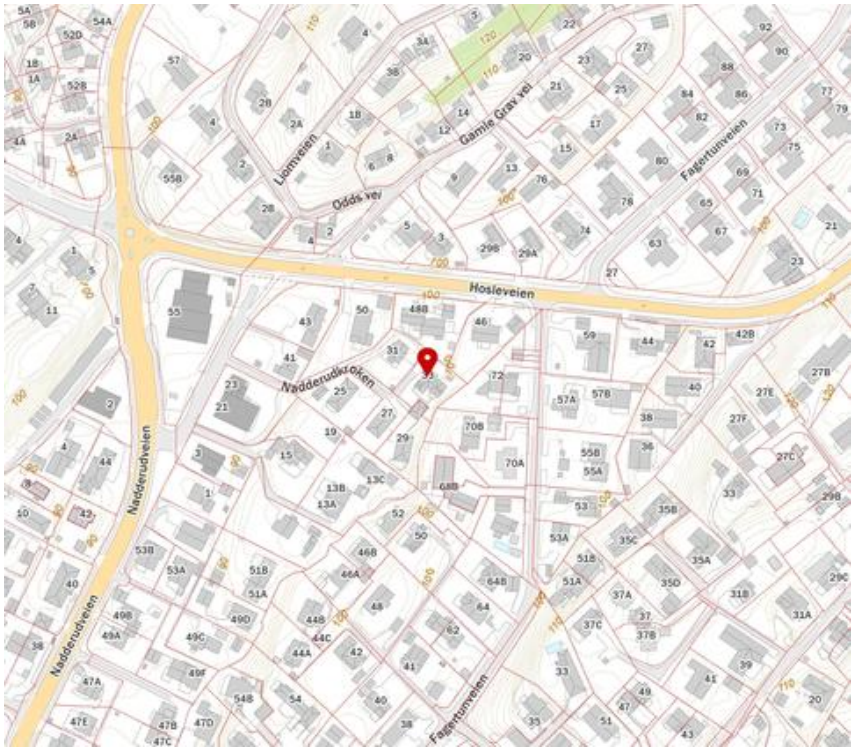
Sport

Myraparken balløkke	9 min
Grav skole	12 min
SATS Bekkestua Stasjon	17 min
GYM Bekkestua	17 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Tilstandsrapport

Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA

BÆRUM kommune

gnr. 19, bnr. 1333

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2306 **Eiendomsverdi ref nr:** QT8363

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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 1333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er tilluft via ventiler i vinduer og yttervegger.
Det er montert villavent mekanisk avtrekk fra bad i plan 1 og bad/vaskerom i plan 2.
Det er klargjort med røropplegg til balansert ventilasjonssystem i deler av boligen.
Det er bereder på 300 liter fra 1998 i bod, og benkebereder på 116 liter fra 2003 på kjøkken i plan 1.
Det er el-anlegg i boligen med automatsikringer. Det er utført mye el -arbeider i boligen i 2004 i forbindelse med tilbygg/ombygging. Det er i ettertid lagt opp ny kurs til kjøkken, byttet flere termostater m.m.
Det er røykvarslere, pulverapparat og brannslange i boligen.
Det er montert sentralstøvsuger i 2004, med motor plassert i utebod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det ble drenert rundt tilbygg og trappeløp i boligen i 2004.
Det er grunnmur i leca rundt boligen.
Det er støpte støttemurer og stablemurer på eiendommen.
Det er opplyst at det ble lagt opp ny avløpsledning fra tilbygget del av boligen i 2004, men at det ellers er eldre avløpsledning fra eldre del av bolig til offentlig ledning, og eldre vannledning fra bolig til offentlig ledning .

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Kjøkken i plan 1 er byggemeldt som bodrom. Det er ikke søkt om bruksendring fra bod til kjøkken i plan 1 .

Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 1333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt mur/såle, ytterveger i mur og treverk med malt puss og trepanel på fasader, etasjeskillere i treverk, malte dører, vinduer em 2-lags glass, velux takvinduer og saltak tekket med takstein.

Boligen er i 2004 tilbygget og ombygget. Det ble i denne forbindelse montert flere nye vinduer, ytterdører, overflatebehandlinger, byttet deler av kledning, montert nye trapper, bygget 2 bad og toalettrom, lagt opp rør til nytt ventilasjonsanlegg i deler av boligen, lagt opp mye nytt elektrisk, lagt opp mye nytt røropplegg, laget terrasser, byttet taktekking, renner, beslag og nedløp, drenert rundt tilbygg m.m.

Boligen er påkostet i senere tid med bl.a. vasket og impregnert taktekking i 2025, byttet flere termostater til gulvvarme i 2025/2026, montert ny dør til terrasse fra spisestue i 2020, byttet noe kledning i 2020, byttet terrassegulv og rekkverk på terrasse i 2020, skiftet tekking og gulv på terrasse i 2015, lagt opp ny el-kurs og skiftet ut platetopp på kjøkken i plan 2 i 2019, montert kjøkken i plan 1 i 2009 m.m.

Det er eldre pipe, kamin, deler av røropplegg, flere vinduer og dører m.m.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Det er taktekking av betongstein fra 2004 på boligen.
Det er beslag, renner og nedløp i stål fra 2004 på boligen.
Det er saltakskonstruksjon med tresperrer og undertak av x-finer.
Taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.
Det er murvegger og trevegger med noe malt puss og ellers stående trekledning på fasader. Normal elde og slitasje.
Det er eldre 2-lags vinduer og 2-lags vinduer fra 2004 i boligen. Det er velux takvinduer fra 1997.
Det er malte ytterdører fra 2004. Dør til terrasse fra stue er fra 2004, og dør fra spisestue til terrasse er fra 2020.
Det er terrasse med tregulv og tekking ned mot plan 1 fra 2015 ut fra stue.
Treterrasse fra spisestue har kebonygulv og rekkverk fra 2020.
Det er utvendige støpte trapper fra 2020.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med malt tregulv, fliser, enstavsparkett, belegg og parkett.
Det er vegger med malt panel, fliser, malte flater og tapet. Himlinger med malte flater og malt panel.
Det er etasjeskillere med trebjelkelag. Det ble kontrollert for skjevheter i boligen, og det ble registrert stedvise skjevheter.
Det er foretatt radonmålinger i boligen i 2017, som viser verdier under tiltaksgrenser.
Det er eldre teglsteinspipe, tilkoblet eldre kamin i spisestue.
Det er kun 2 rom som er under terreng i plan 1. Det er kjøkken og fliselagt baderom. Hulltaking er ikek utført det disse rommene har murvegg og fliselagte vegger.
Det er innvendige trapper med eiketrinn og malte vanger, og støpt trapp med fliser.
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Plan 1 og 2 › Bad /vaskerom
Det er fliselagt bad/vaskerom fra 2004 med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og dusj.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er vegger med fliser og tapet og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med udokumentert utførelse på membran fra 2004.
Det er dusjdører i glass og utslagsvask i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking ble ikke foretatt, da vegg mont våtsone vender mot vegg på toalett med rørskap og skap, og mot vegg på kjøkken med skap/kjøl/frys.

Våtrom › Plan 1 og 2 › Bad
Det er fliselagt bad/vaskerom fra 2004 med servant, veggmontert wc, opplegg til vaskemaskin og dusj.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er vegger med fliser og malte flater og himling med malt panel.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med udokumentert utførelse på membran fra 2004.
Det er glatt innredning, speil med lys og dusjdører i glass i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra stue, uten å påvise unormale fuktutslag.

Våtrom › Plan 3 og 4 › Bad
Det er fliselagt bad/vaskerom fra 1998 med servant, wc og badekar.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er vegger med fliser og himling med malt panel.
Det er flsielagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speil med lys i rommet.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Plan 1 og 2 › Kjøkken
Det er kjøkkeninnredning fra 2009 med malte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og liten oppvaskmaskin i benkeskap. Det er integrert komfyr og platetopp.
Det er ventilator fra 2009 med avtrekk ut.

Kjøkken › Plan 1 og 2 › Kjøkken 2
Det er noe eldre kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr og bred induksjonstopp.
Det er ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er separat tolaletrom fra 2004 med veggmonert wc og servant.
Det er malt innredning og speil med lys i rommet.
Det er avtrekk inn til bad/vaskerom som har mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er røropplegg med eldre kobberrør og rør i rør opplegg fra 2004 i boligen.
Det er eldre og noe nyere synlige avløpsrør av plast i boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Plan 3 og 4 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Plan 3 og 4 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Plan 3 og 4 > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

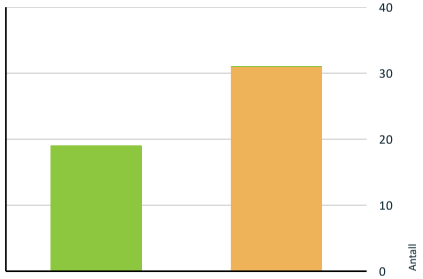
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 1333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

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.

Enebolig

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad /vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad /vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad /vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Toalettrom > Plan 1 og 2 > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Plan 3 og 4 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Plan 3 og 4 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Plan 3 og 4 > Bad > Overflater gulv Gå til side

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er gulv med malt tregulv, fliser, enstavsparkett, belegg og parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis slitasje, hakk, glipper. bom under fliser m.m. på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er vegger med malt panel, fliser, malte flater og tapet. Himlinger med malte flater og malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvise ujevnheter på overflater. Det er løs plate og løs puss på vegg på kjøkken, noe uferdige overflater i bod m.m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med trebjelkelag. Det ble kontrollert for skjevheter i boligen, og det ble registrert stedvise skjevheter.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Det er foretatt radonmålinger i boligen i 2017, som viser verdier under tiltaksgrenser.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er eldre teglsteinspipe, tilkoblet eldre kamin i spisestue.

Vurdering av avvik:

• Alder på pipe tilsier at det må påregnes rehabilitering av pipe.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kun 2 rom som er under terreng i plan 1. Det er kjøkken og fliselagt baderom. Hulltaking er ikek utført det disse rommene har murvegg og fliselagte vegger.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendige trapper med eiketrinn og malte vanger, og støpt trapp med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er bom under flis og hakk i flis på støpt trapp.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

PLAN 1 OG 2 > BAD /VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er fliselagt bad/vaskerom fra 2004 med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og dusj.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 1333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Tilbygg / modernisering	
Tilbygg og ombygging.	Det er opplyst at boligen er bygget om i 1964 og 1974, og tilbygget i 2004.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er taktekking av betongstein fra 2004 på boligen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er slitasje på vannbord på tak.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er beslag, renner og nedløp i stål fra 2004 på boligen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Alder på beslag, renner og nedløp tilsier at det bør påregnes utbedringer.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltakskonstruksjon med tresperrer og undertak av x-finer. Taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er murvegger og trevegger med noe malt puss og ellers stående trekledning på fasader. Normal elde og slitasje.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er eldre 2-lags vinduer og 2-lags vinduer fra 2004 i boligen. Det er velux takvinduer fra 1997.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Det er noe slitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malte ytterdører fra 2004. Dør til terrasse fra stue er fra 2004, og dør fra spisestue til terrasse er fra 2020.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Ytterdør trenger justering,

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse med tregulv og tekking ned mot plan 1 fra 2015 ut fra stue.
Treterrasse fra spisestue har kebonygulv og rekkverk fra 2020.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige støpte trapper fra 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er noe avskallinger av mur på trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Avskallinger bør repareres.

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

PLAN 1 OG 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

PLAN 1 OG 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Det er vegger med fliser og malte flater og himling med malt panel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

PLAN 1 OG 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

PLAN 1 OG 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er plastsluk med udokumentert utførelse på membran fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



PLAN 1 OG 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er glatt innredning, speil med lys og dusjdører i glass i rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

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

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

PLAN 1 OG 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

PLAN 1 OG 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

PLAN 3 OG 4 > BAD

Generell

Beskrivelse
Det er fliselagt bad/vaskerom fra 1998 med servant, wc og badekar.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 1333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapport



PLAN 1 OG 2 > BAD /VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

PLAN 1 OG 2 > BAD /VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Det er vegger med fliser og tapet og malt himling.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

PLAN 1 OG 2 > BAD /VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

PLAN 1 OG 2 > BAD /VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er plastsluk med udokumentert utførelse på membran fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er rørgjennomføring i gulv, uten noen synlig mansjett/membran ved gjennomføringen.

Konsekvens/tiltak
• Dette bør kontrolleres/utbedres.



PLAN 1 OG 2 > BAD /VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er dusjdører i glass og utslagsvask i rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

PLAN 1 OG 2 > BAD /VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

PLAN 1 OG 2 > BAD /VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ble ikke foretatt, da vegg mont våtsone vender mot vegg på toalett med rørskap og skap, og mot vegg på kjøkken med skap/kjøl/frys.

PLAN 1 OG 2 > BAD

Generell

Beskrivelse
Det er fliselagt bad/vaskerom fra 2004 med servant, veggmontert wc, opplegg til vaskemaskin og dusj.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



PLAN 3 OG 4 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt innredning og speil med lys i rommet.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

PLAN 3 OG 4 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

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

PLAN 3 OG 4 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

PLAN 1 OG 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra 2009 med malte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og liten oppvaskmaskin i benkeskap. Det er integrert komfyr og platetopp.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



PLAN 1 OG 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator fra 2009 med avtrekk ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

PLAN 1 OG 2 > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er noe eldre kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr og bred induksjonstopp.



Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 1333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport





PLAN 3 OG 4 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

PLAN 3 OG 4 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er vegger med fliser og himling med malt panel.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

PLAN 3 OG 4 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flsielagt gulv med varmekabler.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

PLAN 3 OG 4 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er bereder på 300 liter fra 1998 i bod, og benkebereder på 116 liter fra 2003 på kjøkken i plan 1.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ 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 i boligen med automatsikringer. Det er utført mye el-arbeider i boligen i 2004 i forbindelse med tilbygg/ombygging. Det er i ettertid lagt opp ny kurs til kjøkken, byttet flere termostater m.m.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring/noe eldre el-anlegg anbefales alltid.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er røykvarslere, pulverapparat og brannslange i boligen.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse
Det er montert sentralstøvsuger i 2004, med motor plassert i utebod.

Vurdering av avvik:
• Alder tilsier at det må påregnes utskiftinger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det ble drenert rundt tilbygg og trappeløp i boligen i 2004.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Det er grunnmur i leca rundt boligen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Det er støpte støttemurer og stablemurer på eiendommen.

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

Konsekvens/tiltak
• Reparasjoner må påregnes.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 1333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



PLAN 1 OG 2 > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er ventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

PLAN 1 OG 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Det er separat tolaletrom fra 2004 med veggmonert wc og servant.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



PLAN 1 OG 2 > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er malt innredning og speil med lys i rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Vurdere reparasjon eller utskifting av toalettet for å sikre tett og funksjonell løsning.
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

PLAN 1 OG 2 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekk inn til bad/vaskerom som har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Det er røropplegg med eldre kobberrør og rør i rør opplegg fra 2004 i boligen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør opplegg .

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Tettemuffer bør monteres.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er eldre og noe nyere synlige avløpsrør av plast i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er tilluft via ventiler i vinduer og yttervegger.
Det er montert villavent mekanisk avtrekk fra bad i plan 1 og bad/vaskerom i plan 2.
Det er klargjort med røropplegg til balansert ventilasjonssystem i deler av boligen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

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

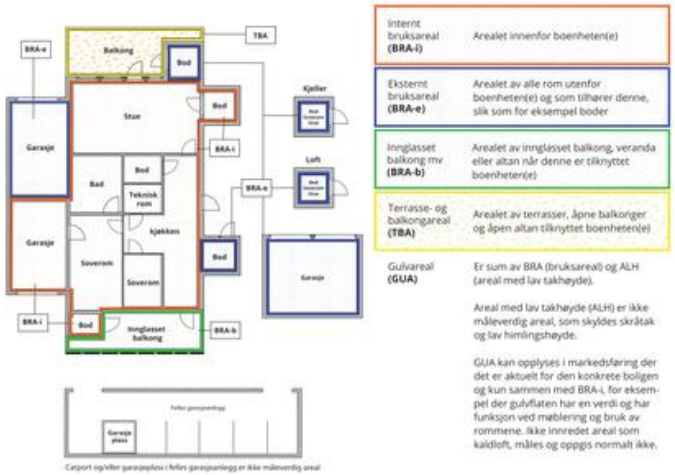
Hva er måleverdig areal?

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.

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

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.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er opplyst at det ble lagt opp ny avløpsledning fra tilbygget del av boligen i 2004, men at det ellers er eldre avløpsledning fra eldre del av bolig til offentlig ledning, og eldre vannledning fra bolig til offentlig ledning .

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Anette Jahr og Eirik Riibe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	1333		0	776.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nadderudkroken 33

Hjemmelshaver
Jahr Anette, Riibe Eirik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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, støttemurer, støpte trapper, grus, redskapsbod m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Plan 1 og 2	110	2		112	45		112
Plan 3 og 4	84			84	11	17	101
SUM	**194**	**2**			**56**	**17**	**213**
SUM BRA	**196**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 1 og 2	Entré, bad /vaskerom, kjøkken, toalettrom, spisestue, bod, entré 2, bad, soverom, stue, kjøkken 2	Utebod	
Plan 3 og 4	Stue, gang, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken i plan 1 er byggemeldt som bodrom. Det er ikke søkt om bruksendring fra bod til kjøkken i plan 1 .

Nyere håndverkstjenester

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannmessige forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 1333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	
2	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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
19. okt. 2026

Oppdragsnummer
56-0307/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Anette Jahr, Eirik Riibe

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2001

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, privat forsikring
Polisenummer: 6665144
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lars Muri, Rørlegger 2004 vaskerom, gjestewc, dusjbad kjeller.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndtverkeren i Asker v/påbygg 2004

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anette Jahr	9578-5999-4-1676981	2026-10-19 17:45:23
Eirik Riibe	9578-5999-4-1353623	2026-10-19 14:55:55

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: Håndtverkeren i Asker bygget tilbygg 2004, bestående av nederste plan, største stuen samt trappeløpet som binder tilbygget til tidligere del. I tiden etter dette er fasaden endret ved innsetting av foldedør/vinduer i liten stue mot hagen. Disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Vi har dog ikke søkt bruksendring fra bod til (hybel)kjøkken i nyere delen.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kriss Bygg AS monterte Lacuna skyvedør-vegg og la ny kebony-terrasse 2020. Ytterkledning skiftet samtidig på kortvegg opprinnelig bygg.

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? Måling utført 04.04.2017 - 10.11.2017. Radonsertifikat som viser "Boligen er målt til under faregrensen satt av Statens Strålevern. Boligen er dermed radongodkjent av Norsk Randonvern AS".

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Bad i toppetasjen har sprekker i flis gulv og vegg, samt manglende fuging overgang gulv/vegg v/servantskap.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Blikk og Ventilasjon AS la nytt ytter- og innertak kjøkken underetasje i 2015, inkl nytt verandagulv over.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndtverkeren i Asker. Rundt tilbygg 2004 (Tilbygg = nederste plan + største stuen + trappeløpet mellom nytt og eldre bygg).

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: Lefdal Installasjon har utført alle el-arbeider i tiden etter at tilbygg sto klart 2004. Bla ny kurs til steketopp ca 2019, el-arbeider på kjøkken nede 2009, skiftet termostater (alle unntatt 1) i 2025. Vi har fakturaene. Samsvarserklæringer foreligger i tillegg på noen av disse arbeidene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vi husker ikke om vi har hatt el-kontroll siste 5 år.

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: I forbindelse med tilbygg 2004 ble det etablert avløp ned mot Fagertunveien for nybygget, mens den eldre delen fortsatt har avløp andre veien. Alt vedrørende tilbygget ble gjort via Håndterverkeren i Asker, som hadde totalansvaret. Underleverandør rørlegger Lars Muri.

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Flexit sentralstøvsuger fra 2004 har blitt mindre effektiv med årene.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med bygging av tilbygg 2004.

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

Beskriv: Se om foreliggende ferdigattester over. Vi har ikke søkt bruksendring fra bod til (hybel)kjøkken.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eirik Riibe	2026-10-19	Anette Jahr	2026-10-19

Identifikasjon

bankID Eirik Riibe

Identifikasjon

bankID Anette Jahr

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: 56-0307/26

Signicat

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

NORSK RADONVERN

RADONMÅLING MED SPORFILM

Strålevern Hefte 3-oktober 1998 og SSIs metodebeskrivelse i2004:01 nr 1

Målested

[redacted]

Kundenr [redacted]

Tilleggsinformasjon

GBNR 19/1333

Måling utført av Norsk Radonrådgivning AS

Resultat utstedt av Norsk Radonvern AS

Filmnr	Type rom	Etasje	Startdato	Sluttdato	kBq.h/m3	% +/-	Årsmiddelverdi
617794	stue	1	05.04.2017	10.11.2017	**548**	17 %	**103**
617795	barnerom	1	05.04.2017	10.11.2017	**371**	17 %	**70**

Kommentar til måling

Årsmiddelverdien for radon er under faregrensen.
Ingen tiltak nødvendig.

Analysen er korrekt utført:

Flavien Boudet
Laboratory Technician
ALGADE Laboratoires DOSIRAD

Informasjon fra Statens Strålevern

Statens Strålevern anbefaler at radonnivået i boligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m3. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m3. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100Bq/m3 og grenseverdien på 200 Bq/m3 et forskriftsfestet krav (Strålevernsforskriften §6 femte ledd). Strålevernet anbefaler at radon måles regelmessig, cirka hvert femte år og alltid etter ombygginger eller ved endringer som kan påvirke radonnivået.

Konsentrasjon av radongass i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag og t.o.m mellom ulike år, avhengig av værtype, bovaner m.m. Derfor kan den virkelige årsmiddelverdien variere med 0-40% over eller under angitte årsmiddelverdi. Angitt verdi er allikevel den mest sannsynlige. Analysen er utført av Dosirad laboratorium.

Har du spørsmål til resultatet ditt eller lurer på noe vedrørende radongass?



Ikke nøl med å ta kontakt med oss - vi er her for å hjelpe deg!
Kontakt oss på 55 70 52 40
eller mail; post@radonvern.no

NORSK RADONVERN

Norsk Radonvern AS | C.Sundtsgate 51, 3 etg. 5004, Bergen | www.radonvern.no
post@radonvern.no | ORG: MVA916278926NO | Telefon: 55 70 52 40

NORSK RADONVERN

Radonsertifikat

Boligens adresse:

Nadderudkroken 33, 1357 Bekkestua

Ovennevnte bolig har blitt målt med sporfilmsmetoden over en periode på minimum 60 dager. Dette er den sikreste metoden for måling av radon. Boligen er målt til under faregrensen satt av Statens Strålevern. Boligen er dermed radongodkjent av Norsk Radonvern AS.

Målingen er gjennomført av Norsk Radonrådgivning AS

Resultat av måling er utstedt av Norsk Radonvern AS

Norsk Radonvern AS - © 2018

NORSK RADONVERN
www.radonvern.no
55 70 52 40 (09.00-16.00)
post@radonvern.no

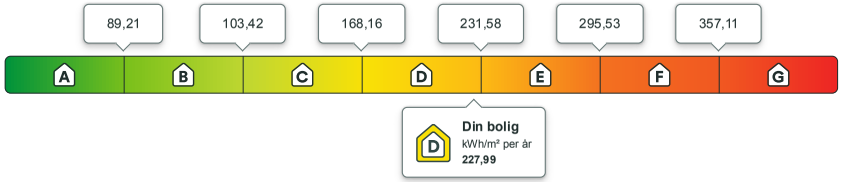
Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
43 011,68	**226,38**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

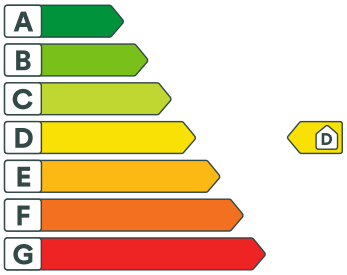
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest

Adresse	
Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371605**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17326090**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **1333**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1964	**Enebolig**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
227,99

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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.

Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA

Detaljering

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 23: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

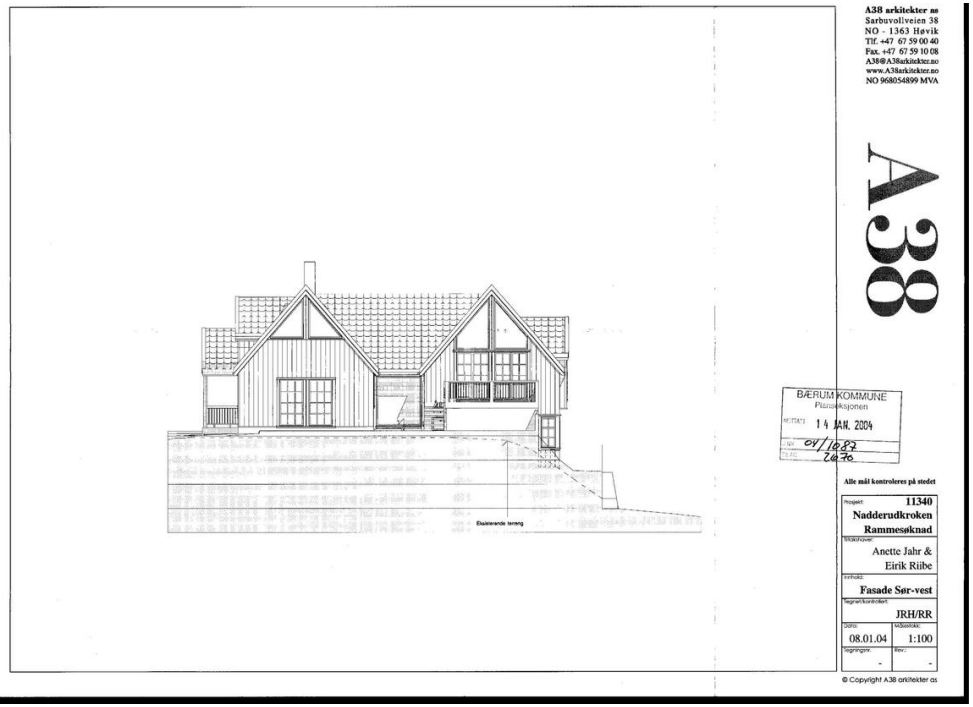
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



A38 arkitekter as
Sørbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

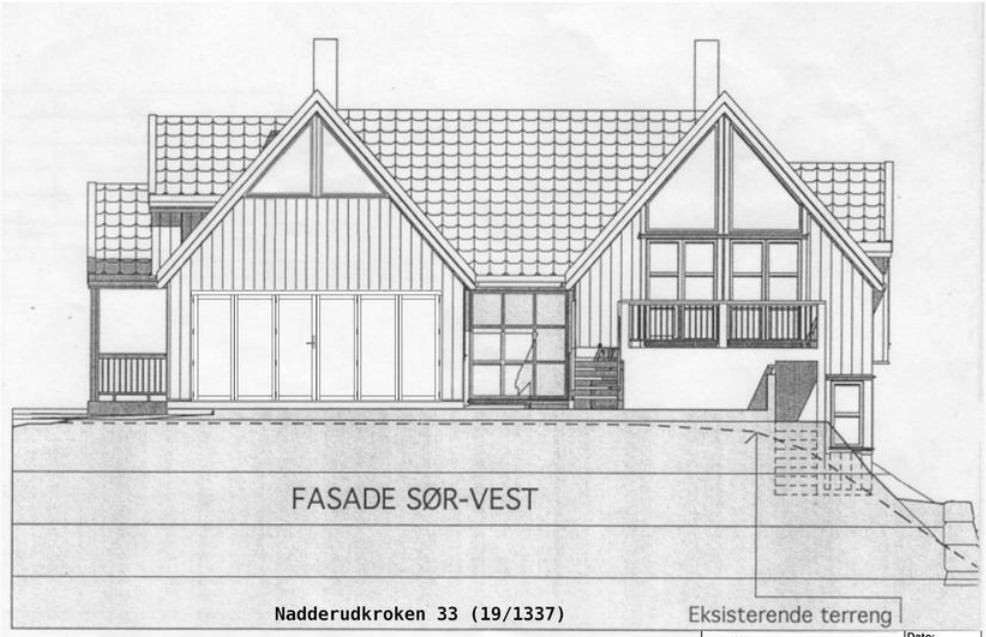
A38

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og eksjonen
MOTTATT 14 JAN. 2004
SAK 04/1687
ARK 220

Alle mål kontroleres på stedet

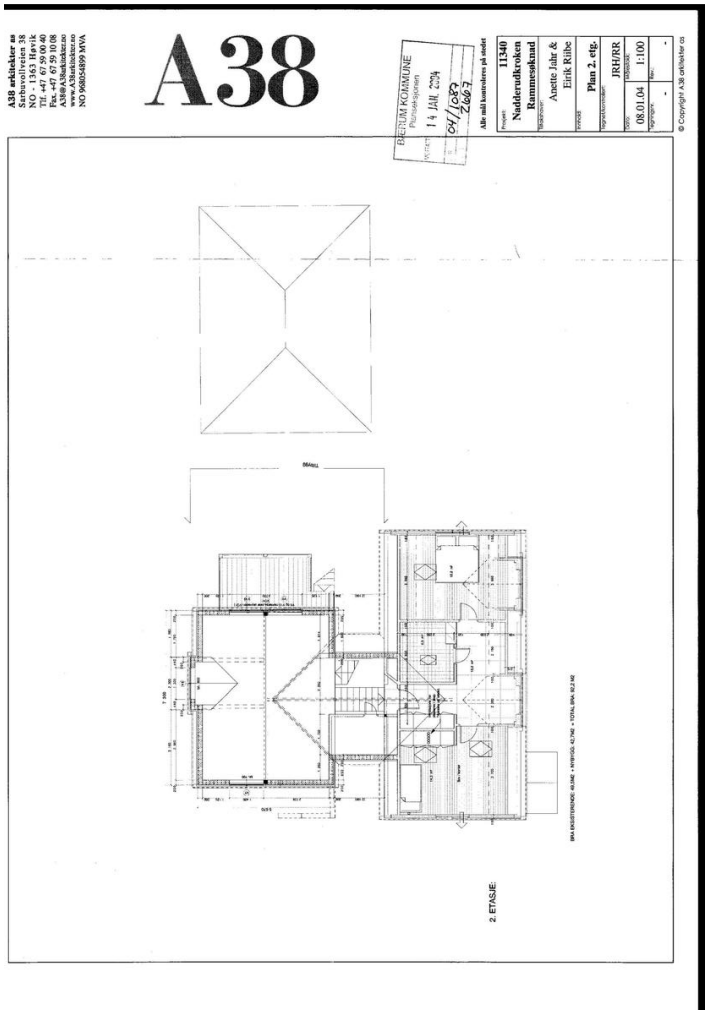
Prosjekt:	11340 Nadderudkroken Rammesøknad
Tiltakshaver:	Anette Jahr & Eirik Riibe
Innhold:	Fasade Sør-vest
Tegnet/kontrollert:	JRH/RR
Dato: 08.01.04	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: -	Rev: -

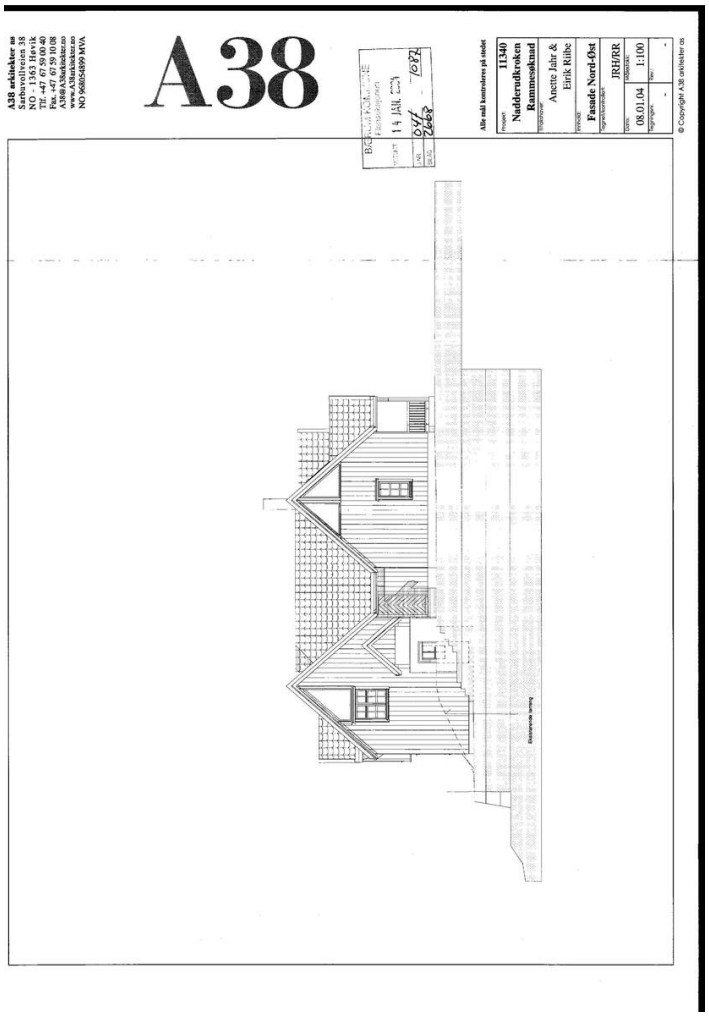
© Copyright A38 arkitekter as

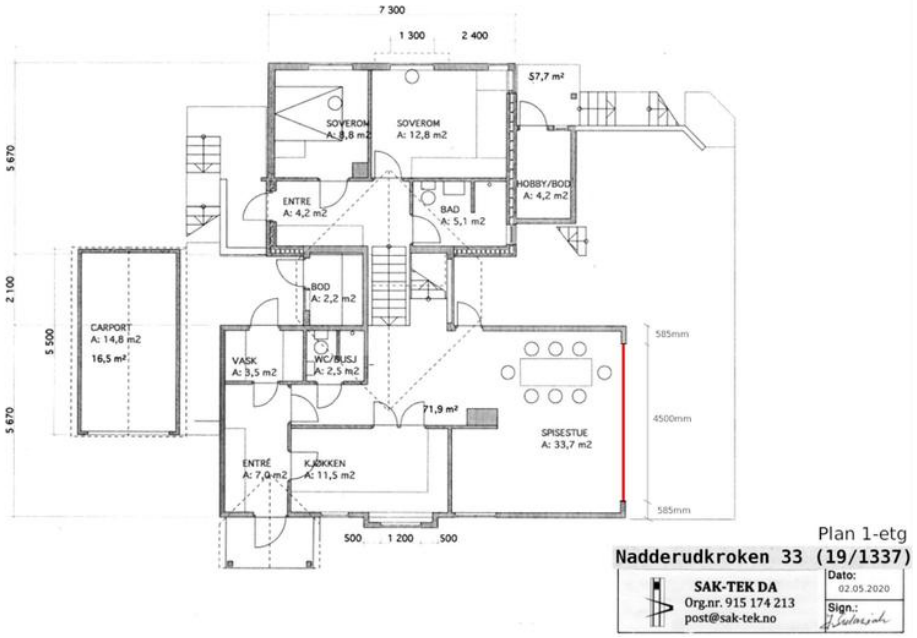


SAK-TEK DA
Org.nr. 915 174 213
post@sak-tek.no

Dato: 02.05.2020
Sign.:


A38
A38 arkitekter as
Strømsveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA
BÆRUM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
14 JAN. 2004
04/1083
2663
Alle mål kontrolleres på stedet
Prosjekt 11340
Nadderudkroken
Rammesøknad
Tegnet av JRH/RR
Dato 08.01.04
Målestokk 1:100
Copyright A38 arkitekter as
2. ETASJE

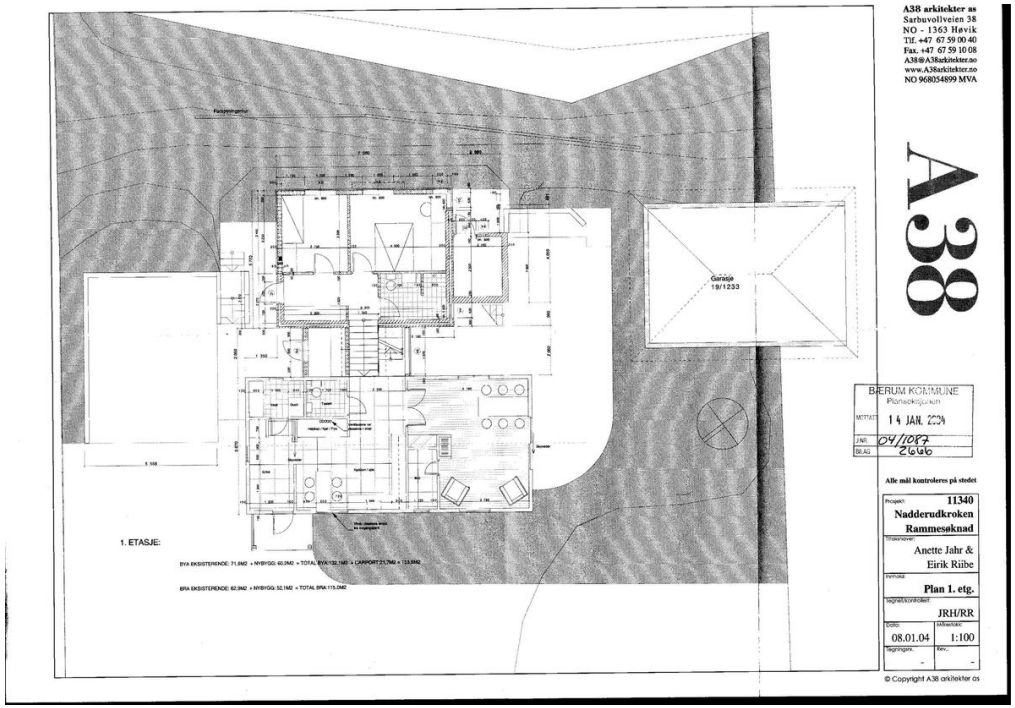

A38
A38 arkitekter as
Strømsveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA
BÆRUM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
14 JAN. 2004
04/1083
2663
Alle mål kontrolleres på stedet
Prosjekt 11340
Nadderudkroken
Rammesøknad
Tegnet av JRH/RR
Dato 08.01.04
Målestokk 1:100
Copyright A38 arkitekter as



Plan 1-etg

Nadderudkroken 33 (19/1337)

SAK-TEK DA Org.nr. 915 174 213 post@sak-tek.no	Dato: 02.05.2020 Sign.:



A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

A38

BÆRUM KOMMUNE
Plansekretariatet
MOTTATT 14 JAN. 2004
LNR. 04/1087
SAK. 2666

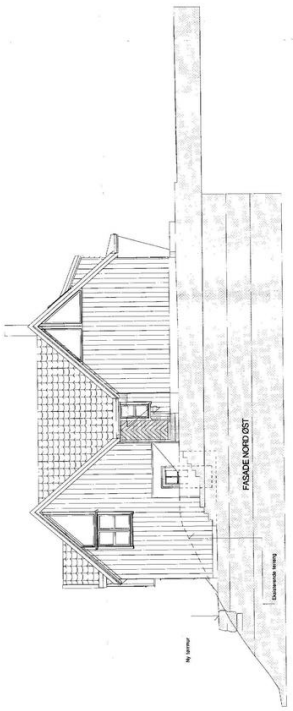
Alle mål kontroleres på stedet

Prosjekt: 11340 Nadderudkroken Rammesøknad	
Tegnet/konstruert: Anette Jahr & Eirik Riibe	
Innhold: Plan 1. etg.	
Tegnet/kontrollert: JRH/RR	
Dato: 08.01.04	Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: -	Rev.: -

© Copyright A38 arkitekter as

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

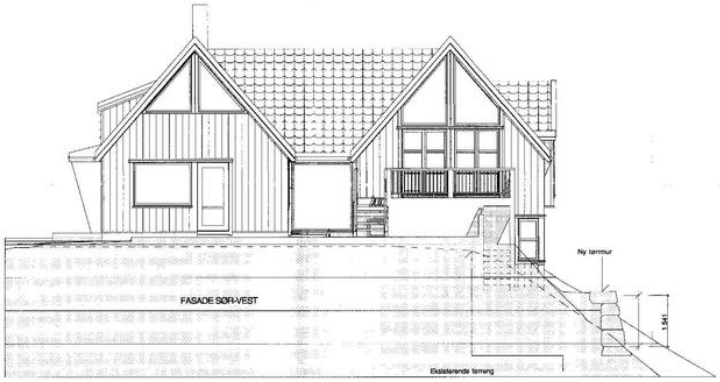
A38



Alle mål kontrolleres på stedet

Prosjekt:	11340 Nadderudkroken Rammesøknad
Tiltakshaver:	Anette Jahr & Eirik Riibe
Innhold:	Eksisterende Fasade Nord-Øst
Tegnet/kontrollert:	JRH/RR
Dato:	08.01.04
Målestokk:	1:100
Tegningsnr.:	-
Rev.:	-

© Copyright A38 arkitekter as



A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

A38

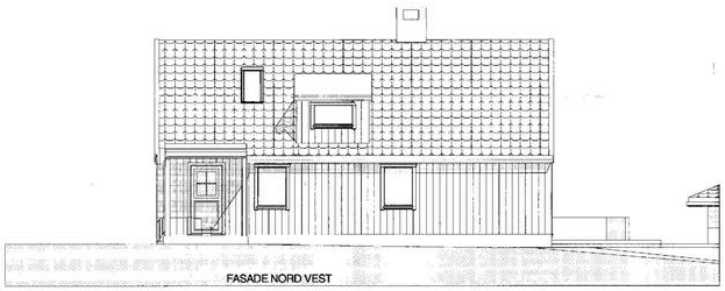
Alle mål kontrolleres på stedet

Prosjekt:	11340 Nadderudkroken Rammesøknad
Tiltakshaver:	Anette Jahr & Eirik Riibe
Innhold:	Eksisterende Fasade Syd-Vest
Tegnet/kontrollert:	JRH/RR
Dato:	08.01.04
Målestokk:	1:100
Tegningsnr.:	-
Rev.:	-

© Copyright A38 arkitekter as

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

A38



FASADE NORD VEST

Alle mål kontroleres på stedet

Prosjekt:	11340 Nadderudkroken Rammesøknad
Tiltakshaver:	Anette Jahr & Eirik Riibe
Innhold:	Eksisterende Fasade Nord-vest
Tegnet/kontrollert:	JRH/RR
Dato: 08.01.04	Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: -	Rev.: -

© Copyright A38 arkitekter as

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

A38



BÆRUM KOMMUNE
Plansaksjonen
MOTTATT 14 JAN. 2004
SAK 04/1087
ARK 2672

Alle mål kontroleres på stedet

Prosjekt:	11340 Nadderudkroken Rammesøknad
Tiltakshaver:	Anette Jahr & Eirik Riibe
Innhold:	Eksisterende Fasade Syd-Øst
Tegnet/kontrollert:	JRH/RR
Dato: 08.01.04	Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: -	Rev.: -

© Copyright A38 arkitekter as



A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

A38

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 JAN. 2004
SAK 04/1087
DOK 2671

Alle mål kontroleres på stedet

Prosjekt: 11340 Nadderudkroken Rammesøknad	
Tiltakshaver: Anette Jahr & Eirik Riibe	
Innhold: **Fasade Nord-vest**	
Tegnet/kontrollert: JRH/RR	
Dato: 08.01.04	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: -	Rev.: -

© Copyright A38 arkitekter as



A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

A38

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 JAN. 2004
SAK 04/1087
DOK 2669

Alle mål kontroleres på stedet

Prosjekt: 11340 Nadderudkroken Rammesøknad	
Tiltakshaver: Anette Jahr & Eirik Riibe	
Innhold: **Fasade Sør-Øst**	
Tegnet/kontrollert: JRH/RR	
Dato: 08.01.04	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: -	Rev.: -

© Copyright A38 arkitekter as

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
20.12.2006	GBR-19/1333, N-531		04/539	06/59301

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	20.12.2006	94700/

NADDERUDKROKEN 33 - TILBYGG OG OMBYGGING AV BOLIG - FERDIGATTEST

Ferdigattest

Jf. Plan- og bygningslovens §99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII §33 og kap. IX §34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Kopi:
Jahr, Anette og Riibe Eirik
Nadderudkroken 33
1357 BEKKESTUA

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

PROSJEKT PLANUNG AS (PROPLAN)
KIRKEGT 5

0153 OSLO

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:**2001-1556,** BILAG **33**

TILTAKSADRESSE:	GNR 19, BNR 133,3, NADDERUDKROKEN 33
ARBEIDETS ART:	BRUKSENDR. AV 2.ETG. PÅ ENEBOLIG OG BOD I FØRSTE ETASJE.
TILTAKSHAVER:	STENTUN, NINA
ANSVARLIG SØKER:	PROSJEKT PLANUNG A/S (PRO PLAN)
ANSVARLIG UTF/SAM:	FLERE AKTØRER

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon. Dokumentasjonen viser at ansvarlig kontrollerende for utførelsen ikke har funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest. Det er utarbeidet egen redegjørelse om rømningsveier, med konklusjon at det er tilstrekkelig med rømningsveier fra annen etasje. Kommunen har i dette tilfelle ikke ført tilsyn eller vært på ferdigbefaring.

Sandvika den 26.06.2001

For sjef planseksjonen

Tove C. Hazreid
p.p. Hege Hallset
Avdelingsleder

Grethe Lill Ryeng
Grethe Lill Ryeng
Saksbehandler

Kopi
Kommunalteknisk seksjon (VA)
STENTUN, NINA, SVERDSTADVEIEN 3, 3216 SANDEFJORD

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Sak-Tek DA
Brattvollveien 279
1164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/9681 - 24/189392/JKN	05.09.2024

Adresse - Tiltak:	Nadderudkroken 33 - utskifting av vindu og dør
Gnr/Bnr:	19/1333
Tiltakshaver:	Anette Jahr
Ansvarlig søker:	Sak-Tek DA

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.

Det er i gjennomføringsplan versjon 3, j.post ID 24/189290, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/1333
Adresse: Nadderudkroken 33
Dato: 15.10.2026
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.

Utskriftsdato: 15.10.2026

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	1333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA								

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

Plantyper uten treff

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

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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 777 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/1333
Adresse: Nadderudkroken 33
Utskriftsdato: 15.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/1333
Adresse: Nadderudkroken 33
Utskriftsdato: 15.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - eksisterende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - eksisterende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - eksisterende
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/1333
Adresse: Nadderudkroken 33
Utskriftsdato: 15.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



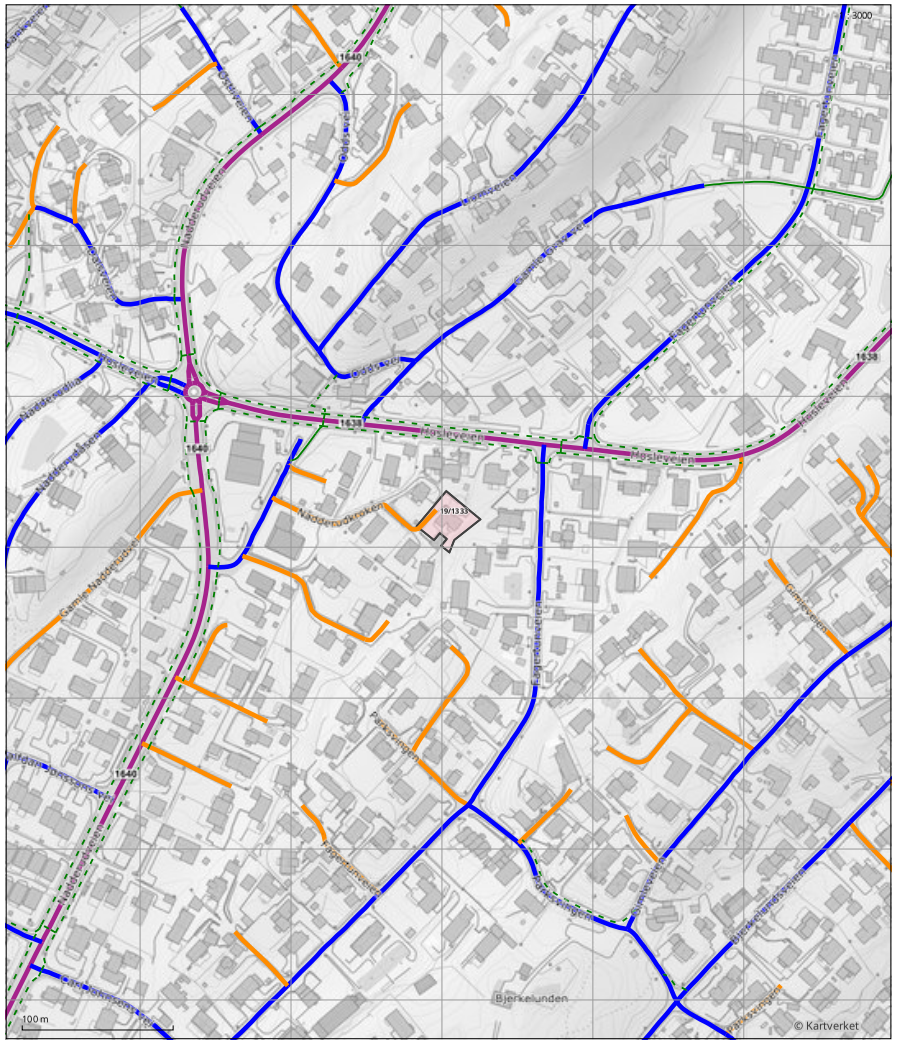
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

ambita Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/1333/0/0
Adresse: Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/10/2026



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 15.10.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	1333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 801,36 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	8 386,32 kr
Sum	**23 964,00 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	4 038,19 kr
Vann etter areal	15%	193 m2	39.80	1/1	0 %	7 681,69 kr	5 761,22 kr
Avløp etter areal	15%	193 m2	45.26	1/1	0 %	8 735,95 kr	6 551,96 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	109,53 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	224,28 kr
					Sum	**22 246,83 kr**	**16 685,18 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.

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 19/1333		
Utskriftsdato	15.10.2026	**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

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

Utskriftsdato: 15.10.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	1333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA								

Avtale 90332490 (Avgiftsadresse: Nadderudkroken 33)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 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	21.12.2021	16.05.2024	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.

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

VAledninger

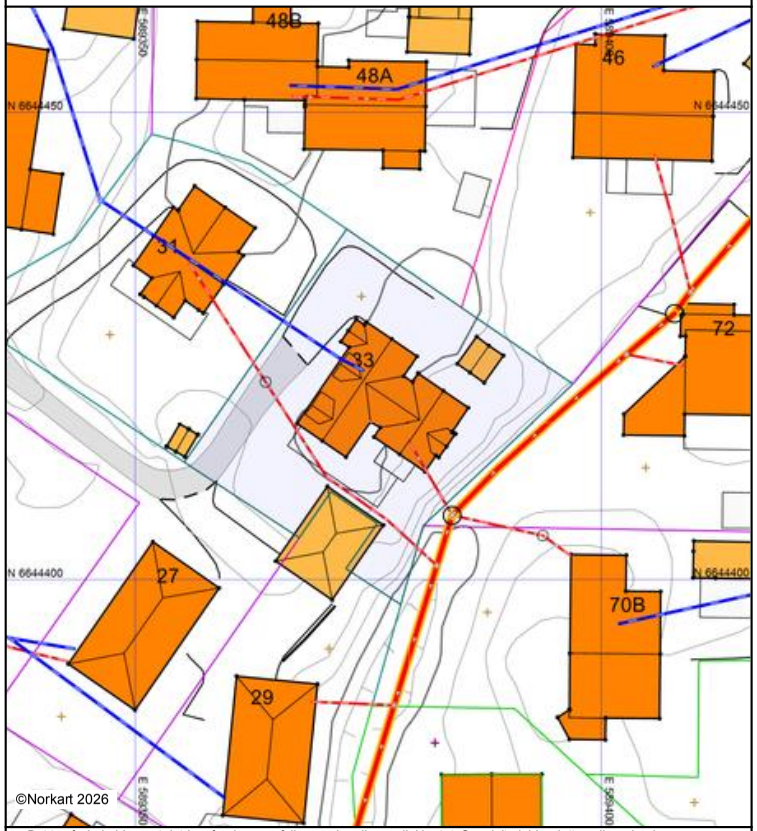
Eiendom: 19/1333
Adresse: Nadderudkroken 33
Dato: 15.10.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

Utskriftsdato: 15.10.2026

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.**	19	**Bruksnr.**	1333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA								

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
Annen forretningstype	Forretning:	09.01.2024	Avgiver	3201/19/1333	0,0
	Matrikkelført:	09.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/1333	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/1333	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	23.02.2010	Avgiver	3201/19/1333	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2010			
Annen forretningstype	Forretning:	01.06.2006	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	23.05.2023	Berørt	3201/19/142	0,0
			Berørt	3201/19/151	0,0
			Berørt	3201/19/153	0,0
			Berørt	3201/19/162	0,0
			Berørt	3201/19/167	0,0
			Berørt	3201/19/194	0,0
			Berørt	3201/19/195	0,0
			Berørt	3201/19/197	0,0
			Berørt	3201/19/199	0,0
			Berørt	3201/19/219	0,0
			Berørt	3201/19/259	0,0
			Berørt	3201/19/395	0,0
			Berørt	3201/19/396	0,0
			Berørt	3201/19/486	0,0
			Berørt	3201/19/559	0,0
			Berørt	3201/19/611/0/1	0,0
			Berørt	3201/19/618	0,0
			Berørt	3201/19/632	0,0
			Berørt	3201/19/655	0,0
			Berørt	3201/19/666	0,0
			Berørt	3201/19/748	0,0
			Berørt	3201/19/757	0,0
			Berørt	3201/19/758	0,0
			Berørt	3201/19/1006	0,0
			Berørt	3201/19/1063	0,0
			Berørt	3201/19/1112	0,0
			Berørt	3201/19/1227	0,0
			Berørt	3201/19/1229	0,0
			Berørt	3201/19/1232	0,0
			Berørt	3201/19/1233	0,0
			Berørt	3201/19/1234	0,0
			Berørt	3201/19/1235	0,0
			Berørt	3201/19/1333	0,0
			Berørt	3201/19/1414	0,0
			Berørt	3201/20/233	0,0
			Berørt	3201/20/679	0,0
			Berørt	3201/20/763	0,0
			Berørt	3201/247/1	0,0
			Berørt	3201/248/1	0,0

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 1333	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Nadderudkroken 33, gatenr 2383	**Grunnkrets:**	425	Grav 25
	1357 Bekkestua	**Valgkrets:**	3	Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.04.1996	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	776,7 kvm	**Skyld:**			
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

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nadderudkroken 33	Bolig	193,0	Kjøkken	7	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	193,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	193,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17326090			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

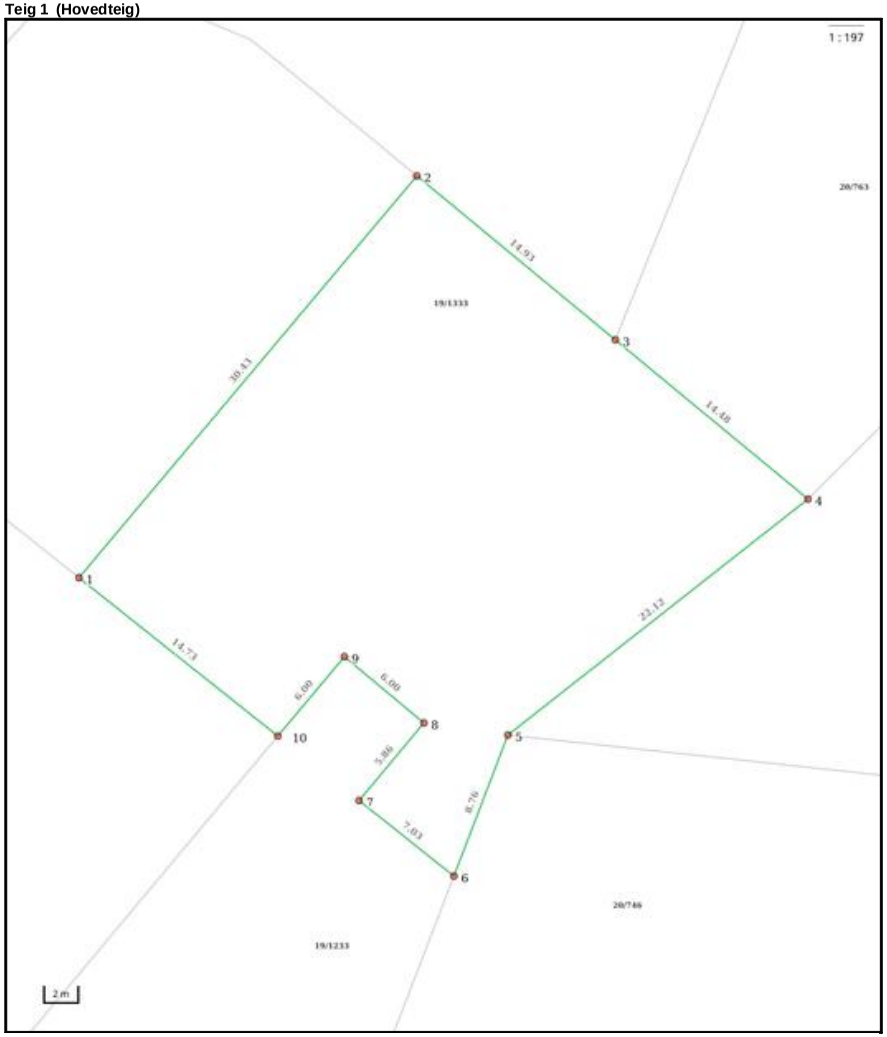
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		113,0		113,0				
H02			80,0		80,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Annen forretningstype	Forretning:	11.07.2005	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	23.05.2023	Berørt	3201/19/194	0,0
			Berørt	3201/19/200	0,0
			Berørt	3201/19/246	0,0
			Berørt	3201/19/399	0,0
			Berørt	3201/19/655	0,0
			Berørt	3201/19/930	0,0
			Berørt	3201/19/931	0,0
			Berørt	3201/19/960	0,0
			Berørt	3201/19/1130	0,0
			Berørt	3201/19/1233	0,0
			Berørt	3201/19/1312	0,0
			Berørt	3201/19/1323	0,0
			Berørt	3201/19/1333	0,0
			Berørt	3201/20/7	0,0
			Berørt	3201/20/8	0,0
			Berørt	3201/20/16	0,0
			Berørt	3201/20/205	0,0
			Berørt	3201/20/679	0,0
			Berørt	3201/20/737	0,0
			Berørt	3201/20/741	0,0
			Berørt	3201/20/742	0,0
			Berørt	3201/20/743	0,0
			Berørt	3201/20/744	0,0
			Berørt	3201/20/745	0,0
			Berørt	3201/20/746	0,0
			Berørt	3201/20/763	0,0
			Berørt	3201/20/885	0,0
			Berørt	3201/20/886	0,0
			Berørt	3201/20/890	0,0
			Berørt	3201/20/1305	0,0
			Berørt	3201/20/1311	0,0
			Berørt	3201/20/1321	0,0
			Berørt	3201/20/1330	0,0
			Berørt	3201/20/1331	0,0
			Berørt	3201/20/1376	0,0
			Berørt	3201/20/1391	0,0
			Berørt	3201/20/1392	0,0
			Berørt	3201/20/1517	0,0
			Berørt	3201/248/1	0,0
			Berørt	3201/300/1811	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.04.1996	Avgiver	3201/19/199	-777,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/19/1333	777,0

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 targeforklaring

Oversiktskart



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 776,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 412,57	589 355,28	30,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 437,54	589 372,67	14,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 429,11	589 384,99	14,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 420,94	589 396,94	22,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 405,75	589 380,86	8,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 397,32	589 378,48	7,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 401,18	589 372,61	5,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 406,00	589 375,95	6,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 409,41	589 371,01	6,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 404,48	589 367,59	14,73m	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.

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
17 MAR 1999
DAGBOKNR.: 6217

ERKLÆRING

Undertegende eiere av og senere rettsetterfølgere til gnr. 19, bnr. 1333, Nadderudkroken 33 i Bærum gir med dette eierne av og senere rettsetterfølgere til gnr. 19, bnr. 1232 og 1233, Nadderudkroken 27 og 29 i Bærum rett til å ha stående på vår eiendom eksistrende dobbeltgarasje som inntegnet med rødt på kartutsnitt fra Bærum kommune, Planseksjonen, undertegnet og datert 05.03.99.

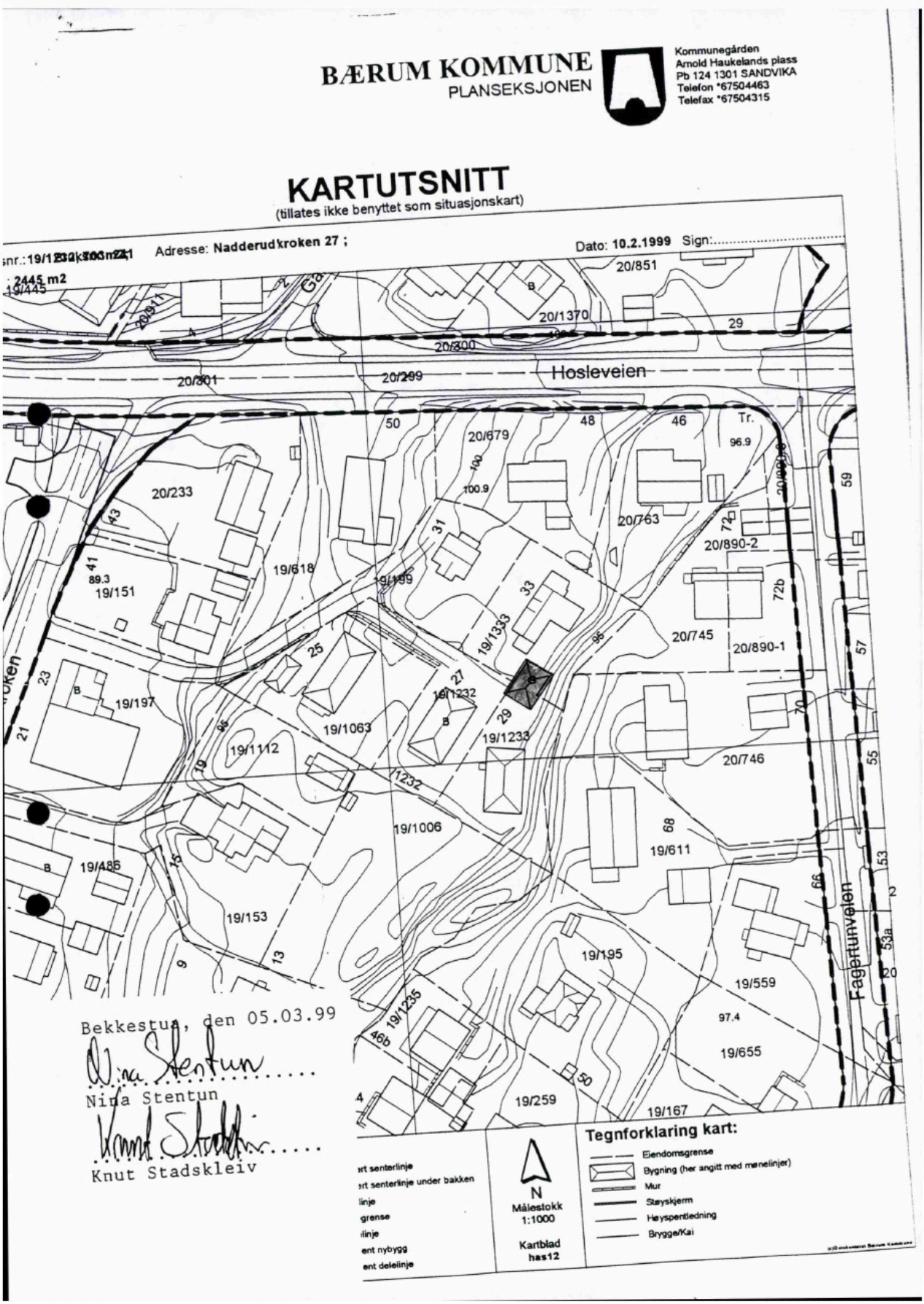
Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 19, bnr. 1333 i Bærum.

Bekkestua, den 05.03.99

.....
Nina Stentun

.....
Knut Stadskleiv

Doknr: 6217 Tinglyst: 17.03.1999 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN
Kommunegården
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67504463
Telefax *67504315
KARTUTSNITT
(tillates ikke benyttet som situasjonskart)
Adresse: Nadderudkroken 27 ;
Dato: 10.2.1999 Sign:
2445 m2
Hosleveien
Fagertunveien
Bekkestua, den 05.03.99
Nina Stentun
Knut Stadskleiv
Tegnforklaring kart:
Eiendomsgrense
Bygning (her angitt med mønelinjer)
Mur
Støyskjerm
Høyspentledning
Brygge/Kai
N
Målestokk 1:1000
Kartblad has12

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
22 APR 1996
DAGBOKNR.: 9780

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
02 APR 1996
Ark.nr.: 197

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 19 bnr. 1232 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 19 bnr 1333.. (Nadderudkroken 33) har varig rett til gang- og kjøreatkomst samt snuplass over min eiendom i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på kart merket Jnr. 95-313 bilag 12, oppbevart i plan- og bygningsetatens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

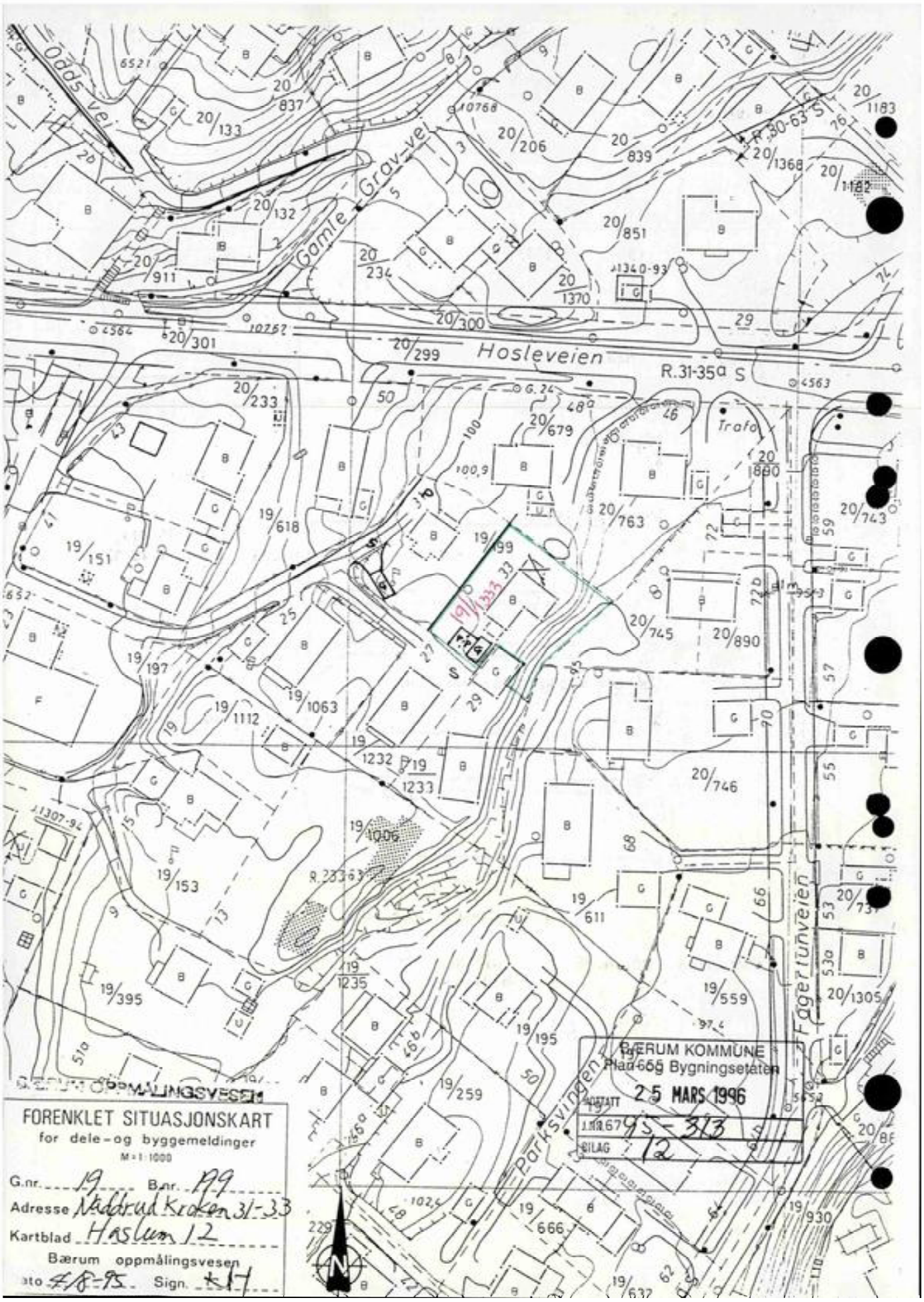
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av plan- og bygningssjefen i Bærum.

Bekkestua den 30.03.96

Britt H. Pedersen
(eiers egen underskrift)

Britt H. Pedersen
(med trykte bokstaver)

Doknr: 9780 Tinglyst: 22.04.1996 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

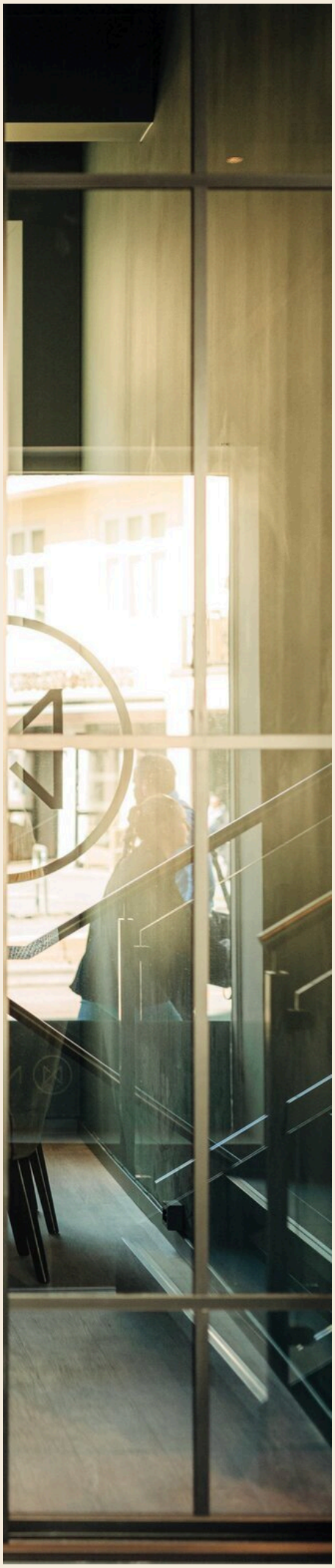

Odds vei
Gamle Gravvei
Hosleveien
R.31-35a S
R.30-63 S
Trafo
19/333
19/199
19/618
19/151
19/197
19/1063
19/1112
19/1232
19/1233
19/1006
19/153
19/395
19/611
19/559
19/195
19/259
19/666
19/1235
20/233
20/301
20/299
20/300
20/234
20/911
20/132
20/133
20/837
20/206
20/839
20/851
20/1368
20/1183
20/1182
20/1370
20/679
20/763
20/890
20/743
20/745
20/746
20/1305
Parksvingen
Fggertunveien
BÆRUM KOMMUNE
Plan-og Bygningsetaten
25 MARS 1996
95-313
12
FORENKLET SITUASJONSKART
for dele-og byggemeldinger
M=1:1000
G.nr. 19 B.nr. 199
Adresse Nadderud Kroken 31-33
Kartblad Hosle m 12
Bærum oppmålingsvesen
Sign.

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.

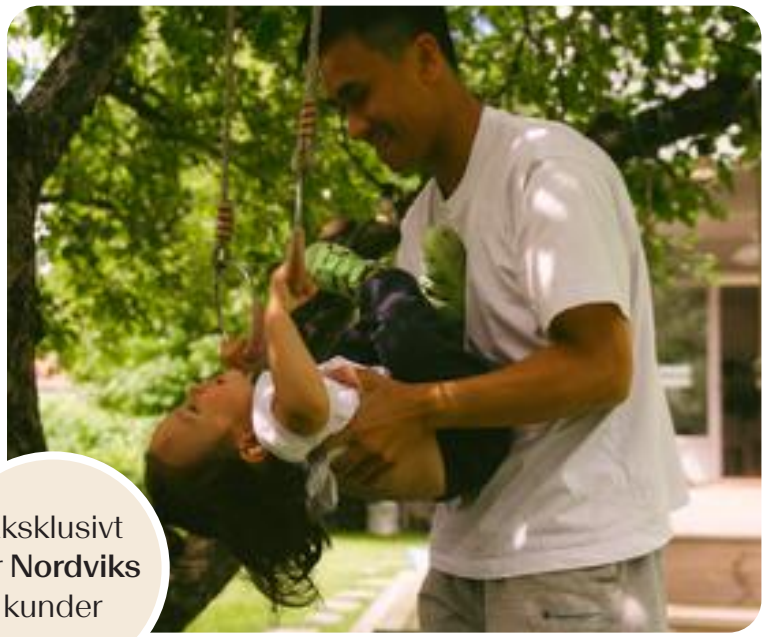


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 56-0307/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Nadderudkroken 33, 1357 BEKKESTUA

Matrikkel: Gnr 19, bnr 1333 i Bærum kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bærum **Saksbehandler:** Eystein Garathun Næss **Telefon:** 951 69 623 **E-post:** e.naess@nordvikbolig.no

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:



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623



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

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