NORDVIK

Halden Terrasse 12C

3 soverom | 254 kvm | Enebolig



Velkommen til

Halden Terrasse 12C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
18	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Egenerklæringsskjema
41	Vedlegg
95	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.10.2026







Nøkkelinformasjon

Meget hyggelig villa i barnevennlige og svært solrike omgivelser. Blindvei. Kort vei til skoler mm

Prisantydning	**23 600 000,-**
Omkostninger	**591 090,-**
Totalpris	**24 191 090,-**
BRA-i	**254 kvm**
Soverom	**3 soverom**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1934 / tilbygget 2012**
Eierform	**Eiet**

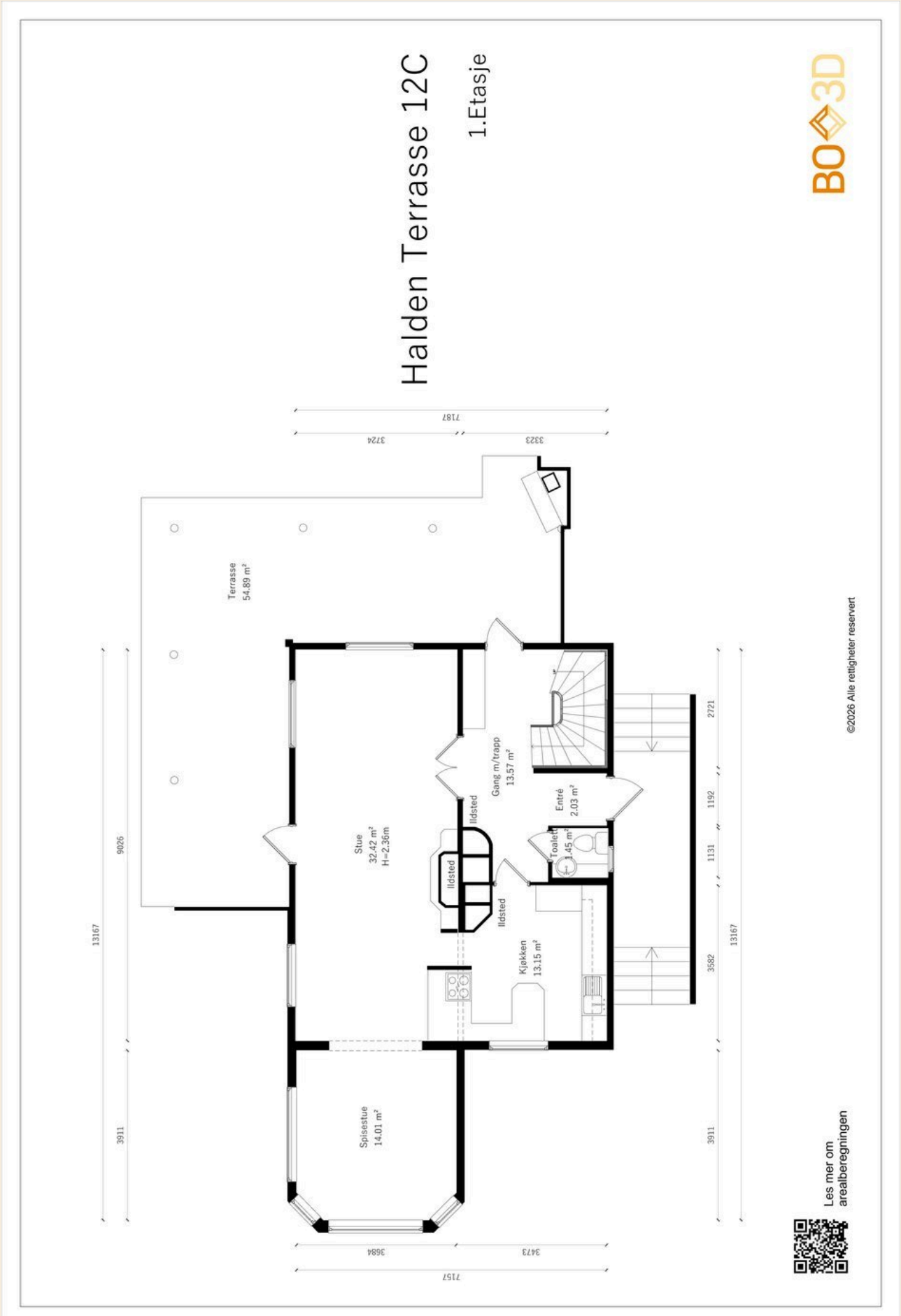
Kort fortalt

Velkommen til Halden Terrasse 12c - en klassisk villa på et solrikt høydedrag, omtrent innerst i blindvei. Boligen er oppført over 3 etasjer og inneholder bla. 3(4) soverom, romslig kjøkken, stue og spisestue, bad, 2 separate toalett, vaskerom og badstue. Stort uinnredet rom rett ved dobbelgarasjen.
Det er flotte og usjenerte uteplasser + delvis overbygde terrasser med fantastiske sol- og lysforhold. Tilnærmet flat hage, med gressplen, beplantning og hekker.

Kort oppsummert:
-3 (4) soverom
-flere peiser/ildsteder
-stor dobbelgarasje
-stort rom i underetasjen idag er brukt som lager/bod.
-meget hyggelig og veletablert villastrøk
-kort gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, bussholdsplass mm
-kun få minutters gangavstand til badeplass på Halden Brygge

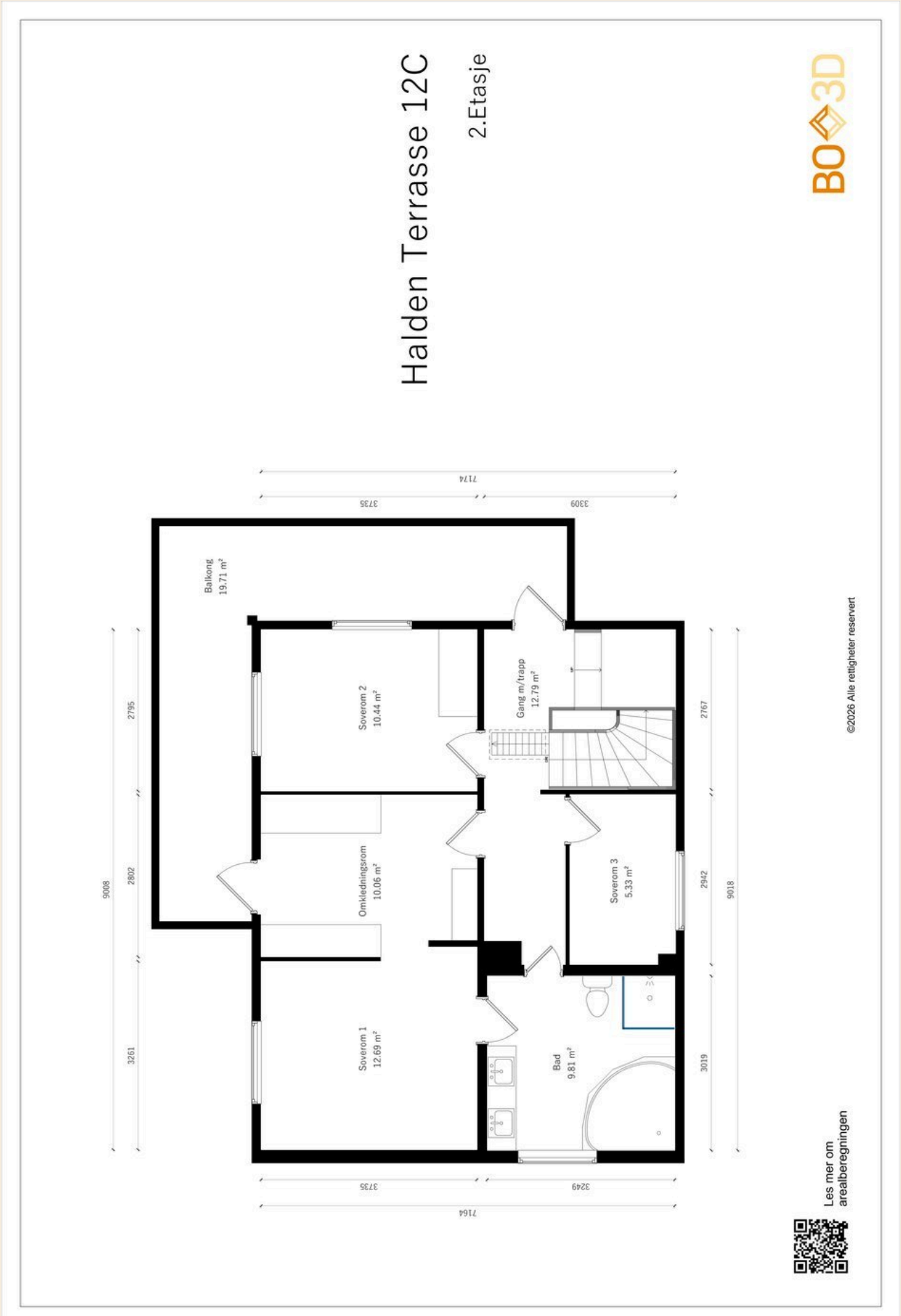
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm



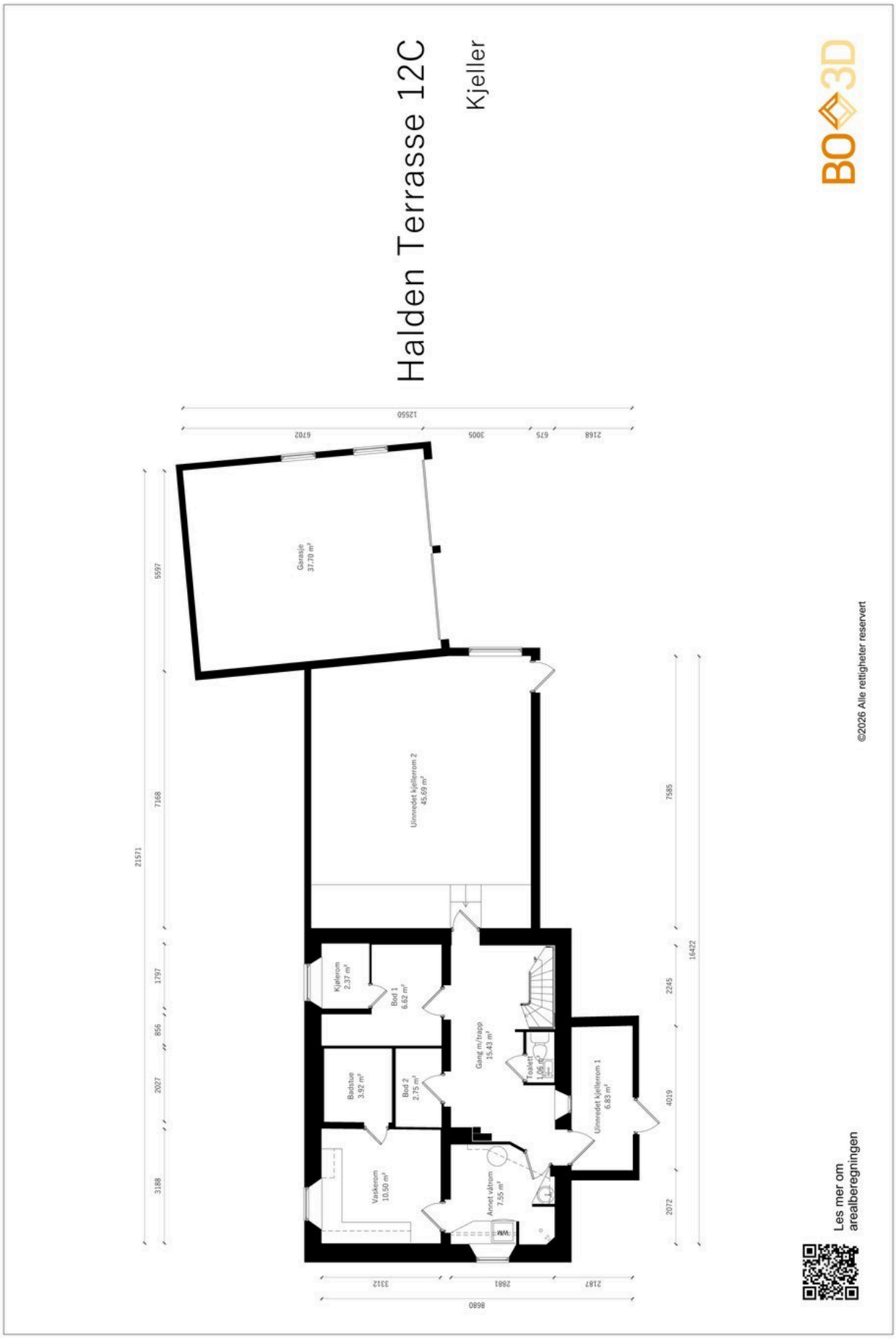
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 136 kvm

























Stort vaskerom som er velutrustet med skap og benkeplass.





Badstuen

I vaskerommet er det i tillegg til opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, dusjnisje med glassbyggestein. Nedfelt i benkeplaten er det utslagsvask.



Herlig overbytggget uteplass.





Overbygget terrasse med markiser og terrasseovner.

I Halden Terrasse 12c er dobbelgarasjen plassert slik at man har hagen oppå taket. Døren man ser til høyre for trappen tar deg inn i lagerrom, som har direkte adkomst inn i resten av underetasjen.



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
45-0185/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Halden Terrasse 12C, 1367 SNARØYA
Gnr 44, bnr 138 i Bærum kommune

Selger
Jan Roar Fløttre

Kjøpesum og omkostninger
23 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
590 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
591 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
610 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
24 191 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
24 210 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1934 / tiilbygget 2012/13

Etasje
3 etasjer + lagerloft

Antall soverom
3 soveorm. Omklendingsrom i 2. etg. kan omgjøres til soverom.

Arealer/innhold
BRA-i: 254 m²
BRA-e: 43 m²
Totalt BRA: 297 m²
TBA: 75 m²

Underetasje:
BRA-i: 93 m². Trappegang, wc, utgang til bod/terreng, vaskerom m/dusj, strykerom og badstue.
Takhøyde gammel del ca. 1,95-2,0m.
Fra trappegang; adkomst til tilbygget, stort hobbyrom (ca. 45 m²) med utgang til gårdsplass og dobbelgarasjen.
BRA-e: 43m². Dobbelgarasje
Total BRA: 136 m².

1. etasje:
BRA-i: 80 m². Overbygget inngangsparti, entrè/ trappehall, wc, kjøkken m/spiseplass, spisestue og stue m/peis. Det er overbygget terrasse/uteplass (ca. 42 m²) langs sør og vestsiden av huset -utgang til disse fra stue og ved trappen til 2. etasje.
Total BRA: 80 m².
TBA: 55 m². Overbygget terrasse/uteplass.

2. etasje:
BRA-i: 64 m². Trappegang m/utg. til balkong, arbeidskrok, 2 soverom + hvoeds med omkledningsrom/garderobe og utg. til balkong og bad.
Det er stort loft med adkomst via loftsluke. Terrasse langs sør og vestvegg.
Total BRA: 64 m².
TBA: 20 m². Terrasse

3. etasje:
BRA-i: 17 m². Lagringsloft - adkomst via loftsluke i tak.
Total BRA: 17 m².

Standard
Dette er en normalt godt vedlikeholdt enebolig i forhold til byggeår/alder.
Det ble gjort endel større oppgraderingerig da huset ble total renovert i 1990, og tilført terrasser, garasje og overbygget inngangsparti.
Tilbygget med spisestue ble utført i 2012/13.

Parkering
Stor dobbelgarasje + biloppstillingsplasser på terreng.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Brødrene Jacobsen, total rehabillitering. Bad i 2.etg. i 2012, Bad i 1.etg. i 1990, Bad og vaskerom i kjeller i 1990.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Jacobsen.
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: Dansk tømrer; Ebbe Hansen i 1990

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring fra Eltel Networks AS i 2017. Noe elektroarbeid ble foretatt av Tom Svendsen AS i 1990, og videreført av Kraft Elektro AS - som senere har skiftet navn til Borch Fagerhaug Elektro AS som fra 1990 har utført stort sett all elktroinstallasjon i 1990/91, 2003, og 2012/13

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja Når ble kontrollen utført? El-tilsynet utførte kontroll 13.05.2014; Ingen feil eller mangler på det elektriske anlegget ble avdekket.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco, i november 2024.

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: Brødrene Jacobsen

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: Flere firmaer i 1990, 2003, 2012/13 og i 2024

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei
Tilknyttet offentlig anlegg i Bærum kommune

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Ja
Varmepumper har jevnlig hatt service. Det har aldri vært en oljetank på eiendommen.

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

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

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Nordvestlig vegg hadde store fukt og råteskader og ble fullstendig utbedret i 2013 med utbygging av tilbygg.

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? Nei

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

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

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

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Nei

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

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av februar 2026

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?
Tilstandsrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ferdigattest for totalrehabilitering i 1990 ble gitt av Bærum kommune 15/5-1991. Og ferdigattest for tilbygg ut fra nordøstlig vegg i 2012/13 ble gitt 16.05.2013.

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. Er du selv 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

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

Bygningssakkyndig
Jon Ugland

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
Tak tekket med glassert takstein. Taket er besiktiget fra terrasse i 2. etg. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra terrasse i 2.etg, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhets-messig forsvarlig å bevege seg opp på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket ble lagt om i 1990 med ny papp, lekter og sløyfer og takstein.
Punktet må sees i sammenheng med takkonstruksjon/loft
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Konsekvens/tiltak:
Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskifting av taktekking når tegn til slitasje eller skader oppdages. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/loft
Valmet sperretak i trekonstruksjoner fra byggeår. Punktet må sees i sammenheng med taktekking.
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Flere gamle fuktskjolder/skader (noen mindre råteskader), som i dag er tørre. Det understrekes at det har vært svært kalt og tørt den siste måneden. Ingen synlige pågående lekkasjer. Eldre lekkasje-/fuktskader rundt vindu og gamle gjennomføringer, samt kondensskader her og der.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er risiko for fukt- eller råteskader, spesielt ved endrede værforhold. Eier opplyser at disse skadene var der før taket ble lagt om i 1990 og har dermed ikke utviklet se
Nedløp og beslag
Lakkerte renner og nedløp. Utkast på bakken.
Årstall: 1990
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, slik at overvann ledes bort fra bygningsmassen på en kontrollert måte. Dette vil redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og fundamenter, samt unngå unødig belastning på drenssystemet.

Veggkonstruksjon
Opprinnelige yttervegger i maskinlaft. Innvendig lektet ut isolert og kledd med gipsplater.
Tilbygget (1990 - spisestue) er oppført i bindingsverk og kledd med laftelignende panel for å matche. Huset er utvendig hvitmalt.
· Det er avvik:
Ytterveggene har hatt og har utbulinger i forbindelse med fjærning av innervegger. På den siden det er oppført stor terrasse/balkong i 2. etg., er det montert stokker på utsiden for å stabilisere ytterveggen. På den andre siden

mot tilbygget fungerer tilbygget som stabilisering. Ytterveggen ved inngangspartiet har utbuling av yttervegg. Dette bør rettes opp. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å rette opp utbulingene i ytterveggene, spesielt ved inngangspartiet.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert stabilitet og bæreevne i veggkonstruksjonen, samt økt risiko for følgeskader på bygningen.

Vinduer - 1989/1990
Malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. 2 store stuevinduer med malte karmer og med 2-lags isolerglass i 1.etg.
Konsekvens/tiltak:
Vinduenes alder tilsier at det er økt risiko for punktering av isolerglass og redusert funksjon. Det bør følges med på eventuelle tegn til kondens eller uklarhet mellom glassene, og vinduer med slike symptomer bør vurderes skiftet ut for å unngå varmetap og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Dører
Kompakte hvite dører i 1.etg og i kjeller fra 1989. Kompakt dør til kjeller-lager fra 2023. Garasjeporter/leddporter fra 1989.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for større tiltak nå. Dog må man ta høyde for normalt vedlikehold fremover.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Stor overbygget markterrasse i 1.etasje som er belagt med beleggningsstein. Utgang fra gang og omkl. i 2.etg til stor terrasse som strekker seg rundt deler av huset. Oppført i trekonstruksjoner i 1990. Understøtter til grunn. Balkongen er belagt med asfaltpapp og beslag i sink opp på vegg. Regnvann og smeltevann renner inn under rekkverk og følger taket ned i takrenne.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Slik asfaltmembran har en estimert levetid opp til ca. 40-50 år, avhengig av slitasje og kvalitet.

Overflater
Det er lagt parkett og fliser på gulv. Malt strie på vegger og malte glatte veggflater. Malte glatte himlinger.
· Det er avvik:
Det er registrert flisbom og normal bruksslitasje ut i fra alder.
· Tiltak:
Det bør vurderes utbedring eller utskifting av fliser med bom og overflater med slitasje, for å unngå videre forringelse og risiko for at fliser løsner eller skader oppstår over tid.

1.ETASJE > KJØKKEN
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning fra 1990/91 med profilerte fronte ri eik. Flislagt benk. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Hvitevarer bestående av: Induksjonstopp, kombinert kjøl/frys, mikro, stekeovn og oppvask.
· Det er avvik:
Kjøkkenet fungerer som tiltenkt, dog bør man ta høyde for at ut i fra alder er det behov for oppgradering/utskiftning. Det vil nok være naturlig ved et eierskifte.
· Tiltak:
Rent funksjonsmessig er det ikke behov for tiltak

1.ETASJE > KJØKKEN
Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ikke egen ventil. Avkrekket er lagt ut i raftekasse på tilbygget.
· Tiltak:
Avtrekkskanal bør tilkobles en ventil med som forhindrer tilbakeslag av kald luft.

2. ETASJE > BAD
Det er naturlig ventilering.
· Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning

2. ETASJE > BAD
Sanitærutstyr og innredning
Innredning med to toppmonterte servanter. Stort hjørneboblekar, gulvmontert wc og dusjnisje med glassdører.
· Det er avvik:
Eier opplyser følgende om boblekar: Boblebadekaret fungerer helt utmerket, bortsett fra at montert varmeelement gir bare varmt vann (ikke kaldt) ved fylling av karet. Derfor må man tilføre litt kaldt vann fra eksternt, for å få behagelig temperatur.
· Tiltak:
Boblebadaker trenger reparasjon

2. ETASJE > BAD
Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vurdering basert på alder. TG2 gis med bakgrunn i alder på konstruksjonen (13 år gammel). Eventuell garantitid har utløpt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
Membranløsningen bør følges opp med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle tegn til funksjonssvikt. Risikoen ved å ikke følge opp er at membranen kan ha redusert effekt over tid, noe som kan føre til vanninntrenging i omkringliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader.

2. ETASJE > BAD
Overflater Gulv
Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er

fall mot sluk fra begge dører inn til badet. Nedsenket gulv i dusjnisje. Innbygget badekar med lekkasjehull i innbyggingen mot sluk i dusj. Antatt direkte avløp under badekaret (boblekar med stort volum).
Flisbom er registrert. ikke mulig å undersøke om det er membranoppkant på terskel.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
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.
Det er rikke behov for tiltak i og med at denne løsningen har funger i 13 år nå.

1. ETASJE > TOALETTROM
Sep.wc med flsilagt gulv og delvis flislagte vegger og tapet over flisene. Malt tak.
Gulvmontert wc og veggmontert innredning med underskap og servant.
Ingen ventilasjon.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere mekanisk avtrekk eller ventilasjonsventil.

KJELLER > KJØLEROM
Selvbygget kjølerom med støpt gulv belagt med belegg. Panelte vegger. Vegg mot grunnmur er ikke isolert (naken grunnmur). Tidligere vindu er tettet.
Kjølerom er i seg selv en risikokonstruksjon. Det er registrert noe saltutslag på vegg mot terreng, men dette knytter seg nok til at selve grunnmuren er fra byggeår og ikke er drenert siden byggeår.

Tiltak:
Slik det ser ut på befaringsdagen er det ikke behov for tiltak i selvekjølerommet. De omtalte saltutslagene stammer trolig fra eldre/manglende drenering.

KJELLER > TOALETTROM
Overflater og konstruksjon
Flislagt gulv og flislagte vegger. Gulvmontert wc og veggmontert servant.
Vurdering av avvik:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Ventilasjon på sep. wc bør etableres.

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Andre tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstanken, for å unngå risiko for varmgang og brann.

Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
I forbindelse med oppgradering av boligen vil det være naturlig å skifte avløpsrør i huset ut fra alder.
Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller tette rør, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner

Rom under terreng
I kjeller er det støpte nakne murvegger i opprinnelig del. I tilbygget kjellerrom og garasje er det vegger i Leca.
Støpte kjellergulv.
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Det er registrert noe fukt i randsonen ned mot gulv i den opprinnelige delen. Dette skyldes trolig at det ikke er kapillæbrytende tettesjikt rundt grunnmuren og mot grunnen. Dette fører til at fukt suges opp i konstruksjonen, hvilket er normalt. Store deler av området rundt huset er belagt med overbygget terrasse, ett tilbygg samt at vegg ved inngangsparti er stort sett i dagen. Det er også registrert fukt i yttervegger i lagerrom i kjeller og på vegger i garasje. Her er det drenering fra ca 1991, da dette ble oppført. Det er også registrert fukt, spesielt i overgangen tak/yttervegg som er en kuldebro og her kondenserer det på innsiden. Det er ikke registrert noen pågående lekkasje i tak over lagerrom og garasje. Fuktskadene skyldes som nevnt trolig kondens.
Eier har nå i 2026 installert elektrisk avtrekkvifte i lagerkjeller for å bedre luftkvaliteten i rommet.
· Tiltak:
Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller, for eksempel ved å forbedre drenering, etablere kapillærbrytende sjikt og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Videre bør det vurderes å etterisolere kuldebroer og forbedre lufting for å redusere kondensproblematikk, spesielt i overgangen mellom tak og yttervegg.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og soppdannelse, samt forringelse av bygningsmaterialer over tid.

Fuktsikring og drenering
Drenering fra byggeår. Tilbygget har drenering fra da tilbygget ble oppført. Terrenget heller vekk fra huset og store deler er overbygget med balkongen over. Liten fare for tilsig av overvann. Noe innsig ved styrtregn til garasje ved garasjeport. Gulvet heller ut, slik at den fukt som trenger inn (hvis sluk i acodren er tett) renner ut igjen. Sluk må renses opp i ny og ne. Kan altså renne inn i garasjen da avrenningen fra risten kan være treg. Sluk går direkte ned i grunnen.

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
Dreneringen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å rense sluk utenfo garasje regelmessig for å sikre god avrenning. Ved tegn til økt fuktinntrengning eller redusert funksjon bør dreneringen vurderes nærmere og eventuelt utbedres. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i garasjen og omkringliggende konstruksjoner

Grunnmur og fundamenter
Støpt grunnmur på hoveddelen og støpte kjellergulv. (byggeår)
Garasje og lagerrom i kjeller er i Leca. Grunnmur i Leca og tak i hulldekker (Leca) med membran. (1990).
Elektrisk gulvvarme i lagerrom i kjeller under terrasse.
Det er registrert sprekker her og der i grunnmur i Leca. I overgangen Leca grunnmur og Leca dekker er det saltutslag som kommer av hovedsakelig kondens, kuldebro. Lekkasjer kan ikke utelukkes.
Sprekker på puss på utsiden av garasjen.
Tiltak:
Sprekkene i grunnmuren og på pussen bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen. Saltutslag og mulige lekkasjer i overgangen

Terrengforhold
Tomten rundt huset er stort sett flat. De steder der terrenget ikke er flatt heller terrenget stort sett vekk fra huset.
Over kjellerrom og garasje (tilbygget i 1990) er terrenget flatt. Det er lagt plen over kjellerrom og garasje.
Dette er en risikokonstruksjon og man må ta høyde for at denne konstruksjonen har en del svakheter som fører til kondens og innvendige fuktskader.
Konsekvens/tiltak
Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen over kjellerrom og garasje, for eksempel ved å etablere fall på terrenget bort fra konstruksjonen eller andre løsninger som hindrer vannansamling. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for kondens og innvendige fuktskader, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert levetid.
Over kjellerrom og garasje (tilbygget i 1990) er terrenget flatt. Det er lagt plen over kjellerrom og garasje.
Dette er en risikokonstruksjon og man må ta høyde for at denne konstruksjonenhar en del svakheter som fører til kondens og innvendige fuktskader.

Vannledninger
Delvis åpne og skjulte rørføringer i kobber. Dette ble lagt opp i forbindelse med oppgraderingen i 1990. (TG 2)
Det er lagt nye rørføringer i plast med eget rørfodelingsskap i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2.etasje i 2013. (TG 1).
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med en oppgradering av boligen vil det være naturlig å skifte rørføringer til kjøkken og øvrige vårtom.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg undersøke. Eier opplyser at både inntakt og avløp er i plast. Inntaket er en såkalt "Elvestad-ledning" med varmkabel. Utvendig stoppekran hos nabo. Innvendig stoppekran og bryter til Isotermkabel er plassert i kjeller.
Avløpsrørene i huset og ned i grunnen er i plast. Avløpet fra huset og videre er eldre og av ukjent kondisjon.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
VÅTROM KJELLER > VASKEROM
Vaskerom i kjeller ble bygget i 1990. Dette var den gangen råkjeller med kun pukk som gulv. Da ble det lagt nye rør og støpt gulv med elektriske varmekabler. Det samme gjelder rommet mellom badstue og Bad/vaskerom "tørkerommet"' Rommet ble flislagt i 2003 (tørkerommet også). Da ble det også montert dusj, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerommet har hovedkonstruksjoner som er eldre enn forventet levealder, fra 1990 (ca. 36 år gammelt). Alle våtrom skal undergå en streng vurdering sett opp mot dagens nye forskrift (Trygg bolighandel). Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.
Andre tiltak:
Det anbefales full renovering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk, røropplegg og tettesjikt, slik at rommet tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner.
Kostnadsestimat: kr. 200 000 - kr. 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel".
Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i boligen er

møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.
Pipe og ildsted
Det er fire peiser og en vedovn i boligen.
Peis i stue, i hall, på hovedsoverom og på kjøkken.
Vedovn i vaskerom/tørkerom i kjeller. Eier opplyser at alle ildsteder fungerer.
Teglsteinspipe fra byggeår.
Det presiseres at pipe og ildsted ikke er vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann innehar ikke den spesialkompetanse og utstyr som kreves for å gjøre en kvalifisert undersøkelse. Det er normalt sett brann- og feiervesenet som kontrollerer pipe/ildsteder. Det er ikke opplyst om at det foreligger noen pålegg om utbedringer.

KJELLER > BADSTUE
Eier opplyser at badstuen er selvbygget.
Flislagt gulv med tretremmer. Panelte vegger og tak. Sittebenker i tre. Det er ventilasjon. Badstuen ligger med den ene veggen mot grunnmur mot terreng (yttervegg). En badstue er svært vanskelig å vurdere i utgangspunktet i og med at de fleste konstruksjoner og evt. risiko-konstruksjoner er skjulte. Siden denne badstuen ikke har vært i bruk de senere år og benyttes nå som oppbevaring (bod), er det nærmest umulig å vurdere denne.

Andre installasjoner
Sentralstøvsuger. Eier opplyser at denne fungerer, men brukes lite. Takstmann har ikke funksjonstestet denne.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via gulvvarme(folie/kabler.
Luft til luft varmepumpe i stue i 1. etg og i gang i 2. etg.
Fra 2025 og 2023. Varmekilder er ikke funksjonstestet eller vurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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 evt. gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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.

Oppvarming
2 stk. luft til luft varmepumper; den ene er i stuen i 1. etasje og den andre er over balkongdøren i gangen i 2. etasje.
Elektriske varmekabler i alle gulv i kjeller (unntatt boder og badstuen) - det er også lagt varmekabler i det stor bod/lagererrommet. Elektriske varmekabler eller varmefolie i alle gulv i 1. og 2. etasje.

I tillegg er det varmekabler i utvendig trapper og beleggnigsstein fra gårdsplass til inngangsparti.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 39805 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 31 604,-pr. 2026

Fakturert beløp i 2025 (estimat for 2026 opplyst i parantes)
Avløp 9 344,34 kr (estimat 2026 kr. 10 268,24)
Feiing 392,04 kr (estimat 2026 kr. 146,- pr. pipeløp)
Renovasjon 5 384,28 kr (estimat 2026 kr. 5 384,19)
Vann 7 995,18 kr (estimat 2026 kr. 12 059,85)
Sum 23 115,84 kr (estimat 2026 kr. 31 604,-)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

Velavgift
Frivillig medlemsskap i Snarøen Vel - se link til hjemmesiden: https://www.snaroenvel.no/

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

- Årlig bygningsforsikring kr. 10 000,- pr år (prisen kan variere avhengig av hvilke fordelsavtaler mm.).
- Alarm ca. kr. 1 000.- pr. mnd.
- Kabel-tv/internett fra kr. 1 000,- pr mnd.

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

Forsikring
Frende / Polisenr: 479378

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 751 kvm (Eiertomt)
Tilnærmet flat hage, med gressplen, beplantning og hekker. Det er flotte og usjenerte uteplasser + delvis overbygde terrasser med fantastiske sol- og lysforhold. Her utvendige trapper med varmekabler. Gårdsplass med fast dekke foran og rundt garasjen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en særdeles attraktiv, stille og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og trafikkstille villastrøk på Snarøya. Her bor du i landlige og maritime omgivelser, men har samtidig gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Dette er et svært populært og barnevennlig område som tilbyr en perfekt balanse mellom en aktiv fritid og en harmonisk hverdag.

Fritid, strandliv og naturopplevelser
Fra boligen er det nærmest tøffelavstand til Halden Brygge, som byr på flotte friarealer, sandstrand, badeplasser, båtplasser og sommeråpen kiosk. Nærområdet huser også de idylliske badeplassene Pelvikbukta og Rolfsbukta, samt familiestranden ytterst på Storøya – sistnevnte komplett med sandvolleyballbaner, bordtennis, utegriller og utekafé. For den turglade er det fantastiske muligheter langs Kyststien, i hundeparken, ved fuglereservatet eller i Nansenparken på Fornebu. Om sommeren lokker svabergene og sjøen, mens vinteren byr på preparerte skiløyper rett i nærheten.

Et eldorado for sport og aktiviteter
Her ligger alt til rette for en aktiv oppvekst. Det er kun en kort spasertur til Hundsund Grendesenter som har et imponerende aktivitetstilbud med svømmehall, idrettshall, kunstis- og bandybane, skøytebane og fotballbaner. Snarøya Sportsklubb leverer et av Bærums flotteste idrettsanlegg, og i umiddelbar nærhet finner du i tillegg tennisbaner, curlinghall samt egne klubber for seiling, kajakk og seilbrett. Store kulturopplevelser, konserter og messer venter på Telenor Arena, kun en kort tur unna.

Skoler og barnehager
Området er ideelt for barnefamilier og sogner til populære Snarøya barneskole og Hundsund ungdomsskole (ca. 10–12 minutters gange). Det finnes også et godt utvalg av barnehager i nærområdet, blant annet Hundsund, Sjøflyhavna og Nansenparken barnehage.

Kafeer, restauranter og urbane servicetilbud
Du har et rikt utvalg av hverdagsfasiliteter og koselige spisesteder i umiddelbar nærhet. Blant lokale favoritter finner du populære Sjøflyhavna Kro ved Rolfsbukta, Café Odonata ved det gamle kontrollt/ rnet og Fardal bakeri og konditori som serverer nydelige bakevarer og pizza.

Det moderne og miljøvennlige kjøpesenteret Fornebu S ligger ca. 10–15 minutters gange (eller 5 minutter med bil) unna. Senteret har rundt 80 butikker, inkludert Meny med ferskvaredisk, Vinmonopolet, apotek, SATS treningssenter, samt helsesenter med lege og tannlege. Her finner du også spisesteder som Jonathan Sushi og Maya's. I tillegg til Meny finnes en lokal Spar på Snarøya, to Kiwi-butikker i nærområdet, samt søndagsåpne butikker på Lysaker og Oksenøya. CC Vest på Lilleaker er også kun en kort biltur unna.

Enkel og effektiv reisevei
Kommunikasjonen fra Snarøya er glimrende, enten du sykler, kjører eller reiser kollektivt. Bussholdeplassene Halden, Langodden og Rofstangen ligger kun få minutters gangvei fra boligen. Herfra og fra Fornebu S har du hyppige avganger med blant annet linje 31, som går hele døgnet og tar deg raskt til Lysaker stasjon og videre inn til Oslo sentrum. Linjene 24, 28 og 36 har også avgang fra Fornebu S. Med fine tur- og sykkelveier hele veien inn til Aker Brygge, bruker du kun ca. 20 minutter på sykkelsetet til hovedstaden.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger iflg. informasjon fra Bærum kommune ingen dokumentasjon om ferdigattest eller brukstillatelse fra da huset ble bygget.

Huset ble totalt rehabilitert med tilbygg, terrasser og garasje i 1990 og fikk ferdigattest fra Bærum kommune i 1991.

Nordøstvegg med tilbygget spisestue ble bygget i

2012/13 og fikk ferdigattest av Bærum kommune i 2013.

Huset er idag i tråd med godkjente tegninger og godkjenninger jfr. ferdigattester av 1991 og 2013.

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

Adkomst via offentlig vei i Halden Terrasse. Det er privat vei (eies av gnr. 44 bnr. 620 / Halden Terrasse 12a) fra Halden Terrasse og inn til eiendommen - Halden Terrasse 12c har tinglyst adkomstrett til å bruke denne veien. Det er også tinglyst at Halden Terrasse 12c svarer for 1/3 av drifts- og vedlikeholdskostnadene til veien. Det er i følge selger ingen faste kostnader knyttet til veien og det er heller ikke planlagt vedlikehold osv. av den.

I følge informasjon fra selger er kart fra Bærum kommune vedr. vannledning inn i boligen uriktig. Vann inn til huset kommer fra den vannledning som er tegnet inn på kartet til HT 12d.
Utvendig stoppekran for Halden Terrasse 12c hus er utenfor vaskerom til nr. 12d, og så går vann inn i «Strykerom» i kjeller med innvendig stoppekran.
Dette er meldt fra Brdr. Jacobsen til kommunen ved flere anledninger, men ble aldri korrigert.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i uregulert strøk. Se da arealdelen i kommuneplanen for informasjon om utnyttesgrader, høyder osv.

Kommuneplaner
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
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
Delareal 752 m2
Arealbruk/Boligbebyggelse; Nåværende

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til omsetning av Halden Terrasse 12c.

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

12.06.1989 - Dokumentnr: 19266 - Erklæring/avtale. Bestemmelser om vedlikehold av veg- Gjelder denne registerenheten med flere.

20.06.1989 - Dokumentnr: 20428 - Erklæring/avtale. Avtale om areal av d.eid. som tillegges bnr. 620. Gjelder denne registerenheten med flere.

02.10.1989 - Dokumentnr: 33668 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr: 3201 Gnr: 44 Bnr: 634.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

07.01.1998 - Dokumentnr: 328 - Jordskifte. Gjelder grense. Gjelder denne registerenheten med flere.

12.10.2026 - Dokumentnr: 1180331 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver.
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS / Org.nr: 814 449 912 (Elektronisk innsendt).

01.09.1922 - Dokumentnr: 900133 - Registrering av grunn.. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr: 3201 Gnr: 44 Bnr: 135

08.04.1961 - Dokumentnr: 301522 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 3201 Gnr: 44 Bnr: 328.

02.10.1989 - Dokumentnr: 33667 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 3201 Gnr: 44 Bnr: 634.

12.11.1998 - Dokumentnr: 30823 - Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1391166 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidl.: Knr: 0219 Gnr: 44 Bnr: 138.

01.01.2024 - Dokumentnr: 59162 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidl.: Knr: 3024 Gnr: 44 Bnr: 138.
08.09.1922 - Dokumentnr: 900384 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr: 3201 Gnr: 44 Bnr: 128. Rett til å benytte alle øens fellesveier.

02.10.1989 - Dokumentnr: 33670 - Best. om adkomstrett. Rettighet hefter i: Knr: 3201 Gnr: 44 Bnr: 620. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

02.03.1990 - Dokumentnr: 7711 - Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr: 3201 Gnr: 44 Bnr: 620. Supplement til avtale tgl. 12.6.89 og 20.6.89 hvorved bruksretten utvides til å omfatte hele veistrekningen fra Halden terrasse med best. om vedlikehold m.v.

21.03.1991 - Dokumentnr: 7343 - Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr: 3201 Gnr: 44 Bnr: 634. Bestm. om private vann- og spillvannsledning m.v.

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.

Verneklasse/SEFRAK
I følge informasjon fra Bærum kommune er eiendommen registrert som med følgende status; lokalt registret kulturminne i Bærum kommune (dokumentasjon følger vedlagt).
Dette innebærer normalt følgende: Hvis du skal gjøre utvendige endringer, rive eller bygge på, må du søke kommunen. Plan- og bygningsetaten vil da sende saken til Kulturvernkontoret i Bærum kommune for en faglig vurdering før tiltaket kan godkjennes.
For ytterligere informasjon om dette henvises man til å kontakte Bærum kommune.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det er eget system for oppvarming av varmtvann til boblebadekaret - denne er det noe feil med - den leverer kun varmt vann på ca. 40 grader (får ikke justert temp.).
Det er registrert saltavleiringer på kjellervegger.

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 min. 1 m2.

Ved beregning av et evt. prisavslag / 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 nærings-virksomhet, 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 rente-kostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 mnd. karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer info. 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 min. 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. eiendoms-meglingsforskriften § 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
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 153 400,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 11 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 5 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 259 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger)

samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 26. oktober 2026

Ansvarlig megler
Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

Megler 2
Celine Gruer Øveraasen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90283663

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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).

Halden terrasse 12C

Nabolaget Langodden/Pelvika - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Snarøya skole (1-7 kl.)	**9 min**
337 elever, 15 klasser	0.6 km
Storøya skole (1-7 kl.)	**20 min**
293 elever, 15 klasser	1.7 km
Oksenøya skole (1-7 kl.)	**5 min**
506 elever, 28 klasser	2.5 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl...	**9 min**
395 elever, 22 klasser	0.8 km
Stabekk videregående skole	**9 min**
450 elever, 19 klasser	4.6 km
Oslo International School	**15 min**
90 elever	8.7 km

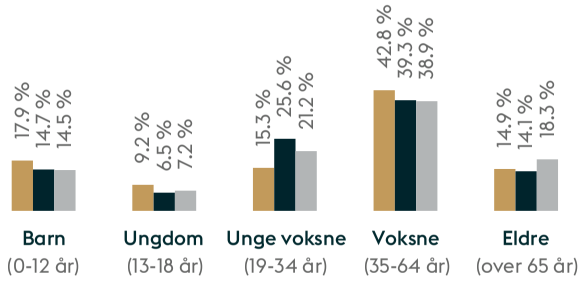
Offentlig transport

Halden	**5 min**
Linje 31	0.5 km
Lysaker stasjon	**5 min**
Totalt 8 ulike linjer	3.5 km
Vækerø (under bygging)	**7 min**
Linje Fornebubanen	4.6 km
Lilleaker	**8 min**
Linje 13	4.5 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	11.5 km

Barnehager

Hundsund barnehage (1-5 år)	**10 min**
96 barn	0.9 km
Sjøflyhavna barnehage (1-5 år)	**11 min**
82 barn	1 km
Snarøya barnehage (0-4 år)	**16 min**
21 barn	1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langodden/Pelvika	1 747	708
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

POP Padeltennis	7 min
Hundsund aktivitetsområde	7 min
Feel24 Fornebu	12 min
SATS Fornebu	16 min

«Nær sjøen, nær byen Oslo, gode sykkelveier, stort sett stille, nydelig park i nærheten,»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Roar Fløttre	9578-5999-4-1301154	2026-10-22 15:40:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. okt. 2026

Oppdragsnummer
45-0185/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Halden Terrasse 12C, 1367 SNARØYA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Jan Roar Fløttre

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. oktober 1990

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: 479378
Forsikret i: Frende

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: Brødrene Jacobsen, total rehabillitering. Bad i 2.etg. i 2012, Bad i 1.etg. i 1990, Bad og vaskerom i kjeller i 2003.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt, membran og sluk fornyet og oppgradert i bad 2.etg. i 2012 av Brødrene Jacobsen. Bad og sluk i kjeller i 2003.

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: Dansk tømrer; Ebbe Hansen i 1990, total rehabilitering av huset.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viktor Borge maskinfirma, v/oppføring av garasje og disponibelt rom mellom garasje og kjeller i 1990.

---

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: Samsvarserklæring fra Eltel Networks AS i 2017. Noe elektroarbeid ble foretatt av Tom Svendsen AS i 1990, og videreført av Kraft Elektro AS - som senere har skiftet navn til Borch Fagerhaug Elektro AS som fra 1990 har utført stort sett all elktroinstallasjon i 1990/91, 2003, og 2012/13

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsynet utførte kontroll 13.05.2014; Ingen feil eller mangler på det elektriske anlegget ble avdekket.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco Elektro AS, i november 2024

---

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: Brødrene Jacobsen AS fra 1990 og til d.d.

---

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: Flere firmaer i 1990, 2003, 2012/13 og i 2024

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilknyttet offentlig anlegg i Bærum kommune

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumper har jevnlig hatt service, det har aldri vært sentralfyr/oljefyr i huset. Det har aldri vært en oljetank på eiendommen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Nordvestlig vegg hadde store fukt og råteskader og ble fullstendig utbedret i 2013 med utbygging av tilbygg

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av februar 2026

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? Ifm. tilstandsrapport i februar 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest for totalrehabilitering i 1990 ble gitt av Bærum kommune 15/5-1991. Og ferdigattest for tilbygg ut fra nordøstlig vegg i 2012/13 ble gitt 16.05.2013.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0185/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jan Roar Fløttre	**2026-10-22**

Identifikasjon

bankID Jan Roar Fløttre

Signicat

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

Tilstandsrapport

Halden terrasse 12 C, 1367 SNARØYA
BÆRUM kommune
gnr. 44, bnr. 138

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14422-2469 **Eiendomsverdi ref nr:** OU6059

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Ugland

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.

Norsk takst

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

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

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

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

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Jon Ugland

Uavhengig Takstingeniør

jon@pretiumeiendom.no

930 80 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/Vurdering:
Innholdsrik enebolig over to plan pluss kjeller og loft oppført i ca 1930.
I 1990/91 ble hele boligen oppgradert og ombygget. Da ble det også oppført et tilbygg som består av et stort kjellerrom og en stor dobbel garasje. I tillegg ble det oppført et tilbygg i 1.etasje i 2013, som i dag utgjør en spisestue.

Boligen holder en normalt god standard. Ut i fra lader må man ta høyde for at boligen har en behov for oppgradering og modernisering samt vedlikehold.
Man må ta høyde for at det kan være skjulte feil og mangler på en slik bolig som hovedsakelig er fra 1934.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig

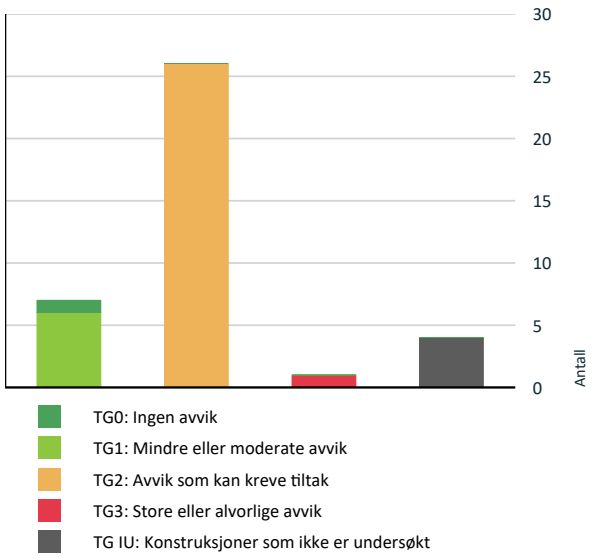
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

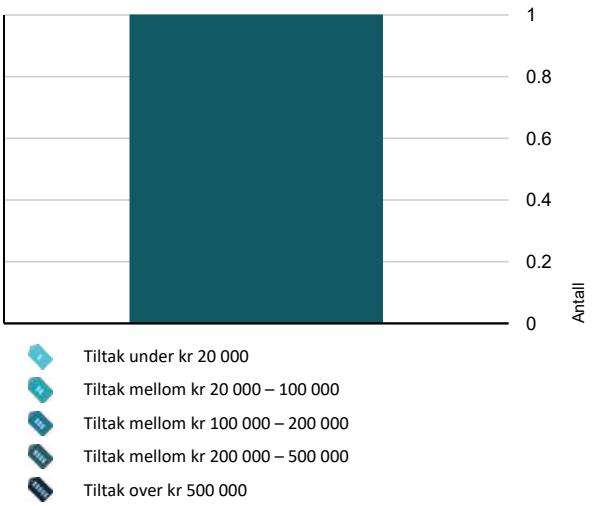
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

* Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fuktsikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og 2023. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. F. eks ble det tidligere benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1989/1990	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1930

Kommentar
Byggeår er omtrentlig.

Anvendelse
Eier bebor eiendommen.

Standard
Boligen holder en normalt god standard. Ved et eierskifte vil det være naturlig med oppgraderinger.

Vedlikehold
Eier har gjennomført regelmessig og godt vedlikehold. Dog skal man ta høyde for at dette er et gammelt hus og det vil være naturlig med oppgraderinger ved et eierskifte.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygg i 1.etasje som utgjør spisestue.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med glassert takstein.
Taket er besiktiget fra terrasse i 2.etg.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra terrasse i 2.etg, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket ble lagt om i 1990 med ny papp, lekter og sløyfer og takstein.

Årstall: 1990

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskifting av taktekking når tegn til slitasje eller skader oppdages.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkerte renner og nedløp. Utkast på bakken.

Årstall: 1990

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, slik at overvann ledes bort fra bygningsmassen på en kontrollert måte. Dette vil redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og fundamenter, samt unngå unødig belastning på drenssystemet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelige yttervegger i maskinlaft. Innvendig lektet ut isolert og kledd med gipsplater.

Tilstandsrapport

Tilbygget er oppført i bindingsverk og kledd med laftelignende panel for å matche.
Huset er utvendig hvitmalt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterveggene har hatt og har utbulinger i forbindelse med fjærning av innervegger.
På den siden det er oppført stor terrasse/balkong i 2.etg, er det montert stokker på utsiden for å stabilisere ytterveggen. På den andre siden mot tilbygget fungerer tilbygget som stabilisering.
Ytterveggen ved inngangspartiet har utbuling av yttervegg. Dette bør rettes opp. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å rette opp utbulingene i ytterveggene, spesielt ved inngangspartiet.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert stabilitet og bæreevne i veggkonstruksjonen, samt økt risiko for følgeskader på bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet Sperretak i trekonstruksjoner fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Flere gamle fuktskjolder/skader (noen mindre råteskader), som i dag er tørre. Det understrekes at det har vært svært kalt og tørt den siste måneden.
Ingen synlige pågående lekkasjer.
Eldre lekkasje-/fuktskader rundt vindu og gamle gjennomføringer, samt kondensskader her og der.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er risiko for fukt- eller råteskader, spesielt ved endrede værforhold.
Eier opplyser at disse skadene var der før taket ble lagt om i 1990 og har dermed ikke utviklet seg.


Undertak fra byggeår med synlige fuktskjolder-/skader.


Undertak fra byggeår med synlige fuktskjolder-/skader.


Undertak fra byggeår med synlige fuktskjolder-/skader/råteskade(r)

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 2023/2026

Beskrivelse

Hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra 2023 i 2.etg.
Nytt vindu i kjellerlager fra nå 2026.

Årstall: 2023

TG 1 Vinduer - 2012

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass 1.etg fra 2012

Årstall: 2012

TG 2 Vinduer - 1989/1990

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller.
2 store stuevinduer med malte karmer og med 2-lags isolerglass i 1.etg.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.
Levetiden for isolerglassvinduer er vanligvis mellom 20 og 30 år. Etter denne perioden kan limingen mellom glassene svekkes, og det kan oppstå kondens eller uklarhet mellom glassene, noe som indikerer at vinduet bør byttes ut. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduenes alder tilsier at det er økt risiko for punktering av isolerglass og redusert funksjon. Det bør følges med på eventuelle tegn til kondens eller uklarhet mellom glassene, og vinduer med slike symptomer bør vurderes skiftet ut for å unngå varmetap og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Kompakte hvite dører i 1.etg og i kjeller fra 1989.
Kompakt dør til kjeller-lager fra 2023.
Garasjeporter/leddporter fra 1989.

Årstall: 1989

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Normal bruksslitasje ut i fra lader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for større tiltak nå. Dog må man ta høyde for normalt vedlikehold fremover.

TG 1 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedører i 1.etg fra 2023.
Terrassedører i 2.etg også fra 2023.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor overbygget markterrasse i 1.etasje som er belagt med beleggningsstein.

Utgang fra gang og omkl. i 2.etasje til stor terrasse som strekker seg rundt deler av huset. Oppført i trekonstruksjoner i 1990. Understøtter til grunn.
Balkongen er belagt med asfaltpapp og beslag i sink opp på vegg. Regnvann og smeltevann renner inn under rekkverk og følger taket ned i takrenne.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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

Slik asfaltmembran har en estimert levetid opp til ca 40-50 år, avhengig av slitasje og kvalitet.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper som er belagt med skifer.
Det er lagt varmekabler i trapp ned mot terreng og i trapp ned mot garasje.
Ingen større synlige skader eller avvik er registrert.
Det understrekes at det er vinter og kaldt på befaringsdagen og at eventuelt løse skifer ikke er mulig å oppdage da disse kan være frosset fast.
TG settes ut i fra observasjoner på befaringsdagen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er lagt parkett og fliser på gulv.

Malt strie på vegger og malte glatte veggflater.
Malte glatte himlinger.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert flisbom og normal bruksslitasje ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av fliser med bom og overflater med slitasje, for å unngå videre forringelse og risiko for at fliser løsner eller skader oppstår over tid.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i boligen er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er tfire peiser og en vedovn i boligen.
Peis i stue, i hall, på hovedsoverom og på kjøkken.
Vedovn i vaskerom/tørkerom i kjeller.
Eier opplyser at alle ildsteder fungerer.
Teglsteinspipe fra byggeår.

Det presiseres at pipe og ildsted ikke er vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann innehar ikke den spesialkompetanse og utstyr som kreves for å gjøre en kvalifisert undersøkelse.

Det er normalt sett brann- og feiervesenet som kontrollerer pipe/ildsteder. Det er ikke opplyst om at det foreligger noen pålegg om utbedringer.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er det støpte nakne murvegger i opprinnelig del. I tilbygget kjellerrom og garasje er det vegger i Leca. Støpte kjellergulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe fukt i randsonen ned mot gulv i den opprinnelige delen. Dette skyldes trolig at det ikke er kapillæbrytende tettesjikt rundt grunnmuren og mot grunnen. Dette fører til at fukt suges opp i konstruksjonen, hvilket er normalt.
Store deler av området rundt huset er belagt med overbygget terrasse, ett tilbygg samt at vegg ved inngangsparti er stort sett i dagen.

Det er også registrert fukt i yttervegger i lagerrom i kjeller og på vegger i garasje. Her er det drenering fra ca 1991, da dette ble oppført.
Det er også registrert fukt, spesielt i overgangen tak/yttervegg som er en kuldebro og her kondenserer det på innsiden.
Det er ikke registrert noen pågående lekkasje i tak over lagerrom og garasje. Fuktskadene skyldes som nevnt trolig kondens.
Eier har nå i 2026 installert elektrisk avtrekkvifte i lagerkjeller for å bedre luftkvaliteten i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller, for eksempel ved å forbedre drenering, etablere kapillærbrytende sjikt og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Videre bør det vurderes å etterisolere kuldebroer og forbedre lufting for å redusere kondensproblematikk, spesielt i overgangen mellom tak og yttervegg.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og soppdannelse, samt forringelse av bygningsmaterialer over tid.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjoner som er malt.
Mangler håndløper på veggsiden.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom i kjeller ble bygget i 1990. Dette var den gangen råkjeller med kun pukk som gulv.
Da ble det lagt nye rør og støpt gulv med elektriske varmekabler. Det samme gjelder rommet mellom badstue og Bad/vaskerom "tørkerommet".'
Rommet ble flislagt i 2003 (tørkerommet også). Da ble det også montert dusj, utslagsvas og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har hovedkonstruksjoner som er eldre enn forventet levealder, fra 1990 (ca 36 år gammelt)
Alle våtrom skal undergå en streng vurdering sett opp mot dagens nye forskrift (Trygg bolighandel). Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales full renovering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk, røropplegg og tettesjikt, slik at rommet tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert i 2013.

Årstall: 2013

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er fall mot sluk fra begge dører inn til badet. Nedsenket gulv i dusjnisje. Innbygget badekar med lekkasjehull i innbyggingen mot sluk i dusj. Antatt direkte avløp under badekaret (boblekar med stort volum).
Flisbom er registrert. ikke mulig å undersøke om det er membranoppkant på terskel.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Det e rikke behov for tiltak i og med at denne løsningen har funger i 13 år nå.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Pvc sluk med synlig membran/mansjett under klemringen.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i alder på konstruksjonen (13 år gammel). Eventuell garantitid har utløpt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Membranløsningen bør følges opp med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle tegn til funksjonssvikt.

Risikoen ved å ikke følge opp er at membranen kan ha redusert effekt over tid, noe som kan føre til vanninntrenging i omkringliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med to toppmonterte servanter. Stort hjørneboblekar, gulvmontert wc og dusjnisje med glassdører.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser følgende om boblekar: Boblebadekaret fungerer helt utmerket, bortsett fra at montert varmeelement gir bare varmt vann (ikke kaldt) ved fylling av karet.
Derfor må man tilføre litt kaldt vann fra eksternt, for å få behagelig temperatur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boblebadaker trenger reparasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instrukser. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1990/91 med profilerte fronte ri eik. Flislagt benk. Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Hvitevarer bestående av: Induksjonstopp, kombinert kjøl/frys, mikro, stekeovn og oppvask.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet fungerer som tiltenkt, dog bør man ta høyde for at ut i fra alder er det behov for oppgradering/utskiftning. Det vil nok være naturlig ved et eierskifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rent funksjonsmessig er det ikke behov for tiltak.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke egen ventil. Avkrekket er lagt ut i raftekasse på tilbygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekkskanal bør tilkobles en ventil med som forhindrer tilbakeslag av kald luft.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv og flislagte vegger. Gulvmontert wc og veggmontert servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

KJELLER > BADSTUE

TG IU Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier opplyser at badstuen er selvbygget.
Flislagt gulv med tretremmer.
Panelte vegger og tak. Sittebenker i tre. Det er ventilasjon.
Badstuen ligger med den ene veggen mot grunnmur mot terreng (yttervegg).
En badstue er svært vanskelig å vurdere i utgangspunktet i og med at de fleste konstruksjoner og eventuelle risikokonstruksjoner er skjulte.
Siden denne badstuen ikke har vært i bruk de senere årene og benyttes nå som oppbevaring (bod), er det nærmest umulig å vurdere denne.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Selvbygget kjølerom med støpt gulv belagt med belegg. Panelte vegger. Vegg mot grunnmur er ikke isolert (naken grunnmur). Tidligere vindu er tettet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjølerom er i seg selv en risikokonstruksjon. Det er registrert noe saltutslag på vegg mot terreng, men dette knytter seg nok til at selve grunnmuren er fra byggeår og ikke er drenert siden byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slik det ser ut på befaringsdagen er det ikke behov for tiltak i selvekjølerommet. De omtalte saltutslagene stammer trolig fra eldre/manglende drenering.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Sep.wc med flsilagt gulv og delvis flislagte vegger og tapet over flisene.
Malt tak.
Gulvmontert wc og veggmontert innredning med underskap og servant.
Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjon kun gjennom vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere mekanisk avtrekk eller ventilasjonsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Delvis åpne og skjulte rørføringer i kobber. Dette ble lagt opp i forbindelse med oppgraderingen i 1990. (TG 2)

Det er lagt nye rørføringer i plast med eget rørfodelingsskap i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2.etasje i 2013. (TG 1).

Årstall: 1989

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

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

I forbindelse med en oppgradering av boligen vil det være naturlig å skifte rørføringer til kjøkken og øvrige våtrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1989

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med oppgradering av boligen vil det være naturlig å skifte avløpsrør i huset ut fra alder.
Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller tette rør, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

Ventilasjon på sep. wc bør etableres.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstanken, for å unngå risiko for varmgang og brann.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger. Eier opplyser at denne fungerer, men brukes lite.
Takstmann har ikke funksjonstestet denne.

TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming via gulvvarme(folie/kabler).
Luft til luft varmepumpe i stue i 1.etg og i gang i 2.etg. Fra 2025 og 2023.
Varmekilder er ikke funksjonstestet eller vurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Anlegget bløe i alle hovedsak skiftet i 1990 i forbindelse med oppgradering .
Senere er det gjort utskiftninger litt etter litt når det har vært behov for dette.
Montert elbil lader i garasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke mulig å gi et eksakt årstall i og med at oppgraderinger har skjedd fortløpende.

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

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

   Det e rikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer.
   Hvis mulig bør dette fremlegges.
   Dog er deler av anlegget fra før 1999.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmann har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen. Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og 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 og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

Takstmannen er ikke sertifisert for å vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke forligger dokumentasjon på at det har vært utført elkontroll i løpet av de siste 5 årene og at det ikke er utført arbeider etter dette som ikke kan dokumenteres.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Det anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll da det ikke er fremlagt samsvarserklæring på på utførte arbeider på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Tilbygget har drenering fra da tilbygget ble oppført
Terrenget heller vekk fra huset og store deler er overbygget med balkongen over. Liten fare for tilsig av overvann.
Noe innsig ved styrtregn til garasje ved garasjeport. Gulvet heller ut, slik at den fukt som trenger inn (hvis sluk i acodren er tett) renner ut igjen.
Sluk må renses opp i ny og ne. Kan altså renne inn i garasjen da avrenningen fra risten kan være treg. Sluk går direkte ned i grunnen.

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

Konsekvens/tiltak

Dreneringen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å rense sluk utenfo garasje regelmessig for å sikre god avrenning.
Ved tegn til økt fuktinntrengning eller redusert funksjon bør dreneringen vurderes nærmere og eventuelt utbedres.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i garasjen og omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur på hoveddelen og støpte kjellergulv. (byggeår)

Garasje og lagerrom i kjeller er i Leca. Grunnmur i Leca og tak i hulldekker (Leca) med membran. (1990).
Elektrisk gulvvarme i lagerrom i kjeller under terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registert sprekker her og der i grunnmur i Leca.
I overgangen Leca grunnmur og Leca dekker er det saltutslag som kommer av hovedsakelig kondens, kuldebro. Lekkasjer kan ikke utelukkes.
Sprekker på puss på utsiden av garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkene i grunnmuren og på pussen bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen.

Saltutslag og mulige lekkasjer i overgangen mellom Leca grunnmur og dekker bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av materialene.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten rundt huset er stort sett flat. De steder der terrenget ikke er flatt heller terrenget stort sett vekk fra huset.
Over kjellerrom og garasje (tilbygget i 1990) er terrenget flatt. Det er lagt plen over kjellerrom og garasje.
Dette er en risikokonstruksjon og man må ta høyde for at denne konstruksjonen har en del svakheter som fører til kondens og innvendige fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over kjellerrom og garasje (tilbygget i 1990) er terrenget flatt. det er lagt plen over kjellerrom og garasje.
Dette er en risikokonstruksjon og man må ta høyde for at denne konstruksjonenhar en del svakheter som fører til kondens og innvendige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen over kjellerrom og garasje, for eksempel ved å etablere fall på terrenget bort fra konstruksjonen eller andre løsninger som hindrer vannansamling.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for kondens og innvendige fuktskader, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert levetid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg undersøke.
Eier opplyser at både inntakt og avløp er i plast.
Inntaket er en såkalt "Elvestad-ledning" med varmkabel. Utvendig stoppekran hos nabo.
Innvendig stoppekran og bryter til Isotermkabel er plassert i kjeller.

Avløpsrørene i huset og ned i grunnen er i plast. Avløpet fra huset og videre er eldre og av ukjent kondisjon.

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

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

Det elektriske anlegget anbefales kontollert av autorisert elektrikker ut i fra at deler av anlegget har en del år på nakke.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	93	43		136		10	146
1.Etasje	80			80	55		80
2.Etasje	64			64	20		64
Loft	17			17		54	71
SUM	**254**	**43**			**75**	**64**	**361**
SUM BRA	**297**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, toalettrom, vaskerom, badstue, annet, bod, bod 2, kjølerom, lagerrom, garasje		
1.Etasje	Entré, gang, kjøkken, toalettrom, stue, spisestue		
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, omkledningsrom		
Loft	Lagringsloft		

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsregler kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler, beregninger av arealer i i denne tilstandsrapport samt utarbeidelse av målsatte plantegninger.

Fra 01.01.2024 kom det nye regler for arealmåling NS 3940:2023. Fra 01.01.2026 ble det endringer i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere bolighandel). Begrepene P-rom og S-rom forsvinner nå som arealbegreper. Dermed er det BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal som opplyses. Åpent areal er areal som utgjør terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder, lukkede garasjer etc som ligger utenfor boligens hoveddel.
Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023 og endret forskrift gjeldene fra 01.01.2026.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i eller BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Jon Ugland	Takstingeniør
	Jan Roar Fløttre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	44	138		0	751.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Halden terrasse 12 C

Hjemmelshaver
Fløttre Jan Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Særdeles attraktiv beliggenhet på Snarøya i landlige omgivelser, men med kort vei til alt det du trenger av servicetilbud. Stille og tilbaketrukket i et meget trafikkstille barnevennlig villaområde. Idyllisk og representativt boligområde med kort avstand til flotte turområder og maritimt miljø sommer som
vinter. Videre er idylliske badeplasser som Pellvik bukta, Rolfsbukta og Halden Brygge i umiddelbar nærhet.
Det er også kort vei til Stranden innerst i Koksabukta hvor gangveiene leder inn til Storøyas park- og badeområder. Ved Hundsund grendesenter finner du blant annet fotball- og bandybaner, lekeplasser, svømmehall, barnehage og ungdomsskole. Området sogner til Snarøya barneskole og Hundsund Ungdomsskole. Det er flere barnehager i området.
Det er kort vei til Fornebu Senter med godt utvalg av butikker, vinmonopol, Sats/Elixia treningssenter og helsesenter med lege og tannlege. Gå inn på www.fornebu-s.no for mer informasjon. I nærområdet finnes også Meny-butikk på Snarøya og to Kiwi butikker. Fardal bakeri og konditori ligger i umiddelbar nærhet av boligen, som serverer nydelige bakevarer og pizza. Kort vei til flere andre hyggelige spisesteder som blant annet populære Sjøflyhavna kro ved Rolfsbukta, Café Odanata ved det gamle kontrolltårnet, Jonathan Sushi og nye Maya`s på Fornebu Senter.
Det er god forbindelse med offentlig kommunikasjon til Lysaker, Oslo og Gardermoen. Buss 24, 28, 31 og 36 stopper rett utenfor Fornebu Senter som ligger noen hundre meter fra boligen og frakter deg til Lysaker ogvidere til Oslo. Fra Lysaker går det busser i alle retninger samt tog. 31-bussen har hyppige avganger og går hele døgnet. Det er sommerstid også mulig å ta fergen fra Rolfsbukta inn til Aker Brygge.

Adkomstvei

Adkomst via privat stikkvei som tilhører naboen i HT 12A.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet tomt. Tomten er skjermet for innsyn og har flotte hekker mot nabo.

Parkering

Integrert dobbel underjordisk garasje. I tillegg plass til å parkere foran garasjen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Antatt fullverdiforsikret

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	09.02.2026	Eier gav informasjon og opplysninger på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OU6059

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 44/138
Adresse: Halden terrasse 12C
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

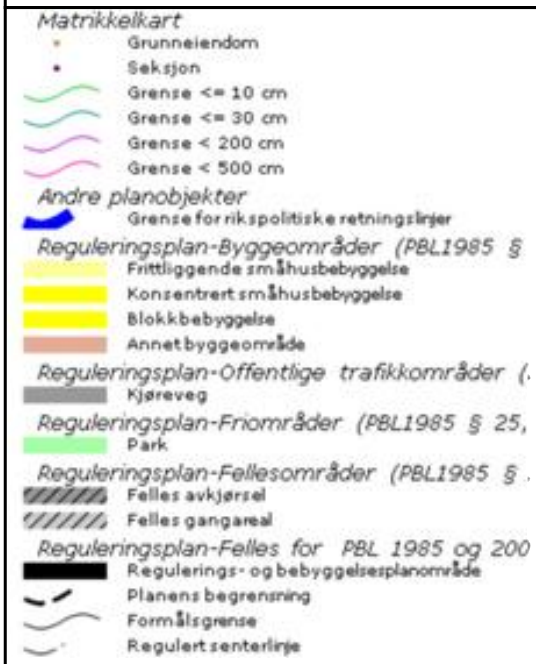
N

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



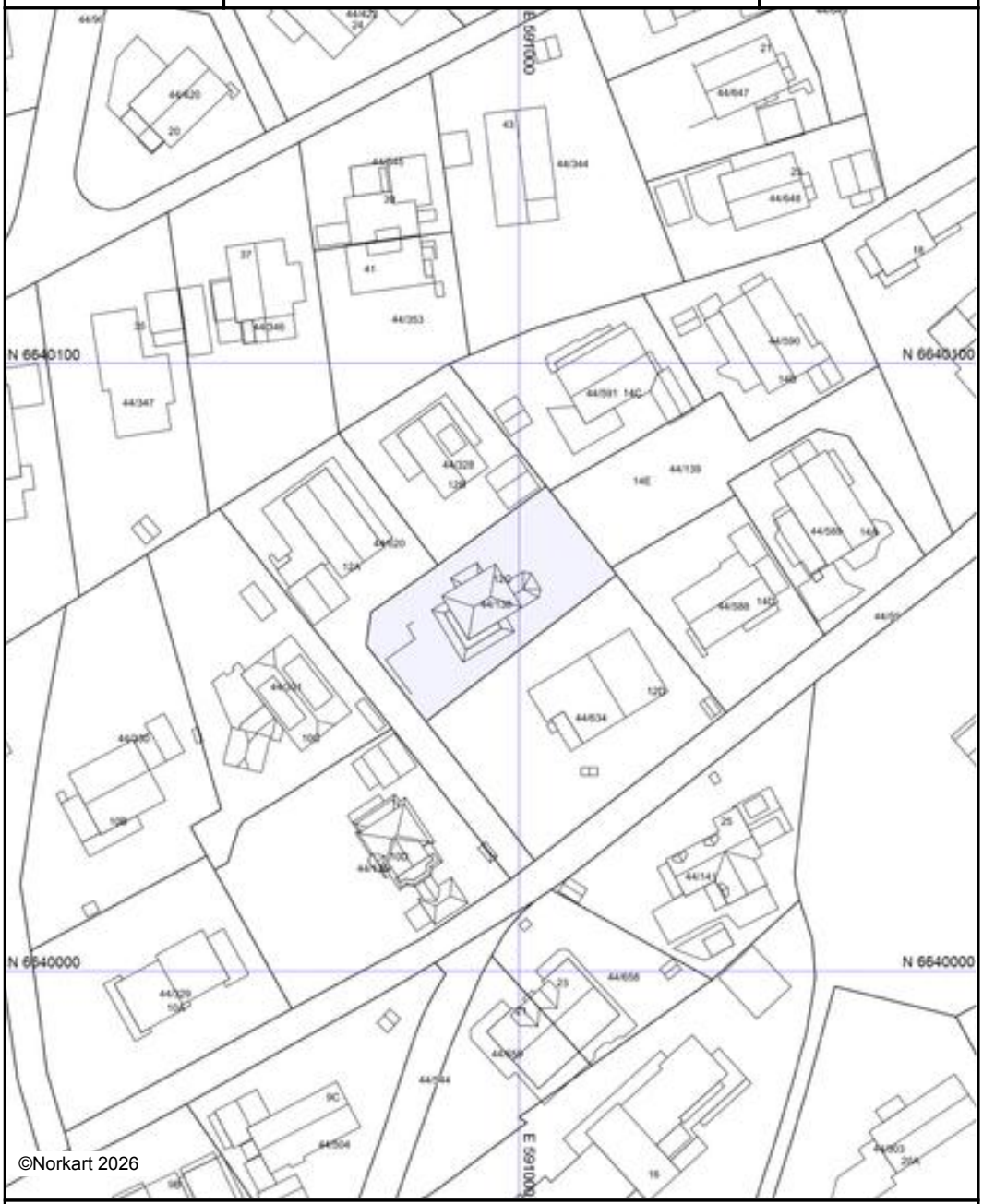
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 44/138
Adresse: Halden terrasse 12C
Utskriftsdato: 12.10.2026
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.

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 44/138
Adresse: Halden terrasse 12C
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 44, Bruksnr 138	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Halden terrasse 12 C, gatenr 1127 1367 Snarøya	**Grunnkrets:**	807	Snarøya 07
		Valgkrets:	1	Snarøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060102	Fornebulandet
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.09.1922	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	751,7 kvm	**Skyld:**	0,06		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/44/138	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/44/138	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Arealmåling	Forretning:	24.10.1998	Mottaker	3201/44/138	752,0
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	23.10.1998	Avgiver	3201/44/138	-8,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/44/620	8,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.10.1989	Avgiver	3201/44/138	-1 154,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/44/634	1 154,0
Annen forretningstype	Forretning:	05.10.1962	Berørt	3201/41/276	0,0
	Matrikkelført:	10.10.2024	Berørt	3201/41/330	0,0
			Berørt	3201/41/394	0,0
			Berørt	3201/41/671	0,0
			Berørt	3201/44/11	0,0
			Berørt	3201/44/19	0,0
			Berørt	3201/44/59	0,0
			Berørt	3201/44/60	0,0
			Berørt	3201/44/90	0,0
			Berørt	3201/44/118	0,0
			Berørt	3201/44/138	0,0
			Berørt	3201/44/139	0,0
			Berørt	3201/44/140	0,0
			Berørt	3201/44/141	0,0
			Berørt	3201/44/182	0,0
			Berørt	3201/44/192	0,0
			Berørt	3201/44/194	0,0
			Berørt	3201/44/207	0,0
			Berørt	3201/44/208	0,0
			Berørt	3201/44/244	0,0
			Berørt	3201/44/247	0,0
			Berørt	3201/44/248	0,0
			Berørt	3201/44/249	0,0
			Berørt	3201/44/250	0,0
			Berørt	3201/44/251	0,0
			Berørt	3201/44/252	0,0
			Berørt	3201/44/265	0,0
			Berørt	3201/44/269	0,0
			Berørt	3201/44/292	0,0
			Berørt	3201/44/294	0,0
			Berørt	3201/44/298	0,0
			Berørt	3201/44/303	0,0
			Berørt	3201/44/305	0,0
			Berørt	3201/44/308	0,0
			Berørt	3201/44/313	0,0
			Berørt	3201/44/317	0,0
			Berørt	3201/44/321	0,0
			Berørt	3201/44/328	0,0
			Berørt	3201/44/329	0,0
			Berørt	3201/44/330	0,0
			Berørt	3201/44/344	0,0
			Berørt	3201/44/345	0,0
			Berørt	3201/44/346	0,0
			Berørt	3201/44/347	0,0
			Berørt	3201/44/348	0,0
			Berørt	3201/44/349	0,0
			Berørt	3201/44/350	0,0
			Berørt	3201/44/353	0,0
			Berørt	3201/44/359	0,0
			Berørt	3201/44/363	0,0

			Berørt	3201/44/364	0,0
			Berørt	3201/44/365	0,0
			Berørt	3201/44/366	0,0
			Berørt	3201/44/376	0,0
			Berørt	3201/44/415	0,0
			Berørt	3201/44/441	0,0
			Berørt	3201/44/442	0,0
			Berørt	3201/44/443	0,0
			Berørt	3201/44/449	0,0
			Berørt	3201/44/491	0,0
			Berørt	3201/44/492	0,0
			Berørt	3201/44/495	0,0
			Berørt	3201/44/504	0,0
			Berørt	3201/44/507	0,0
			Berørt	3201/44/508	0,0
			Berørt	3201/44/509	0,0
			Berørt	3201/44/540	0,0
			Berørt	3201/44/544	0,0
			Berørt	3201/44/545	0,0
			Berørt	3201/44/558	0,0
			Berørt	3201/44/559	0,0
			Berørt	3201/44/588	0,0
			Berørt	3201/44/589	0,0
			Berørt	3201/44/590	0,0
			Berørt	3201/44/591	0,0
			Berørt	3201/44/612	0,0
			Berørt	3201/44/617	0,0
			Berørt	3201/44/620	0,0
			Berørt	3201/44/621	0,0
			Berørt	3201/44/633	0,0
			Berørt	3201/44/634	0,0
			Berørt	3201/44/645	0,0
			Berørt	3201/44/646	0,0
			Berørt	3201/44/647	0,0
			Berørt	3201/44/648	0,0
			Berørt	3201/44/649	0,0
			Berørt	3201/44/653	0,0
			Berørt	3201/44/658	0,0
			Berørt	3201/44/659	0,0
			Berørt	3201/44/717	0,0
			Berørt	3201/44/722	0,0
			Berørt	3201/254/1	0,0
			Berørt	3201/300/1127	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.04.1961	Avgiver	3201/44/138	-1 464,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/44/328	1 464,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.09.1922	Avgiver	3201/44/59	-3 389,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/44/138	3 389,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Halden terrasse 12 C	Bolig	216,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	15,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	303,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	303,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1934
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6712894			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			149,0		149,0				
H01	1		80,0		80,0				
H02			66,0		66,0				
L01			8,0		8,0				

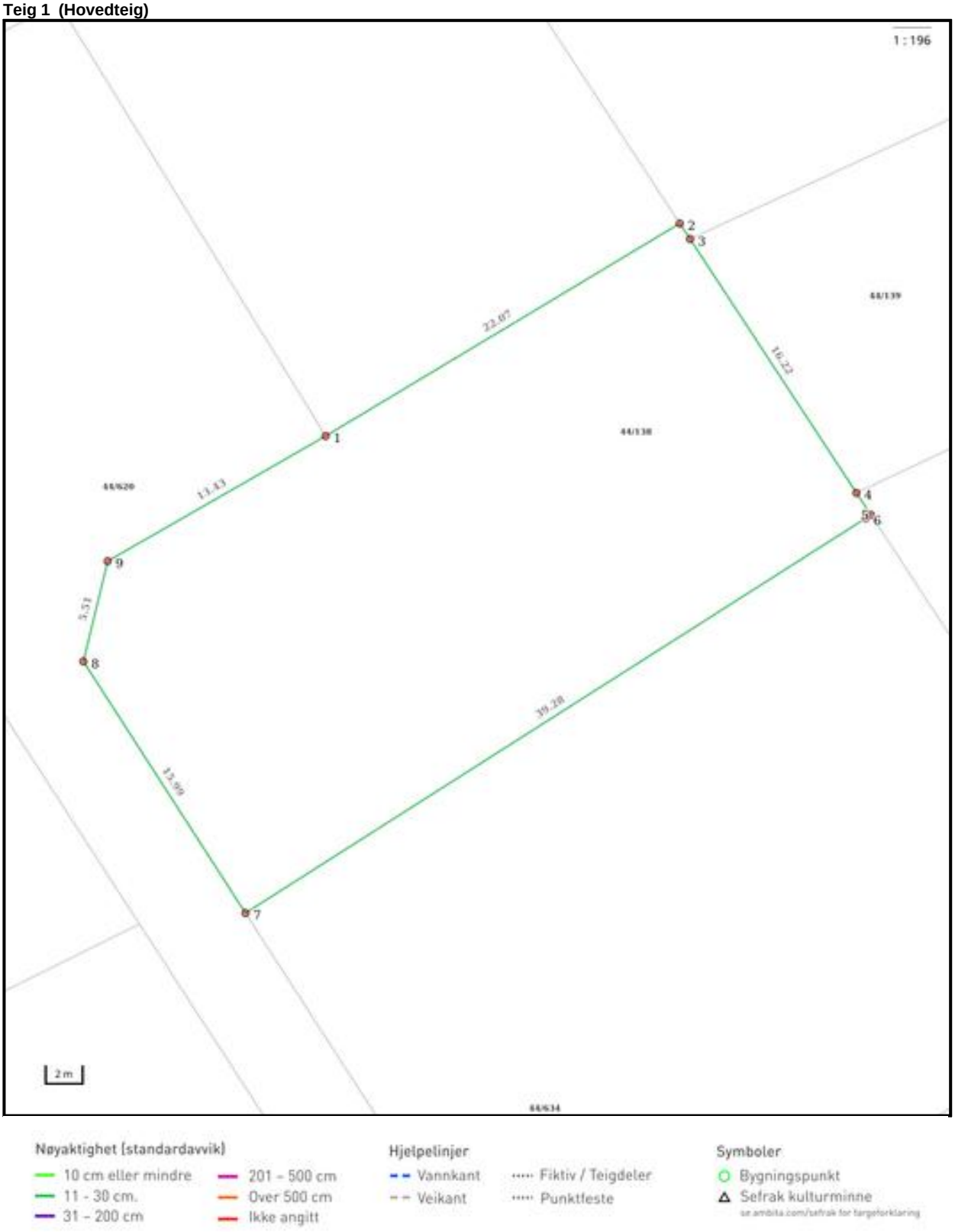
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 751,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 066,73	590 986,64	22,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 079,75	591 004,46	0,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 078,98	591 005,08	16,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 066,28	591 015,17	1,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 065,18	591 016,04	0,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 064,97	591 015,78	39,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 040,97	590 984,68	15,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 053,57	590 974,83	5,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 059,02	590 975,64	13,43m	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.

Utskriftsdato: 12.10.2026

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.**	44	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halden terrasse 12C, 1367 SNARØYA								

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

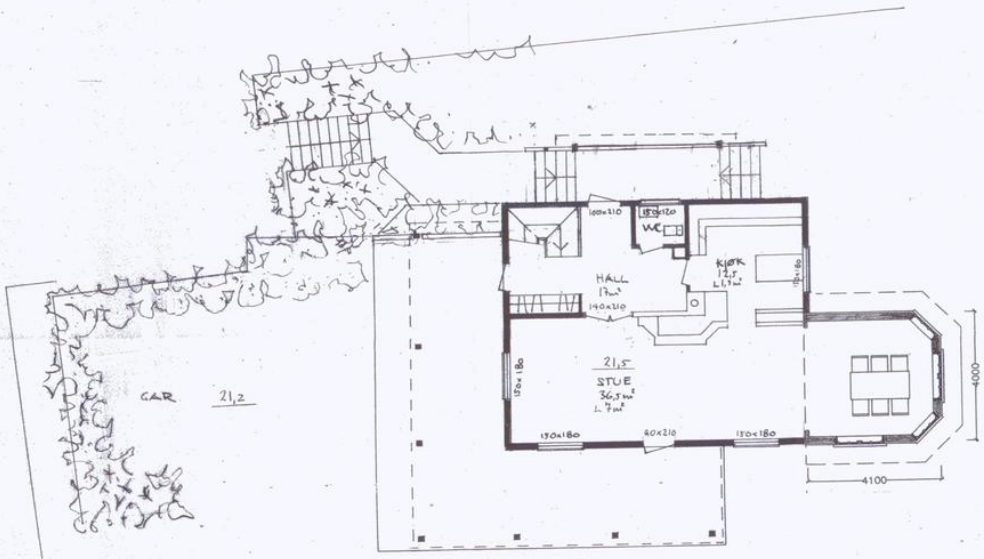
Plantyper uten treff

- 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

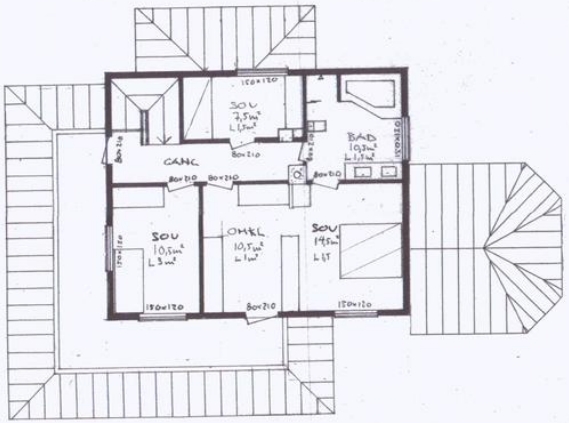
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

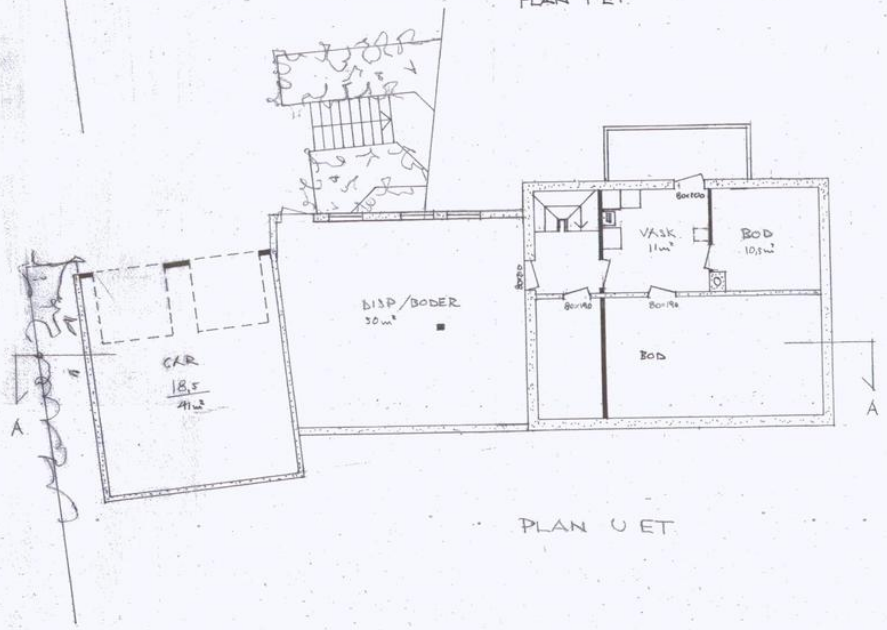
Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 752 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende



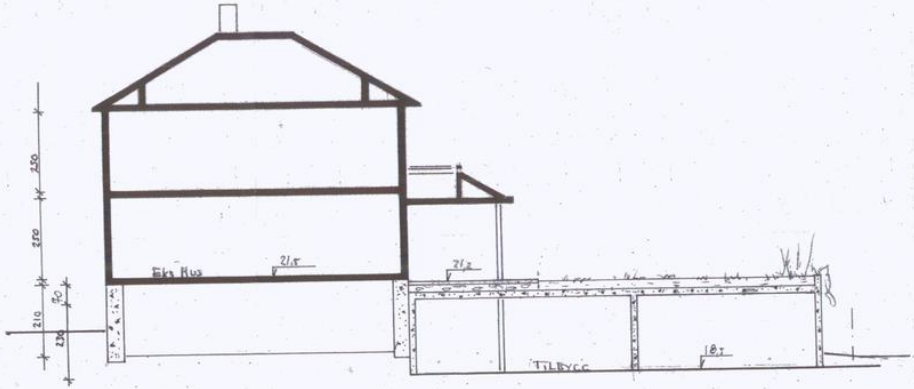
PLAN 1 ET.



PLAN 2 ET.



PLAN U ET.



SNITT A-A

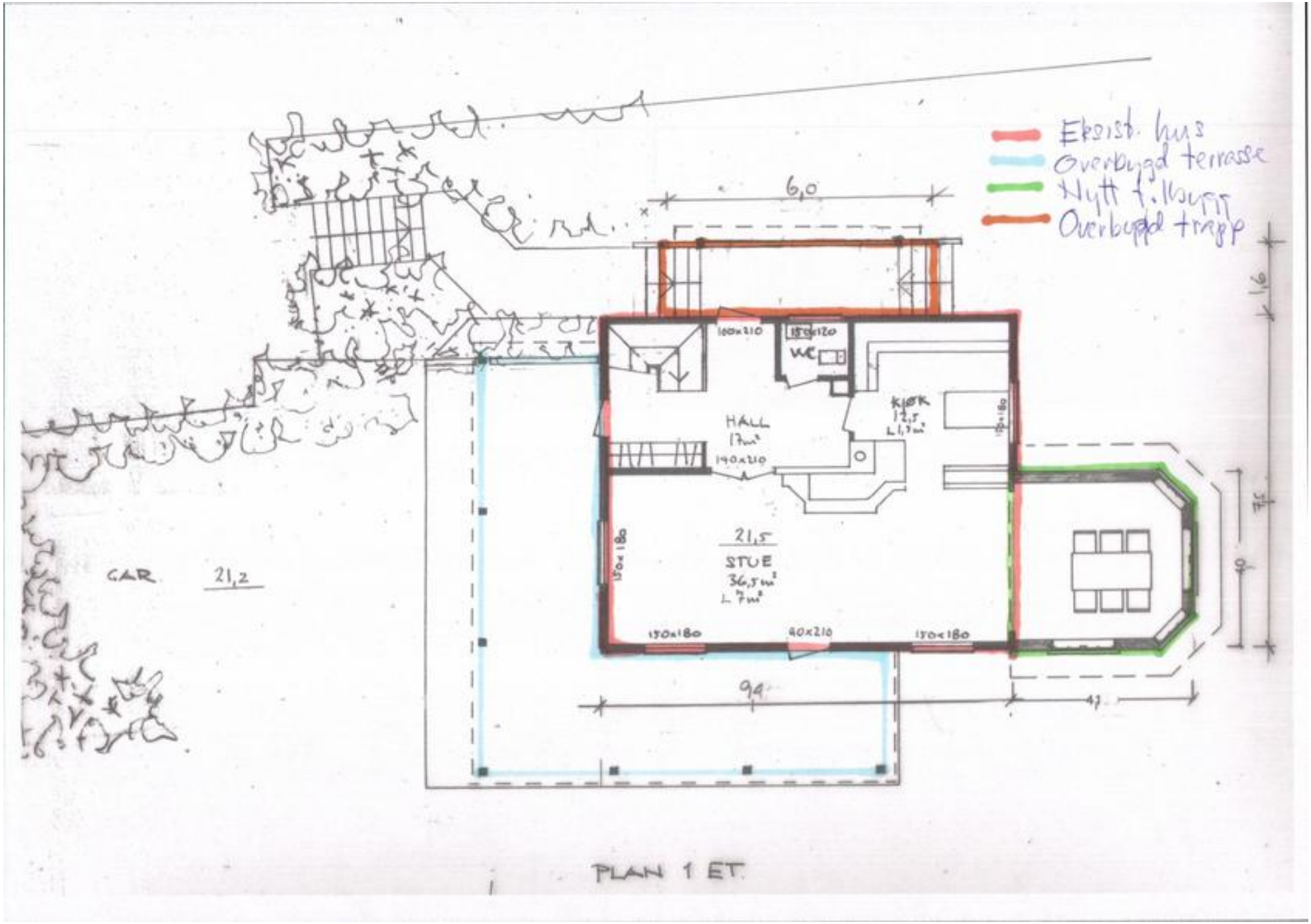
Innhold:
ETASJEPLANER

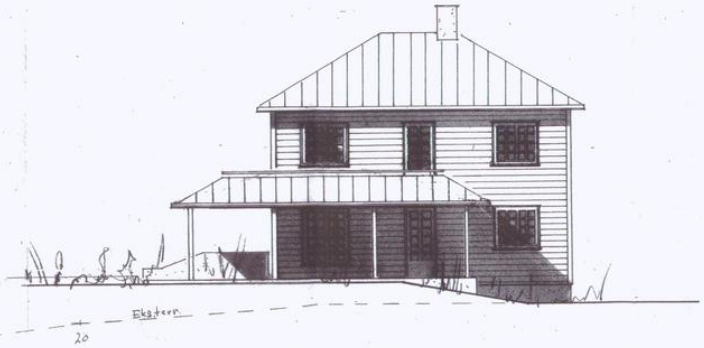
målestokk 1:100
dato 20/12-89
tegn. nr.

oppdragsgiver:
FAM. FLØTTRE

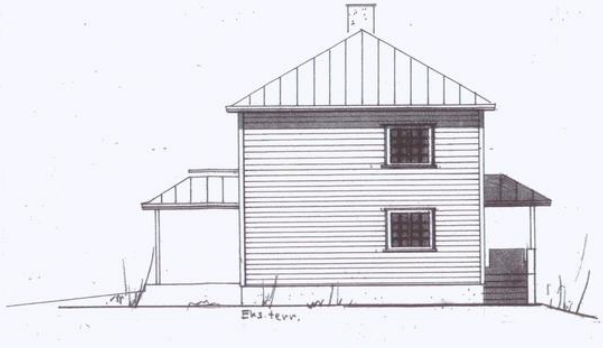
arkitektkontoret
per a. tofthagen
arkitekt mnal.
brennejordet 31, 1313 vøyenenga
tlf.: 02/13 06 63

prosjekt:
OMBYGGING ENEBOLIG
99/138

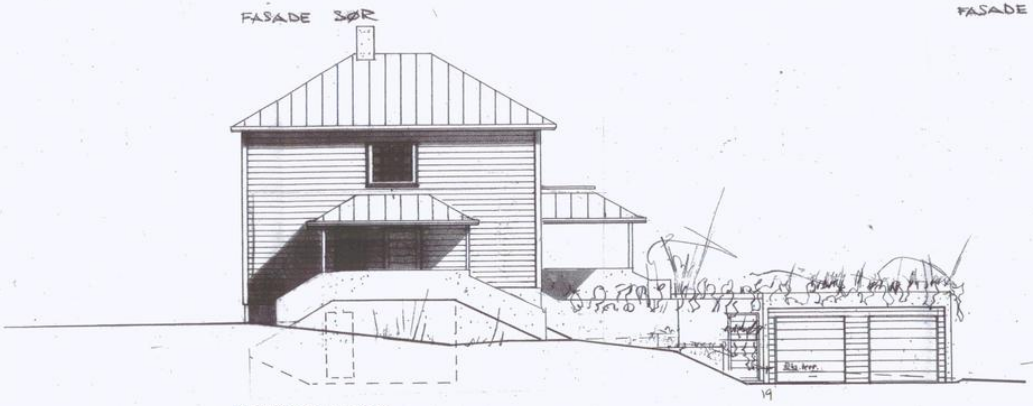

Eksist. hus
Overbygd terrasse
Nytt tilbygg
Overbygd trapp
6,0
160x210
WC
HALL
17m²
190x210
KJØK
12,5
L1,7m²
150x180
21,5
STUE
36,5m²
L 7m²
150x180
150x180
40x210
150x180
CAR
21,2
9,4
4,7
1,6
7,5
6,0
PLAN 1 ET.



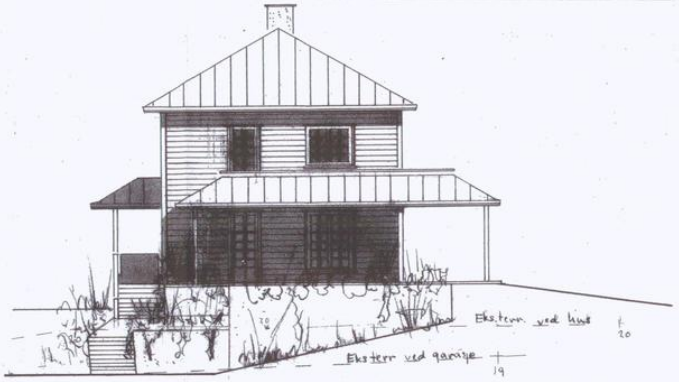
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD



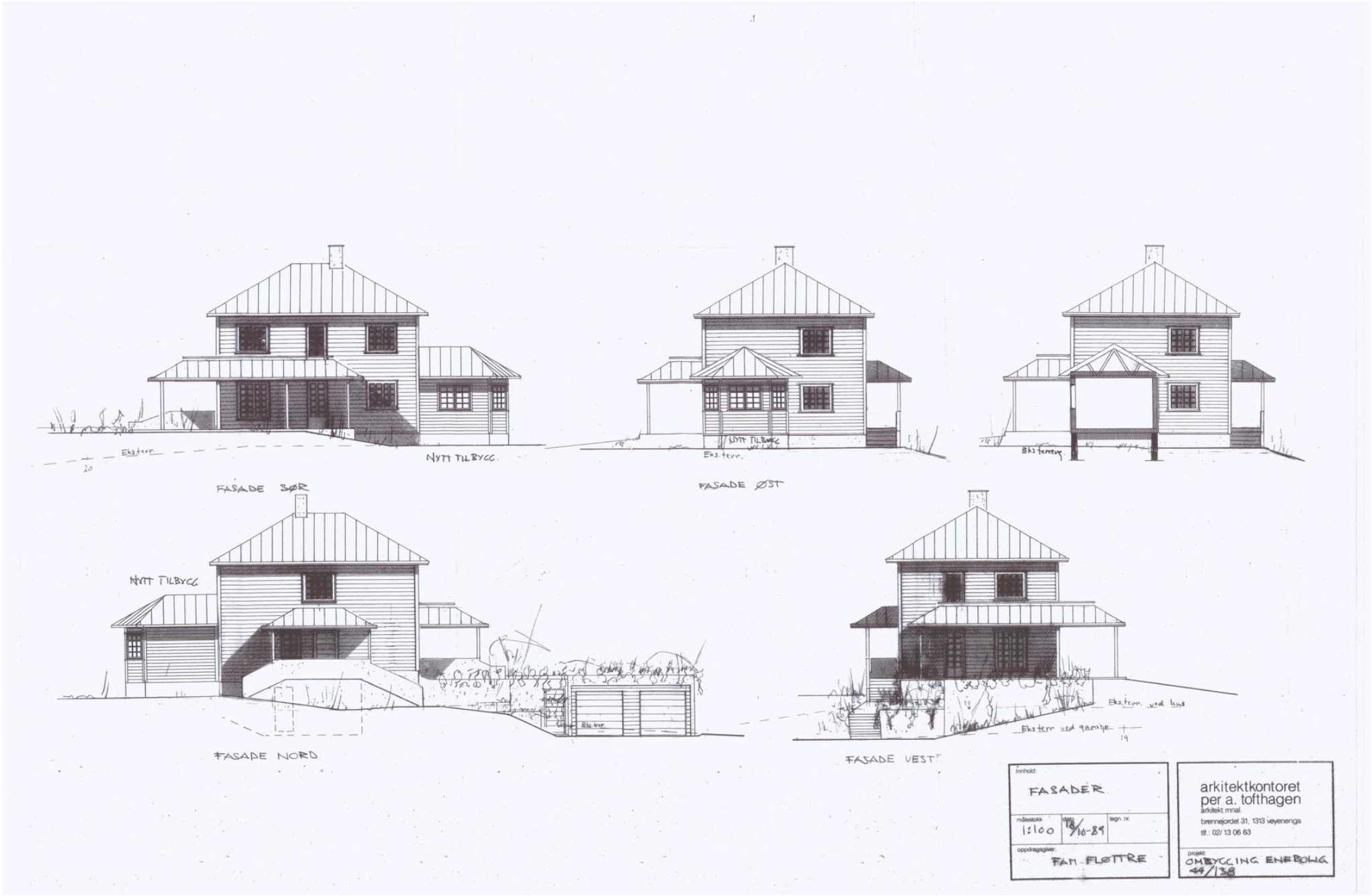
FASADE VEST

Eksisterende situasjon

innhold: FASADER	
målestokk: 1:100	dato: 13/10-89
tegn. nr.	
oppdragsgiver: FAM FLØTTRE	

arkitektkontoret
per a. tofthagen
arkitekt mnal.
brennejordet 31, 1313 vøyenenga
tlf.: 02/ 13 06 63

prosjekt: OMBYGGING ENEBOLIG
44/138


Eks.terr
NYTT TILBYGG
FASADE SØR
NYTT TILBYGG
Eks.terr.
FASADE ØST
Eks.terreng
NYTT TILBYGG
Eks.kjell.
FASADE NORD
Eks.terr. ved hus
Eks.terr ved garasje
FASADE VEST
innhold:
FASADER
målestokk:
1:100
dato:
18/10-89
tegn. nr.
oppdragsgiver:
FAM. FLØTTRE
arkitektkontoret
per a. tofthagen
arkitekt mnal.
brennejordet 31, 1313 vøyenenga
tlf.: 02/13 06 63
prosjekt:
OMBYGGING ENEBOLIG
44/138

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	44	**Bnr**	138	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Halden terrasse 12 C, 1367 SNARØYA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1931/315	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1933/290	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1989/1137	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1990/167	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/29556	Halden Terrasse 12 C - tilbygg	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/29556**
J.post ID: 13/86222

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	16.05.2013	1419/13

Adresse - Tiltak: Halden Terrasse 12 C - tilbygg
Gnr/Bnr: 44/138
Tiltakshaver: Jan Roar Fløttre
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Per Arne Toftehagen

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Farrukh Hussain
saksbehandler

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

0702080008BK0197058

FA

FLØTTRE, JAN-ROAR
LILLEAKERVEIEN 33 B

0284 OSLO 2

DUE, HANS-PETTER

HARALD RØMCKES VEI 12
0286 OSLO 2

FERDIGATTEST

Jnr. 90- 167

Adresse: HALDEN TERRASSE 12 C+D

Gnr: 44 Bnr: 138 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 15.5.91

Arbeidets art: TILBYGG OG OMINNREDNING AV ENEBOLIG

Byggherre: FLØTTRE, JAN-ROAR

Anmelder: TOFTHAGEN, PER ARNE

Ansvarshavende: DUE, HANS-PETTER

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 15/5-1991
For bygnings- og reguleringssjefen

Helge Langbråten

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

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

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.**	44	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halden terrasse 12C, 1367 SNARØYA								

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	9 344,34 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	7 995,18 kr
Sum	**23 115,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatertIkkeSekMTiltakUIG	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%	303 m2	39.80	1/1	0 %	12 059,85 kr	9 044,88 kr
Avløp etter areal	15%	303 m2	45.26	1/1	0 %	13 714,99 kr	10 286,24 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	**31 604,03 kr**	**23 703,12 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	44	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halden terrasse 12C, 1367 SNARØYA								

Avtale 90031609 (Avgiftsadresse: Halden Terrasse 12c)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 5 enkel
Slukkere	1 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjeller Vaskerom	A	12.10.2022	04.08.2025	Utført	Utført
1 etasje stue	A	12.10.2022	04.08.2025	Utført	Utført
2 etasje soverom	A	12.10.2022	04.08.2025	Utført	Utført
1 etasje gang	A	12.10.2022	04.08.2025	Utført	Utført
1 etasje kjøkken	A	12.10.2022	04.08.2025	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	14A Ildstedet er ikke fagmessig	Ildsted på vaskerom for nær hylle. Brukes ikke.	22.11.2018
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn		22.11.2018
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	utgått	12.10.2022
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Kledd inn på 1.side i 2.etg (baderom)	12.10.2022

Anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kilde

Røykløp	Mangler plate på gulv under feieluke	Tilsyn

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

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.**	44	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halden terrasse 12C, 1367 SNARØYA								

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 44/138		
Utskriftsdato	12.10.2026	**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.

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 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

Kilde	Bærum kommune	Versjon	17.09.2026



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

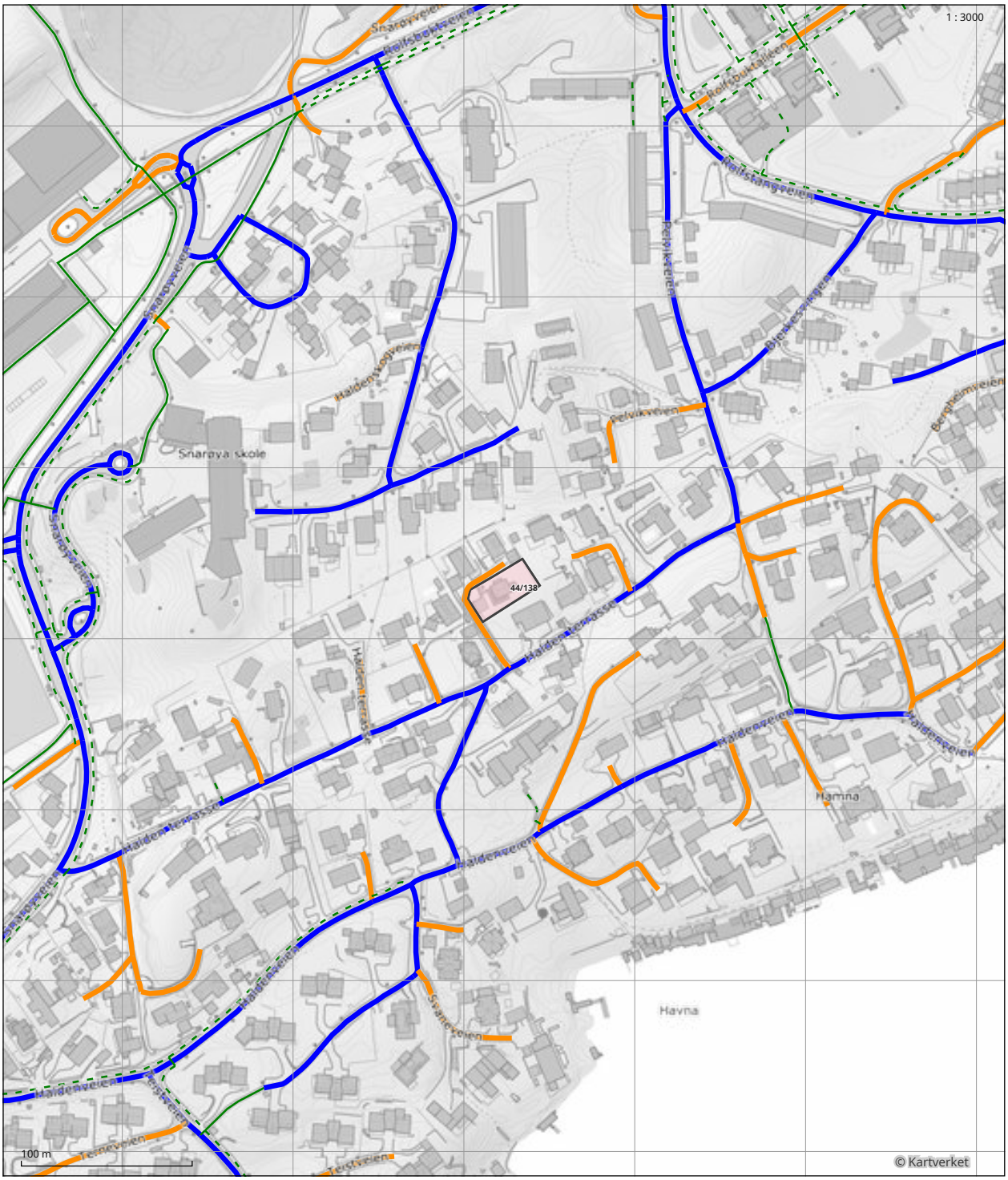
Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	6712894	Enebolig i 2 etg. i laftet plank med hjørnekasser. Opprinnelig tomannsbolig, endret i 1989. Opprinnelig to inngangspartier mot SV, disse er lukket igjen, i dag er det kun verandadør ut til terrasse. Nytt inngangsparti med takoverbygg mot NV. Veranda i 2. etg. strekker langs fasade mot øst og sør. Nytt tilbygg under planlagt mot NØ etter vannskader i vegg. Vinduer skiftet ut. Bygget har bevart mye av sin opprinnelig form og uttrykk til tross for endringer	Høy	Valmet

ambita Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/138/0/0
Adresse: Halden terrasse 12C, 1367 SNARØYA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/10/2026



- 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

Dbnr. 7711

Reg. 02 MRS. 1990

Asker og Bærum herredsskogbruksstyre

Mellom Thormod Berntzen, personnr. 250431[redacted], som eier av og hjemmelsinnehaver til gnr. 44, bnr. 620 i Bærum

og

Marit Fløttre, personnr. 290361[redacted]
Jan Roar Fløttre, personnr. 280158[redacted]
som eier av og hjemmelsinnehaver til gnr. 44, bnr. 138 i Bærum

er inngått følgende

A V T A L E

Avtalen er supplement til tinglyste avtaler - dgbf. henholdsvis 12.6.89 og 20.6.89.

1. Bruksretten utvides til å omfatte hele veistrekningen fra Halden terrasse - mot samtidig vedlikeholdsplikt omfattende 1/3 av alle utgifter for samme strekning.

2. Nærværende avtale tinglyses.

Bærum, den 1/3-90 1990.

Thormod Berntzen
250431[redacted]

Marit Fløttre
290361[redacted]

Jan Roar Fløttre
280158[redacted]

Doknr: 7711 Tinglyst: 02.03.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

enova

Energiattest



Adresse **Halden terrasse 12C, 1367 SNARØYA**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370135**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6712894**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **138**
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 **1929**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **254,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **237,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **270,31**

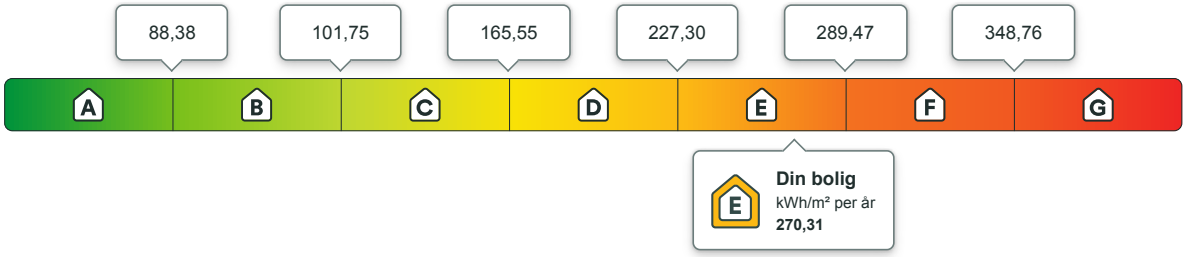
Halden terrasse 12C, 1367 SNARØYA

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
63 559,96	**268,19**

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



Halden terrasse 12C, 1367 SNARØYA

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**

Halden terrasse 12C, 1367 SNARØYA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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 av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

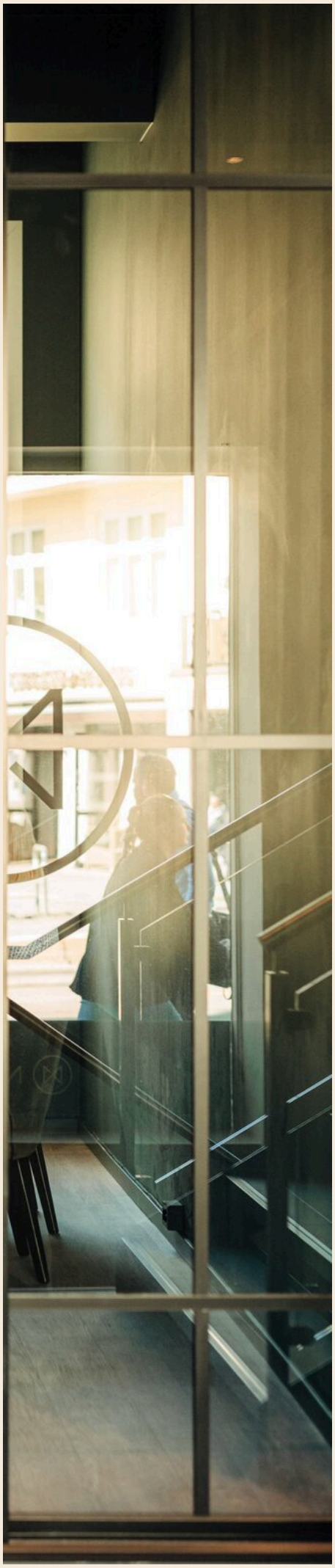
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

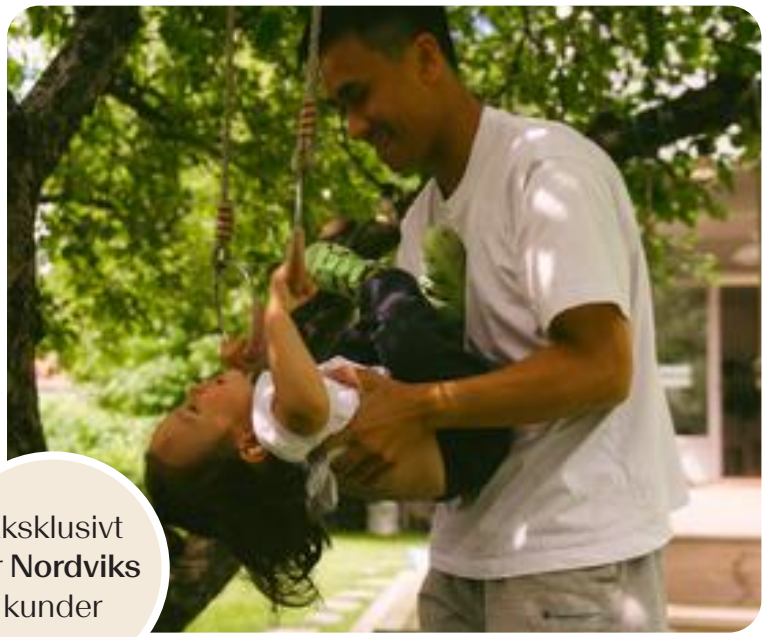


Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

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

Oppdragsnr: 45-0185/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Halden Terrasse 12C 1367 SNARØYA
Matrikkel: Gnr 44, bnr 138 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Børre Gåsvær
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
b.gasvar@nordvikbolig.no
920 72 780



Celine Gruer Øveraasen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
c.gruer@nordvikbolig.no
902 83 663

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