NORDVIK

Konglefaret 35B

3 soverom | 133 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Konglefaret 35B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
27	Om boligen
39	Vedlegg
62	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.08.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende & solrik tomannsbolig med frodig hage - Barnevennlig blindvei - Garasje - Nær skole, barnehage & T-bane

Prisantydning	**11 900 000,-**
Omkostninger	**298 590,-**
Totalpris	**12 198 590,-**
BRA-i	**133 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Konglefaret 35 B - En tiltalende og innholdsrik familiebolig med solrik hage, i en meget barnevennlig og idyllisk blindvei på Eiksmarka. Her er det kort gangavstand til fine turområder og aktiviteter, gode skoler, flere barnehager, butikker og kollektivtransport med rask forbindelse til Oslo sentrum.

Høydepunkter:
Familievennlig planløsning o/3 plan + loft
Kjeller m/utvendig & innvendig adkomst
Sol fra morgen til kveld
Hage m/plass til lek, grill & hygge
Jøtul ovn + Varmepumpe fra 2024
2 stuer
3 sov
2 bad + vaskerom
Garasje + lader
Eiksmarka skole (500 m)
Østerås u.skole (1,3 km)
Barnehager (500 - 600 m)
Eiksmarka senter (400 m)
T-bane (300 m)

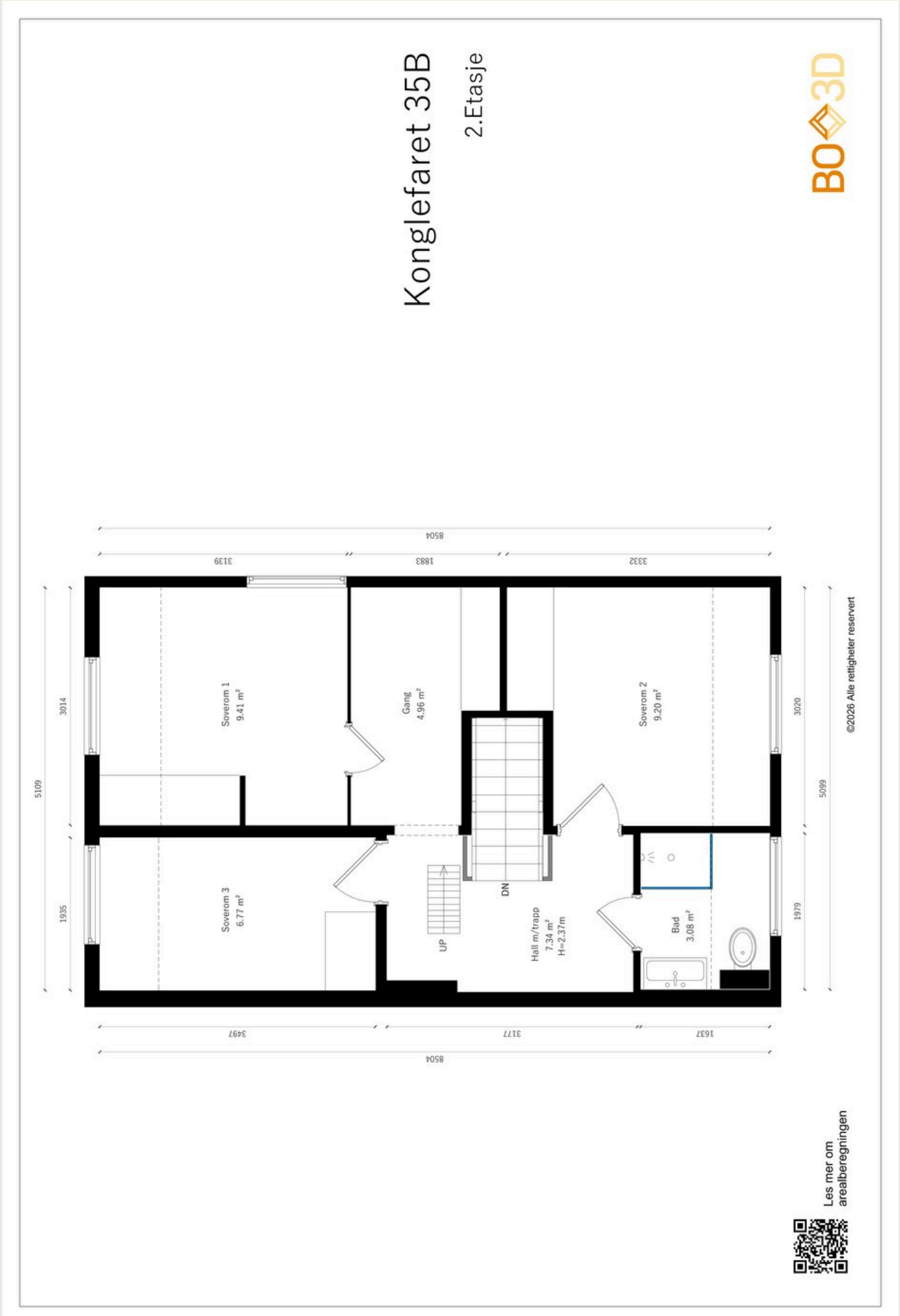
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm



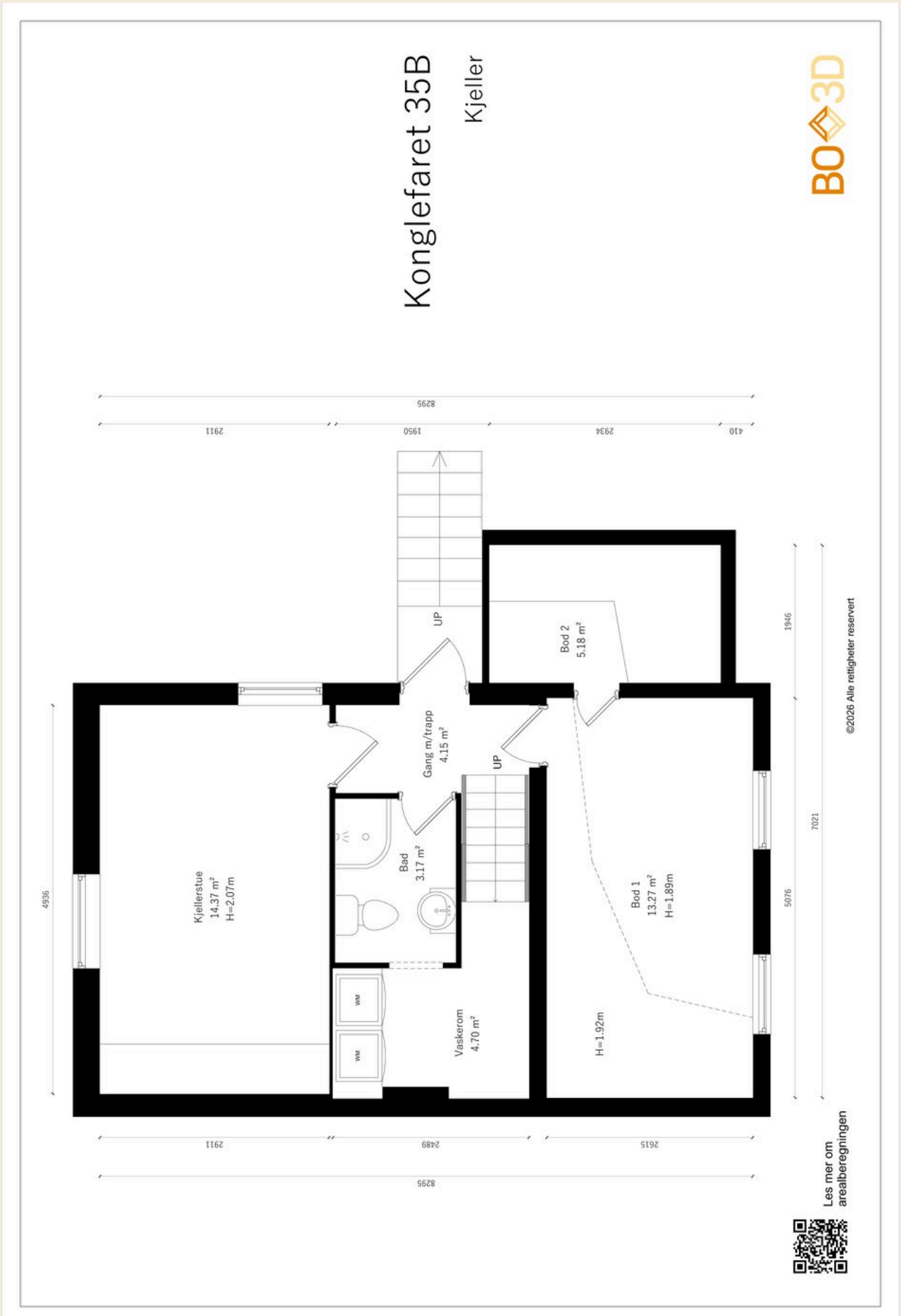
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm




EIKSMARKA SENTER. GRINI OG
EIKSMARKA BARNEHAGE ER RETT BAK.
EIKSMARKA SKOLE ER RETT VED SIDEN
AV SENTERET
T- BANE
BOLIGEN
















If you want breakfast in bed
sleep in the kitchen
SIEMENS




KEEP
CALM






BATH










Miele









Boligen disponerer også en garasje i felles garasjerekke.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0213/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Konglefaret 35B, 1359 EIKSMARKA
Gnr 34, bnr 579 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 428/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 428/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 428/830186) / Gnr 34, bnr 107 (ideell andel 1/9) / Gnr 34, bnr 508 (ideell andel 428/830186) / Gnr 34, bnr 509 (ideell andel 428/830186) / Gnr 34, bnr 510 (ideell andel 428/830186) / Gnr 34, bnr 511 (ideell andel 428/830186) / Gnr 34, bnr 514 (ideell andel 428/830186) / Gnr 34, bnr 515 (ideell andel 428/830186) / Gnr 34, bnr 516 (ideell andel 428/830186) / Gnr 34, bnr 517 (ideell andel 428/830186) / Gnr 34, bnr 518 (ideell andel 428/830186) / Gnr 34, bnr 712 (ideell andel 428/830186) / Gnr 34, bnr 735 (ideell andel 428/830186) i Bærum kommune

Selgere
Tor Eirik Knutsen
Vanja Helsem Iversen

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
298 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
318 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 198 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 218 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1956

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 133 kvm
Totalt BRA: 133 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 36 kvm. Entré, gang med trapp, kjellerstue, bod, bad/vaskerom, bod 2
Total BRA: 36 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré / vindfang, stue, kjøkken, trapperom
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang med trapp
Total BRA: 43 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er oppført en utvendig bod i hagen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller søknadspapirer for denne. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for 2. etasje eller kjeller. Manglende tegningsgrunnlag innebærer at det ikke har vært mulig å vurdere disse arealene opp mot godkjente bygningstegninger. Ved befaring ble det målt takhøyde på ca. 1,89 m i bod i kjeller og ca. 2,07 m i kjellerstuen som er under dagens krav til takhøyde. Areal med takhøyde under 190 cm er oppført som ALH (areal med lav himlingshøyde). Loftet har ikke måleverdig areal, men er oppmålt til et grunnareal på 38 m². Utvendig bod er oppmålt til 7 m², og garasjen i felles garasjerekke er oppmålt til 17 m².

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en innholdsrik familiebolig med solrik og frodig hage på Eiksmarka. Nabolaget oppleves som trygt og inkluderende med sosiale sammenkomster. Her hilser folk på hverandre og

hjelper til i hverdagen, samtidig som det er enkelt å trekke seg tilbake når behovet melder seg. Det er nærhet til fine turområder og aktiviteter, gode skoler, flere barnehager, butikker og kollektivtransport med rask forbindelse til Oslo sentrum.

I en meget barnevennlig og idyllisk blindvei, finner man denne vertikaldelte tomannsboligen over 3 plan + uinnredet loft med en fleksibel og godt utnyttet planløsning. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder en gjennomgående god standard. Det er varmekabler på alle bad, i kjellerstuen og inngangsparti i kjeller og i 1. etasje. Boligen inneholder bla. en innbydende entré/vindfang, romslig stue med en effektiv vedovn fra Jøtul, spisestue med Panasonic varmepumpe fra 2024 og kjøkken fra Norema. Flytter man seg opp til 2. etasje, så finner man et pent bad og tre soverom med plassbygde garderobeløsninger. Via loftsluke er det adkomst til kaldt loft med gulvareal på ca. 38 kvm, og i boligens kjeller finner man to romslige boder, samt en utvendig bod - Her er det godt med oppbevaringsmuligheter. Flytter man seg ned til kjelleren (med både innvendig og utvendig adkomst), er det kjellerstue, bad/vaskerom og to boder - Perfekt for hjemmekontor eller som gjeste - eller ungdomsavdeling.

Tomten er solrik og pent opparbeidet med romslig terrasse, plenarealer, belegningsstein og biloppstillingsplasser ved inngangspartiet. Her er det sol fra tidlig morgen ved inngangspartiet, på terrassen rundt kl. 12-13 og frem til den går ned i 20-21 tiden. Den velstelte tomten er omkranset av frodig beplantning, utvendig markise og levegg mot naboeiendommen som skaper en privat oase med god plass til alt fra hagefester og grilling til rolige stunder i solen – et uteområde hele familien vil sette pris på gjennom hele sesongen.

Boligen disponerer en garasje i felles garasjerekke. I tillegg plass til to biler foran boligen. El-bil lader er montert på husveggen.

Boligen strekker seg over tre plan + uinnredet loft og inneholder:

1. etasje:
Entré / vindfang, stue, kjøkken og trapperom.

2. etasje:
Bad, soverom, soverom 2, soverom 3 og gang med trapp.

Kjeller:
Entré, gang med trapp, kjellerstue, 2 boder og bad/vaskerom.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:

Entré / vindfang:
Innbydende entré med fliselagt gulv. Det er lagt varmekabler i gulv, som sørger for en behagelig temperatur når kuldegradene setter inn. Det er plassbygd garderobeløsning som sørger for arealeffektiv oppbevaringsmuligheter, mens den elegante skyvedøren med glassfelt tilfører boligen sjarm og karakter. Entre/vindfang ble modernisert i 2016.

Stue:
Fra entréen og via spisestuen kommer du inn til samlingspunktet i boligen - den delikate stuen. Det er vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp og parkett på gulv, som bidrar til en behagelig atmosfære i rommet. Her er det god plass til både sofagruppe samt tilhørende møbler, mens en Jøtul vedovn sørger for effektiv varme på kalde dager – en stue som virkelig legger til rette for trivsel og gode øyeblikk!

Spisestue:
Den tiltalende spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet. Her er det parkett på gulv og god plass til et stort spisebord, som danner et hyggelig samlingspunkt for både hverdagsmåltider og større sammenkomster. En Panasonic varmepumpe fra 2024 sørger for behagelig temperatur året rundt.

Kjøkken:
Innbydende og tidløst kjøkken med profilerte fronter fra Norema. Den praktiske U-formede løsningen byr på rikelig med benke- skuffe og skapplass, noe som gir gode arbeidsforhold til både matlaging og oppbevaring. Innredningen fra 2010 har benkeplate i laminat og planlimt metallvask med ettgreps kjøkkenarmatur. Det er Fibo Kitchen Boards mellom benkeplate og overskap. Gulvet er belagt med parkett, og veggene har malte overflater. Himlingen er slett malt med downlights som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Siemens stekeovn
Siemens mikrobølgeovn
Siemens induksjonstopp
Siemens oppvaskmaskin
Siemens kjøleskap med integrerte håndtak
Røroshetta avtrekksvifte

2. ETASJE:

Soverom:
I boligens andre etasje finner man tre romslige soverom med furugulv. Her er det plassbygde garderobeløsninger (inkl. skyvedørsgarderobe i gangen i 2. etasje, som sørger for ekstra lagringsmuligheter) - en god og familievennlig planløsning. De to største soverommene (på nesten 10 kvm) har godt med plass til dobbeltseng og nattbord eller enkeltseng, kommode og/ eller skrivepult. Det siste soverommet har plass til enkeltseng og skrivepult eller kommode.

Bad:
Dette stilrene badet ble pusset opp i 2010 og det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer. Her er

det fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Baderomsinnredningen består av skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap med integrert belysning. Toalettet er veggmontert og dusjhjørne har innfelte dusjvegger med regnfallsdusj og håndholdt dusj. I august 2026 har det blitt renset/ fjernet silikon i dusjen og lagt ny silikon. Refuget gulv på hele badet, samt påført ny membran I sluket dusjen.

KJELLER:

Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Det er lagt varmekabler i gulv i kjellerstuen og i inngangsparti i kjeller, for ekstra komfort.

Kjellerstue:
Innredet rom med fliselagt gulv og gode bruksmuligheter. Perfekt som TV-stue, hobbyrom, gjesterom eller kontor. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for 2. etasje og kjeller, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk av 2. etasje og kjeller samsvarer med godkjent bruk.

Bad/vaskerom:
Det pene badet i kjelleren er todelt med en baderomsdel og en vaskeromsdel/teknisk del. Rommet har flislagt gulv og flislagte vegger i våtsonene. Øvrige vegger er utført med stående trepanel og betong/mur. Det er varmekabler i gulv.

Baderomsdelen har baderomsinnredning med skap, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjhjørne med skyvedører.

Vaskeromsdelen har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sikringsskap og varmtvannsbereder er plassert i denne delen av rommet.

Boder:
I boligens kjeller finner man to romslige boder. Her er det godt med oppbevaringsmuligheter.

Parkering
Boligen disponerer en garasje i felles garasjerekke. I tillegg plass til to biler foran boligen. El-bil lader er montert på husveggen.

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?:

2010 - Nytt bad 2. etg. Nytt kjøkken. Pusset alle gulv. Malte alle flater inne. Nye garderobeløsninger i alle soverom i 2 etasje. Alle disse påkostninger ble utført av fagfolk. Skiftet alle vinduer i 1 og 2 etasje. Ny ytterdør og verandadør.
2011 - Drenerte rundt huset foran og på siden. Ble utført av fagfolk. Ny gressplen og plantet ny hekk mot nabo og mot t-banen. Ny Terrasse/platting. Nytt rekkverk på trappen opp til 2 etasje. Ny Jøtul peisovn.
2013 - La stein mm på oversiden av huset. Utført av fagfolk.
2015 - Nytt toalett på bad i kjeller og ny utekran. Utført av fagfolk.
2016 - Pusset opp inngangspartiet med varmekabler mm. og plassbygd garderobe. Utført av fagfolk.
2024 - Ny varmepumpe fra Panasonic levert og installert av Buskerud Varmepumpeservice.
Sommeren 2026: Huset er nymalt - Utført av selger og Husfix AS. Huset er blitt grundig vasket med høytrykksspyler, skrapt og vasket med Husvask, grunnet med Visir der malingen flakket av og malt med Jotun Drygolin.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet i 2 etg ble totalt renovert i 2010. Byggmester Tore Engan hadde totalenteprisen og koordinerte med rørlegger (Harald Melgård AS), Elektrikker (Røa Elektriske). mm. Det ble lagt Litex plater og rør i rør mm. basert på standard i 2010. Badet har fungert utmerket de år vi har bodd i huset.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Tore Engan som koordinerte med faglært rørlegger. Engan la membran kombinert med Litex. Gulvet og vegger på det gamle badet ble pigget opp/revet. Nytt gulv ble støpt og avløp, sluk, mm ble etablert. Røa Elektriske installerte og kontrollerte varmekabel på badet (dokumentasjon foreligger).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg: Byggmester Tore Engan, Rørlegger Melgård og Røa Elektriske. Arbeidet ble utført høsten 2010. Bad kjeller: Vi byttet ut toalettet ca rundt 2015 (arbeid utført av Harald Melgård) siden flotøren på det gamle toalettet var ødelagt. Ut over dette har vi ikke gjort noe arbeide på badet i kjeller og har heller ingen dokumentasjon fra når dette ble utført.

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: Ny Jøtul peisovn ble installert høsten 2011 av Henriksen Peisforum Asker AS. Gammel åpen peis ble fjernet og

Henriksen Peisforum borret ny åpning til pipen for ny peisovn og utførte alle kontroller mm. Dokumentasjon foreligger. Nytt dørbeslag på porten i garasjen ble byttet i 2014. Terrasse/platting ble bygt våren 2011. Arbeid utført av Byggmester Thordur Knudsen og eier. Oppussing av inngangsparti i 2016. Arbeidet var en totalentreprise levert av Tømrerfirma Morten Kleiven AS inkl koordinering av elektrikker, snekker og fliselegging mm.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering vinteren 2011 (forside mot t-banen og på siden mot naboen). Ble utført sammen med naboen (Konglefaret 35A). Arbeidet ble utført av Arne Olav Strømstad Maskin.

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: Røa Elektriske har vært vår elektrikker i alle år. De har utført alle arbeider av alt som har med det elektriske i huset gjennom de år vi har bodd i huset, inkl installasjon av alle lamper, stikkkontakter, el.bil lader, bad, mm. Ifm dette arbeidet har jeg alltid bedt dem om å gjøre en grundig sjekk av at alt fungerer og er iht krav forsikre meg om at brannrisiko mm. minimeres. De år vi har bodd i boligen har vi aldri opplevd at sikringer mm har gått pga overbelastninger mm. Ifm oppussing av inngangspartiet i 2016 hadde ABO Installasjon ansvaret for installasjon av ny varmekabel mm. Dokumentasjon foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.

Når ble kontrollen utført? Jevnlige kontroller hver gang Røa Elektriske har utført arbeider. El sjekk ble gjort i 2011 ifm installasjon av ny kabel inn i huset fra Hafslund. Ikke utført noen "formell" kontroll siste 5 år.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa Elektriske

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: Norva Gravco utførte en utbedring og reparasjon på den private stikkledningen (kloakk) for eiendommene i området i 2023 ifm lekkasje. Kostnaden ble fordelt på alle beboere som bruker denne. Kostnaden ble refundert av vårt forsikringsselskap. Vann og avløp er i stor grad felles med naboen i Konglefaret 35A. Ifm at naboen i 35A bygde nytt bad i sin kjeller i 2011 ble det gjort en del utbedringer av rør og avløp inn i huset. Dette arbeidet ble utført av fagfolk, men vi har ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Åpen utebod bygget i 2014. Boden er ikke søkt om/godkjent av kommunen.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Privat vann og avløp via stikkledning fra eiendommen ut til kommunalt vann og avløp. Avløp og vann fra eiendommen deles med naboen i 35A fra huset ut til stikkledningen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Eventuell kommentar: Nye vinduer og balkkongdør i 2011. Oppgradering av inngangsparti i 2016. Belegningsstein mm i 2013. Alle arbeider utført av fagfolk.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Lekkasje på privat stikkledning i 2023 som ble utbedret inkl lagt ny strømpe mm. Kostnaden ble fordelt på alle boliger som bruker anlegget. I ca 2013 ble sluket i kjelleren tett pga at naboen i 35A hadde kastet en stor vaskefille i sitt toalett. Ble utbedret av naboen og rør mm ble da spylt og inspisert.

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.
Ja. Beskriv: Utfordring med mus for noen år siden. Fagfolk ble konsultert og tiltak implementert der man antok at kilden til problemet kom fra. Etter dette har vi ikke hatt synlige problemer med skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ny Panasonic varmepumpe installert i 2024. Service utført juli 2026 av Buskerud Varmepumpeservice (som også stod for installasjon mm).

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

TOMANNSBOLIG

UTVENDIG:

Taket er utført som en saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein på undertak av trepanel. Taket over den utvendige boden er tekket med aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag er i metall. Takvannet ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen og utkast fra taknedløp. Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen ble sist malt og overflatebehandlet i 2026. Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass. I kjelleren er det enkelte eldre vinduer med koblet glass. Hovedinngangen har en malt ytterdør med glassfelt og Yale elektronisk låsesystem. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse via en balkongdør med 2-lags isolerglass. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med rekkverk i tre, levegg mot nabo og utvendig markise. Fra terrassen er det direkte adkomst til hagen. Kjellerinngangen har en malt ytterdør med 2-lags isolerglass. Adkomsten skjer via en utvendig betongtrapp. Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke. På husets kortside, ved trappen ned til kjelleren, er det oppført en utvendig, delvis åpen bod.

INNVENDIG:

- I kjelleren er det malte betonggulv i bodene. For øvrig er det fliser i entré, på bad/vaskerom og i kjellerstuen.
- I 1. etasje er gulvene belagt med parkett, med unntak av entré/vindfang hvor det er fliser.
- I 2. etasje er det furugulv i oppholdsrommene og fliser på badet. Veggene har hovedsakelig malte overflater. Himlingene er i hovedsak utført med malt trepanel. I 2. etasje har alle rom himlinger med malt trepanel.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I kjelleren er gulvet utført som støpt betongdekke.

Boligen har teglsteinspipe med feierluke i kjelleren. I stuen i 1. etasje er det montert en Jøtul F 373 peisovn.

Mellom etasjene er det en hvitlakkert furutrapp.

Boligen har en skyvedør med glassfelt mellom entré og spisestue.

Mellom spisestue og kjøkken er det en dør med glassfelt. Øvrige innvendige dører er malte, profilerte dører.

TOMTEFORHOLD:

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser. Grunnmuren er utført i betong og antas fundamentert på faste masser/leire. Dreneringen ble fornyet på tre av boligens sider i 2011, jf. fremlagt faktura. Boligen er oppført på en relativt flat tomt. Ifølge tilgjengelige kartdata er det liten fare for radon og flom på eiendommen. Det er imidlertid registrert noe fare for overvann ved kraftige nedbørshendelser. Avløpsledningene er av ukjent materiale. Vannledningen er også av ukjent materiale og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Boligen har vannrør av kobber og plast. Hovedstoppekranen er felles for denne boligen og naboboligen, og styrer vanntilførselen til begge boenhetene. Det er synlige avløpsrør i plast under servant og kjøkkenvask. Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av PVC.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres gjennom ventiler i ytterveggene samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.

Boligen er oppvarmet med varmepumpe.

Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i kjelleren og er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er, ifølge kursfortegnelsen, på 40 A.

Elbillader på front av huset.

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG2:
- Utvendig > Taktekking.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG3:
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell.

BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):
- Ingen.

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Konsekvens/tiltak: På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Rømningsvinduet har en høyde på over 1,0 meter ned til terreng og oppfyller derfor ikke kravene til sikker rømning uten fastmontert rømningsstige eller annen godkjent rømningsløsning.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med boligen:
- Alle plassbygde garderober, lamper montert i tak, gardiner/plisse gardiner - dvs. alt man ser som er montert fast i vegg.
- Ovn, kjøleskap, mikro og koketopp. (Selger opplyser at disse er fra 2010 og de ville vurdert å bytte de (spesielt ovn og kjøleskap)).
- Oppvaskmaskinen (ble kjøpt ny i 2023).

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Oppvarming skjer via Jøtul vedovn i stue og Panasonic varmepumpe fra 2024 i spisestue. Varmekabler på alle bad, i kjellerstuen og inngangsparti i kjeller og i 1. etasje.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 22352 kWh | Strømkostnad forrige år: 26983 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025.

Selger opplyser følgende: strøm inkludere 2 el-biler som i all hovedsak lades hjemme (totalt ca. 25.000 KM kjøring per år).

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 292,-pr. 2026

Årsprognose:
1A - Standard renovasjonsgebyr: 5 384,19 kr
Vann etter areal: 4 895,58 kr
Avløp etter areal: 5 567,47 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp): 146,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted: 299,00 kr
Sum: 16 292,24 kr

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.

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- Bygnings- og innboforsikring (WINTERBERGH by WaterCircles Forsikring Ville Elite inkl. Innbo - Årlig kostnad/premie: 8.937 kr)
- Kommunale avgifter
- Strøm (NB! Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk)
- TV/internett (*Fiber fra Viken Fiber/Altibox - kr. 1 099 pr. mnd. m/12 mnd. binding) (Det er også lagt Fiber fra Telenor i veggen).
- Innbruddsalarm fra Verisure - kr. 512,- pr. mnd.
- Medlemskap Eiksmarka Vel - kr. 300,- pr. år.

*Selger opplyser at det har blitt tegnet avtale med Fiber fra Viken Fiber/Altibox med bindingstid i 12 mnd. Avtalen løper fra 1. september 2026 og overtas av kjøper. Prisen er 1.099 pr. mnd. og inkluderer bredbånd og TV.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 025 246,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 100 984,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring

WINTERBERGH by WaterCircles Forsikring
Polisenr: 100763806

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 428 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet og solrik tomt med romslig terrasse, plenarealer, belegningsstein og biloppstillingsplasser ved inngangspartiet. Her er det sol fra tidlig morgen ved inngangspartiet, på terrassen rundt kl. 12-13 og frem til den går ned i 20-21 tiden. Den velstelte tomten er omkranset av frodig beplantning og levegg mot naboeiendommen som skaper en privat oase med god plass til alt fra hagefester og grilling til rolige stunder i solen – et uteområde hele familien vil sette pris på gjennom hele sesongen.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Konglefaret 35 B ligger meget barnevennlig og idyllisk til i en blindvei, på Eiksmarka. Nabolaget oppleves som trygt og inkluderende med sosiale sammenkomster. Her hilser folk på hverandre og hjelper til i hverdagen, samtidig som det er enkelt å trekke seg tilbake når behovet melder seg. Det er nærhet til fine turområder og aktiviteter, gode skoler, flere barnehager, butikker og kollektivtransport med rask forbindelse til Oslo sentrum.

Det trygge miljøet og de gode oppvekstvilkårene, gjør området til et populært valg for barnefamilier og et sted mange vender tilbake til når de selv stifter familie. Eiksmarka skole ligger ca. 500 meter unna boligen og er kjent for et godt samarbeid mellom engasjerte lærere og foreldre. Det samme gjelder Østerås skole (ca. 1,3 km unna), som tar over på ungdomstrinnet. Det er flere barnehager i nærområdet med lekeplasser og akebakker, med bla. Grini barnehage (ca. 500 m) og Eikebo barnehage (700 m). Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas samt de videregående skolene Eikeli, Stabekk og Nadderud.

En av de største kvalitetene ved området er den umiddelbare nærheten til marka, med et rikt utvalg av turmuligheter året rundt. Bærumsmarka (v/Fossum) byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann (Østernvann) og flere sjarmerende serveringssteder i marka, som gjør turen til en opplevelse i seg selv. Med vogn og små barn er Sæteren Gård et populært turmål. Her er det servering, mulighet for bål og grilling, samt klatreløype og overnattingsmuligheter. Brunkollen markastue byr på klassisk norsk turidyll, med servering av bla. vafler, bakst og sin populære «Suppe i skogen». Det er også kort vei til Lysakerelven, som byr på idylliske turstier og flere badekulper langs elven som lokalbefolkningen vet å sette pris på (kan kombineres med kaffestopp på Røa). Nærmiljøet byr på et bredt spekter av aktiviteter for både store og små, med bla. Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, fotball m.m. Eiksmarka Tennisklubb har seks baner og setter opp boble over to baner i vintersesongen. Golf kan spilles på både Grini og Haga. I tillegg finnes det tilbud som padelsenter, dansestudio, rideanlegg, løpemuligheter, skytebane og museum. For familier er det også kort vei til populære attraksjoner som Øvrevoll galoppbane, Rush trampolinepark og Leo's lekeland.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Extra i Vollsveien (ca. 650 m unna) eller på Kiwi på Eiksmarka senter (ca. 400 m unna). Nærmeste shoppingsentrum er handels- og næringsområdet på Grini (ca. 2,8 km unna), Eiksmarka senter (ca. 400 m) og Thon senter Østerås (tidligere Østerås senter) (ca. 1,4 km unna), som tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. For et bredere servicetilbud og shoppingmuligheter er Bekkestua sentrum og CC-Vest kun en kort kjøretur unna.

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser, med enkel tilgang til T-bane og buss. T-banen går fra Eiksmarka (ca. 300 meter unna) og linje 2 tar deg til Majorstuen og Oslo på ca. 13 minutter. Herifra går også bussen. Ønsker man heller å benytte bil, så kommer man seg enkelt inn til Oslo sentrum på ca. 20 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår på bolig. Det holder likevel med at bygningen har status "tatt i bruk" hos kommunen. Bolig har "tatt i bruk" dato 01.07.1956. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det finnes byggemeldte tegninger fra byggeår 1954 - men enkelte av dokumentene på byggesak er så dårlige at de ikke kan tydes. Plantegning av kjeller foreligger uten rombetegnelse (Kjeller er ikke godkjent til varig opphold). Tegningen av 2.etg. kan ikke tydes (Rommindelingen i 2.etg stemmer med hvordan tilsvarende hus er bygget på samme tid i Konglefaret og det er ikke gjort endringer). Det foreligger godkjente og byggemeldte fasadetegninger fra 1959 (ved påbygg 1.etg.). Det foreligger også tegninger for 1. etasje fra 1959, som samsvarer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer:
Delareal 428 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1952200
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1952200)
Navn EIKSMARKA, område B, Telefonsentralen m/omg.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 07.08.1958
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8683/1952200.pdf
Delarealer:
Delareal 60 kvm. Formål Felles avkjørsel
Delareal 369 kvm. Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/34/579:
07.12.1962 - Dokumentnr: 306415 - Best om garasje/parkering
bruksrett til garasjeareal
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

04.07.1963 - Dokumentnr: 303504 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:34 Bnr:107

01.01.2020 - Dokumentnr: 844396 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:34 Bnr:579

01.01.2024 - Dokumentnr: 62090 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:34 Bnr:579

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast

kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 96 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 25 000,-
Rabatt vederlag/provisjon - interiørveiledning kr. 3 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad tilstandsrapport ca. 25-35000 - Avhenger av antall våtrom, 3D scanning etc - Etter tilbud fra takstmann kr. 30 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. Fotograf Trond Walsø - (Ekstra tur, drone og kveldsfoto kommer i tillegg)Faktureres selger kr. 10 500,-
Utlegg interiørveiledning kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 185 600,- 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 6. august 2026

Ansvarlig megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring,

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

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Tomannsbolig

Konglefaret 35B , 1359 EIKSMARKA BÆRUM kommune

gnr. 34, bnr. 579

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 16.07.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1884 **Eiendomsverdi ref nr:** QF6604

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger sentralt til på Eiksmarka i Bærum, i en blindvei med lite gjennomgangstrafikk. Boligen går over tre plan og fremstår som normalt vedlikeholdt. Flere bygningsdeler er oppgradert og vedlikeholdt av dagens eier. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på overflatene, og enkelte bygningsdeler er av eldre dato.

Eiendommen ligger på en relativt flat og pent opparbeidet tomt med hage, beplantning, bed og hekk. Skillevegg i tre mot nabo bidrar til skjerming og begrenset innsyn. Fra stuen er det utgang til en romslig, oppbygget terrasse i tre med god plass til utemøbler og opphold.

Foran boligen er innkjørsel og inngangsparti opparbeidet med nyere belegningsstein. Boligen disponerer en romslig utvendig bod samt garasjeplass i felles garasjerekke. Det er innvendig og utvendig trapp ned til kjeller.

Boligen holder gjennomgående normal god standard. Kjøkkenet ble fornyet i 2010, og boligen har bad i 2. etasje. Samlet fremstår boligen som en velholdt familiebolig med en attraktiv og skjermet beliggenhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket er utført som en saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein på undertak av trepanel. Taket over den utvendige boden er tekket med aluminiumsplater.
Takrenner, nedløp og beslag er i metall. Takvannet ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen og utkast fra taknedløp.
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen ble sist malt og overflatebehandlet i 2026.
Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass. I kjelleren er det enkelte eldre vinduer med koblet glass.
Hovedinngangen har en malt ytterdør med glassfelt og Yale elektronisk låsesystem.
Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse via en balkongdør med 2-lags isolerglass. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med rekkverk i tre, levegg mot nabo og utvendig markise. Fra terrassen er det direkte adkomst til hagen.
Kjellerinngangen har en malt ytterdør med 2-lags isolerglass. Adkomsten skjer via en utvendig betongtrapp.
Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke.
På husets kortside, ved trappen ned til kjelleren, er det oppført en utvendig, delvis åpen bod.

INNVENDIG Gå til side

I kjelleren er det malte betonggulv i bodene. For øvrig er det fliser i entré, på bad/vaskerom og i kjellerstuen.
I 1. etasje er gulvene belagt med parkett, med unntak av entré/vindfang hvor det er fliser.
I 2. etasje er det furugulv i oppholdsrommene og fliser på badet.
Veggene har hovedsakelig malte overflater. Himlingene er i hovedsak utført med malt trepanel. I 2. etasje har alle rom himlinger med malt trepanel.
Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I kjelleren er gulvet utført som støpt betongdekke.
Boligen har teglsteinspipe med feierluke i kjelleren. I stuen i 1. etasje er det montert en Jøtul F 373 peisovn.
Mellom etasjene er det en hvitlakkert furutrapp.
Boligen har en skyvedør med glassfelt mellom entré og spisestue. Mellom spisestue og kjøkken er det en dør med glassfelt. Øvrige innvendige dører er malte, profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2010 og er levert av Norema, med profilerte fronter. Gulvet er belagt med parkett, veggene har malte overflater, og himlingen er slett malt med downlights som belysning.
Benkeplaten er i laminat og har planlimt metallvask med ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det Fibo Kitchen Boards .
Kjøkkenvindu med luftespalte gir godt naturlig lysinnslipp til rommet.
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator som fører avtrekksluften direkte ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber og plast.
Hovedstoppekranen er felles for denne boligen og naboboligen, og styrer vanntilførselen til begge boenhetene.
Det er synlige avløpsrør i plast under servant og kjøkkenvask.
Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres gjennom ventiler i ytterveggene samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.
Boligen er oppvarmet med varmepumpe.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i kjelleren og er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er, ifølge kursfortegnelsen, på 40 A.
Elbillader på front av huset.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser.
Grunnmuren er utført i betong og antas fundamentert på faste masser/leire.
Dreneringen ble fornyet på tre av boligens sider i 2011, jf. fremlagt faktura.
Boligen er oppført på en relativt flat tomt.
Ifølge tilgjengelige kartdata er det liten fare for radon og flom på eiendommen. Det er imidlertid registrert noe fare for overvann ved kraftige nedbørshendelser.
Avløpsledningene er av ukjent materiale. Vannledningen er også av ukjent materiale og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

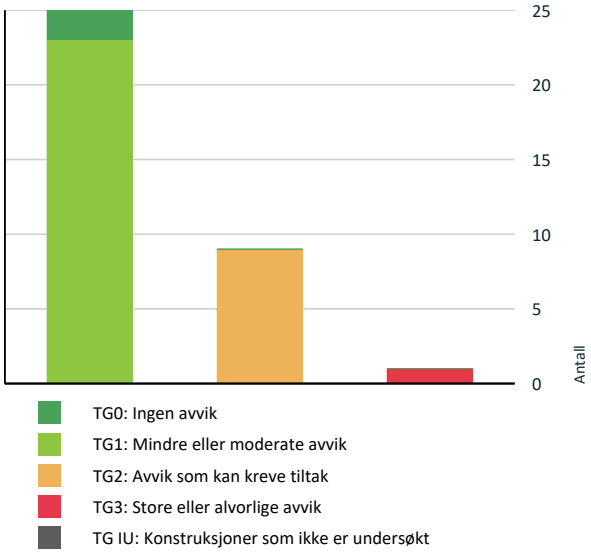
Eiendommen er registrert som tatt i bruk (midlertidig brukstillatelse) 01.07.1956. Det foreligger ikke ferdigattest.

Det er oppført en utvendig bod i hagen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller søknadspapirer for denne.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for 2. etasje eller kjeller.
Ved befaring ble det målt takhøyde på ca. 1,89 m i bod i kjeller og ca. 2,07 m i kjellerstuen som er under dagens krav til takhøyde.
Manglende tegningsgrunnlag innebærer at det ikke har vært mulig å vurdere disse arealene opp mot godkjente bygningstegninger.

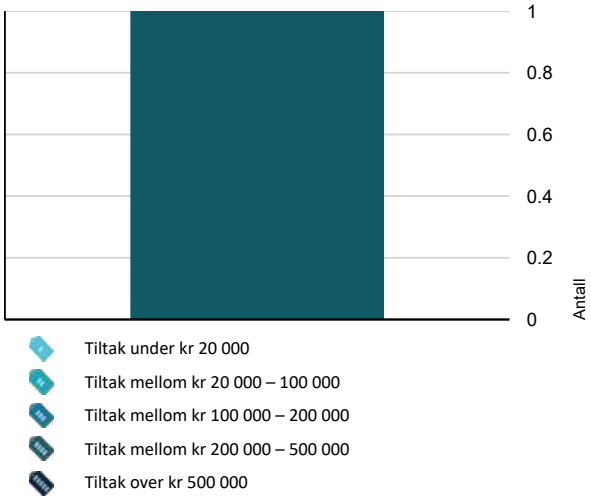
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen går over tre etasjer. Kjelleren inneholder entré, gang med trapp, kjellerstue, bad/vaskerom samt to boder. 1. etasje består av entré/vindfang, stue, kjøkken og trapperom. 2. etasje inneholder gang med trapp, bad og tre soverom.

Boligen holder gjennomgående normal god standard, med enkelte bygningsdeler av eldre dato. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje, og boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein på trepanel (Synlig fra loft).
Over boden er taket tekket med aluminiumsplater.

Tak er innspisert fra vindu og takfot på deler av taket med stige.
Siden taket, herunder takkonstruksjon, taktekking og skorstein, kun er observert fra bakkenivå og takfot, er vurderingen begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta nærmere inspeksjon fra stige. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun ville blitt avdekket ved en nærmere inspeksjon. Ved behov kan en slik kontroll utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen og utkast fra taknedløp.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket har saltakskonstruksjon med sperrer og undertak av rupanel. Konstruksjonen er utført med kombinert kaldt loft og skråhimling. Loftet har adkomst via loftsluke og er ventilert gjennom lufteluke.

Undertaket ble kontrollert stikkprøvevis med Protimeter med pigger. Etasjeskillet mot loftet er utført i trekonstruksjon.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen ble sist malt og overflatebehandlet i 2026.
Det er montert El billader på husets fasade.

Enkelte kledningsbord på begge sider av bygningen er kontrollert stikkprøvevis med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell forhøyet fuktighet i treverket.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass. I kjelleren er det enkelte eldre vinduer med koblet glass. Disse er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder og forventet redusert gjenværende levetid.

Kjelleren har rømningsvinduer med adkomst via lysgraver. Rømningsvinduene er plassert mer enn 1 meter over terrengnivå, og adkomst til vinduene skjer ved bruk av fast innredning/møbler på befaringsdagen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en malt hovedytterdør fra 2012 med glassfelt og Yale elektronisk låsesystem. Det er registrert knust skifer foran inngangspartiet.

Deler av inngangspartiet ble oppgradert i 2016. I forbindelse med oppgraderingen ble det etablert varmekabler, montert nye spotter og utført øvrige overflateforbedringer.

Fra stuen er det utgang til terrasse via en balkongdør fra 2010 med 2-lags isolerglass.

Kjellerinngangen har en malt ytterdør med 2-lags isolerglass fra 1998.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en oppbygget, vestvendt terrasse. Terrassen har rekkverk i tre, levegg mot nabo og utvendig markise. Fra terrassen er det direkte adkomst til hagen.
Belegningsstein foran inngangsparti fra 2011.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp med adkomst til kjellerinngangen. Trappen har ikke håndløper. I tillegg er det enkelte mindre trappetrinn ved terrasse og inngangsparti.

Tilstandsrapport



TG 1 Garasje og bod

Beskrivelse

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjen har manuell garasjeport og er ikke videre vurdert.

Boligen har også en utvendig, delvis åpen bod oppført på husets kortside ved trappen ned til kjelleren. Boden er ikke videre vurdert.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

I kjelleren er det malt betonggulv i bodene. Det er fliser i entré, på bad/vaskerom og i kjellerstuen.
I 1. etasje er det parkett på gulvene, med unntak av entré/vindfang hvor det er fliser.
I 2. etasje er det furugulv i oppholdsrommene og fliser på badet
Flislagte gulv er kontrollert stikkprøvevis for bomlyd.

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

Det er registrert bomlyd under enkelte fliser. Det er ikke observert sprekker eller tegn til løse fliser. Forholdet er derfor ikke gitt eget avvik som bom under flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malte, slette vegger, vegger med stående trepanel samt enkelte vegger med tapet. I kjellerstuen er veggene utført med malt strie og panel.

Himlingene er hovedsakelig utført med malt trepanel. I 2. etasje har alle rom himlinger med malt trepanel.

Boligen har også gjennomgående plassbygde skap Skapskreddren AS.

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

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I kjelleren er det støpt betongdekke.

Det er utført stikkprøvekontroll av gulv i utvalgte rom i hver etasje ved bruk av lasernivellering for å kontrollere skjevheter. Det ble ikke registrert lokale høydeavvik over 15 mm i de kontrollerte rommene.

Kontrollen er basert på stikkprøver. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i undersøkelsesomfanget for en tilstandsrapport etter NS 3600, og det er derfor ikke utført videre analyser eller konstruktive vurderinger av etasjeskillene. Det kan forekomme skjevheter i rom som ikke er kontrollert, og målingene gir derfor ikke garanti for forholdene i øvrige deler av boligen.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmåling i boligen.

For egen bolig er det ikke krav om å måle radonnivå eller gjennomføre radonreduserende tiltak, men dette anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er eiendommen lokalisert i et område med moderat til lav radonrisiko.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med feierluke i kjeller. I stuen i 1. etasje er det montert en Jøtul F373 peisovn fra 2011.

Pipen ble kontrollert med kamerainspeksjon i 2019. Siste kontroll ble utført 30.09.2021, og registrerte avvik er lukket. Siste feiing ble utført 13.09.2024.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med betong og fliser . Veggene er utført med plater samt betong-/murvegger.

Det er foretatt hulltaking i vegg mot grunn. Fuktmåling er utført fra åpning bak listverk med tilgang til bunnsvill. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollpunktet.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en hvitlakkert furutrapp mellom 1. og 2. etasje. Trappen har godkjent rekkverk fra 2014.
Trapp fra 1. etg til kjeller mangler håndløper.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har en skyvedør med glassfelt mellom entré og spisestue. Mellom spisestue og kjøkken er det en dør med glassfelt. Øvrige innvendige dører er malte, profilerte fyllingsdører.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er registrert eller obbservert jevnlig forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/vaskerommet i kjelleren er fra før år 2000 og er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG3) på grunn av alder. Badets funksjonskrav er ivaretatt på befaringstidspunktet, men den tekniske levetiden må anses som oppbrukt eller nær oppbrukt, og tidspunkt for renovering må påregnes.

Rommet har flislagt gulv og flislagte vegger i våtsonene. Øvrige vegger er utført med stående trepanel og betong/mur. Himlingen er utført med malt trepanel. Takhøyden er målt til 202 cm.

Det er målt et fall på 21 mm fra dørterskel til sluk. Gulvet har plastsluk av ukjent alder. Synlig membran kunne ikke registreres ved sluket.

Rommet ventileres med elektrisk avtrekksvifte og friskluftsventil i vegg.

Badet er todelt med en baderomsdel og en vaskeromsdel/teknisk del. Baderomsdelen har baderomsinnredning med skap, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjhjørne med skyvedører. Vaskeromsdelen har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sikringsskap og varmtvannsbereder er plassert i denne delen av rommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring eller utførelse av badet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra stuen, i vegg bak våtsonen. Måleresultat: 0.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer. Byggeteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon i form av produktbeskrivelse og kvittering fra utførende, godkjent håndverker. Det foreligger ikke bildedokumentasjon eller dokumentasjon som beskriver utførelsen av tettesjiktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Videre undersøkelser anbefales.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med 35 × 35 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 55 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til byggteknisk forskrift skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målt fall tilfredsstiller dette kravet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bomlyd.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er registrert plastsluk med synlig smøremembran fra 2010. Membranen er synlig under klemringen.

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

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

Det er registrert oppsprekking i membranen ved klemringen rundt sluket. Badet er fra 2010, og membranen er dermed over 15 år gammel. På bakgrunn av registrert oppsprekking og alder settes tilstandsgrad 2 (TG2).



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet har baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap med integrert belysning.

Rommet har vegghengt toalett og dusjhjørne med innfelte dusjvegger. Dusjen er utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt dusj.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon på badet med tilluft fra en luftespalte under døren og en lufteventil på vinduet.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er utført fra soverom, i vegg bak dusjsonen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved målingen. Måleresultat: 0.

Tilstandsrapport









KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2010 og er levert av Norema, med profilerte fronter. Gulvet er belagt med parkett, og veggene har malte overflater. Himlingen er slett malt med downlights som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Siemens stekeovn
Siemens mikrobølgeovn
Siemens induksjonstopp
Siemens oppvaskmaskin
Siemens kjøleskap med integrerte håndtak

Røroshetta avtrekksvifte

Benkeplaten er utført i laminat. Det er registrert noe svelling på undersiden av benkeplaten. Benken har planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det vi Fibo Kitchen Boards .

Kjøkkenvindu med luftespalte gir godt lysinnslipp til rommet.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber og plast. Kobberrørene er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder. Plastrør til badet i 2. etasje og kjøkkenet er antatt å være fra 2010.

Rørinstallasjonen er inspisert fra inspeksjonsluken ved hovedstoppekranen og fra fordelerskapet.

Utvendig frostfri utekran ble skiftet i 2017.

Hovedstoppekranen er felles for denne boligen og naboboligen, og styrer vanntilførselen til begge enhetene. Stoppekranen er plassert i en inspeksjonsluke i kjellerstuen. Det er også stoppeventiler på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpen ble installert i januar 2024. Siste service ble utført i juni 2026.

Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet. Det er ikke foretatt noen teknisk vurdering av anleggets funksjon eller tilstand.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder plassert i kjelleren, under trappen. Ifølge eier er strømtilførselen til varmtvannsberederen skiftet rundt 2010/2011.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i kjelleren og er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er, ifølge kursfortegnelsen, på 40 A.

Elbillader ble installert i 2016.

Sikringsskapet er montert under en vannkilde, noe som utgjør et sårbart punkt ved en eventuell lekkasje. Tettheten til sikringsskapet er ikke kontrollert eller nærmere vurdert ved befaringen.

Ifølge eier ble det utført elkontroll av det elektriske anlegget i 2011 uten registrerte avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Rømningsvinduet har en høyde på over 1,0 meter ned til terreng og oppfyller derfor ikke kravene til sikker rømning uten fastmontert rømningsstige eller annen godkjent rømningsløsning.



TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på begge badene, samt store deler avkjeller. Peis i stue.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen ble fornyet på tre av boligens sider i 2011, jf. fremlagt faktura. Den fjerde siden har opprinnelig drenering fra byggeåret.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betong og er antatt fundamentert på faste masser/leire.

Det er registrert enkelte mindre sprekker i grunnmuren. Sprekkene er ikke vurdert å representere en konstruksjonsmessig risiko eller indikere setningsskader.

Det er også registrert noe saltutslag på grunnmuren, noe som kan være et tegn på tidligere fuktvandring gjennom murkonstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført på en relativt flat tomt.
Ifølge tilgjengelige kartdata er det liten fare for radon og flom på eiendommen. Det er imidlertid registrert noe fare for overvann på flat mark ved kraftige nedbørshendelser.

Det er i tidligere egenerklæringer opplyst at det ved ekstreme nedbørsmengder kan forekomme noe vanninntrenging ved overgangen mellom gulv og grunnmur i grovkjelleren.
Dette har ifølge eier ikke vært noen problem de siste år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

• Rømningsvinduet har en høyde på over 1,0 meter ned til terreng og oppfyller derfor ikke kravene til sikker rømning uten fastmontert rømningsstige eller annen godkjent rømningsløsning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

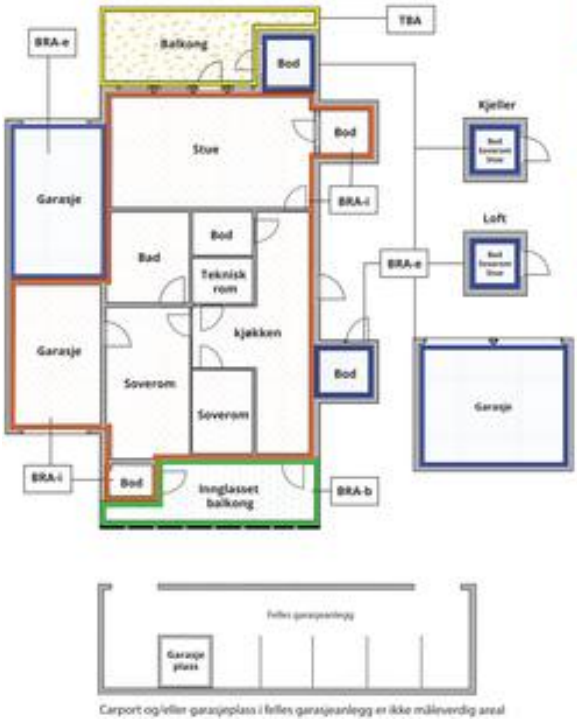
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjeller	36			36		11	47
1.Etasje	54			54	32		54
2.Etasje	43			43			43
Loft						38	38
SUM	**133**				**32**	**49**	**182**
SUM BRA	**133**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, gang med trapp, kjellerstue, bod, bad/vaskerom, bod 2		
1.Etasje	Entré / vindfang, stue, kjøkken, trapperom		
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang med trapp		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

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

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

I kjelleren er det rom med takhøyde under 190 cm. Areal med takhøyde under 190 cm er oppført som ALH (areal med lav himlingshøyde).
Loftet har ikke måleverdig areal, men er oppmålt til et grunnareal på 38 m².
Utvendig bod er oppmålt til 7 m², og garasjen i felles garasjerekke er oppmålt til 17 m². Disse arealene er ikke inkludert i arealoppsettet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Eiendommen er registrert som tatt i bruk (midlertidig brukstillatelse) 01.07.1956. Det foreligger ikke ferdigattest.

Det er oppført en utvendig bod i hagen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller søknadspapirer for denne.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for 2. etasje eller kjeller.
Ved befaring ble det målt takhøyde på ca. 1,89 m i bod i kjeller og ca. 2,07 m i kjellerstuen som er under dagens krav til takhøyde.
Manglende tegningsgrunnlag innebærer at det ikke har vært mulig å vurdere disse arealene opp mot godkjente bygningstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	579		0	428.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Konglefaret 35B

Hjemmelshaver

Knutsen Tor Eirik, Iversen Vanja Helsem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger skjermet til i boligområde som kombinerer rolig og landlig beliggenhet med nærhet til byens fasiliteter.
Området er perfekt for familier som ønsker å bo i rolige omgivelser, men samtidig ha tilgang til både skole, butikker og offentlig transport.
Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn, unge og voksne innen både idrett og kultur. Det er flere gode golfbaner i området med bla. Toppgolf, som ligger en kort kjøretur unna og tilbyr Norges største treningssenter for golfere.
Det er få minutters gange til Eiksmarka Senter, som tilbyr et godt utvalg butikker, caféer og restauranter.
Østerås Senter ligger innen kort gangavstand - Her finner man butikker og helsetjenester.
Kolsås Alpinanlegg byr på alpinbakker, samt alpinkurs. For de som er mer interessert i langrenn er det flotte preparerte skiløyper i hele marka med Fossum som utgangspunkt. På sommeren byr marka på flotte turmuligheter til for eksempel Østernvann eller Bogstad. Enda kortere vei er det til Hagabråten som er et hyggelig tursted hele året, og som om vinteren har en populær akebakke.
Det er også et svært godt kollektivtransporttilbud i kort avstand fra boligen. T-banen fra Eiksmarka T-banestasjon, ca. 4-5 minutters gange fra boligen (500m). Her går linje 2 til Ellingsrudåsen på Furuset med stopp gjennom hele byen. Avganger 7-8 ganger i timen gjennom dagen. Busslinje 140, 140N, 212, 230 går fra Eiksmarka busstopp v/Eiksmarka senter. Herfra går bussen til Sandvika, Bekkestua og Skøyen med regelmessige avganger. Flybussen går fra Nadderudveien.

Adkomstvei

Boligen ligger i en blindvei med adkomst fra offentlig vei. Det er biloppstillingsplasser foran boligen, og boligen disponerer i tillegg en garasjeplass i felles garasjerekke.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eiet og utgjør 428 m². Den er opparbeidet med belegnignstein fra 20111. Biloppstillingsplasser i front av huset, og hekk og levegg mot naboeiendommen. Hagearealet er pent opparbeidet og har en romslig terrasse med gode oppholdsmuligheter. På eiendommen er det også utvendig bod samt praktisk lagringsplass for ved.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger fra takstmann			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2026	
2	05.08.2026	
3	05.08.2026	
4	05.08.2026	
5	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tor Eirik Knutsen	9578-5997-4-67502	2026-07-24 12:05:10
Vanja Helsem Iversen	9578-5997-4-847426	2026-07-27 16:51:17

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
24. juli 2026

Oppdragsnummer
56-0213/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konglefaret 35B, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Tor Eirik Knutsen, Vanja Helsem Iversen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 100763806
Forsikret i: WINTERBERGH by WaterCircles Forsikring Ville Elite inkl Innbo

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: Badet i 2 etg ble totalt renovert i 2010. Byggmester Tore Engan hadde totalenteprisen og koordinerte med rørlegger (Harald Melgård AS), Elektrikker (Røa Elektriske). mm. Det ble lagt Litex plater og rør i rør mm. basert på standard i 2010. Badet har fungert utmerket de år vi har bodd i huset.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Tore Engan som koordinerte med faglært rørlegger. Engan la membran kombinert med Litex. Gulvet og vegger på det gamle badet ble pigget opp/revet. Nytt gulv ble støpt og avløp, sluk, mm ble etablert. Røa Elektriske installerte og kontrollerte varmekabel på badet (dokumentasjon foreligger).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg: Byggmester Tore Engan, Rørlegger Melgård og Røa Elektriske. Arbeidet ble utført høsten 2010. Bad kjeller: Vi byttet ut toalettet ca rundt 2015 (arbeid utført av Harald Melgård) siden flotøren på det gamle toalettet var ødelagt. Ut over dette har vi ikke gjort noe arbeide på badet i kjeller og har heller ingen dokumentasjon fra når dette ble utført.

---

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: Ny Jøtul peisovn ble installert høsten 2011 av Henriksen Peisforum Asker AS. Gammel åpen peis ble fjernet og Henriksen Peisforum borret ny åpning til pipen for ny peisovn og utførte alle kontroller mm. Dokumentasjon foreligger. Nytt dørbeslag på porten i garasjen ble byttet i 2014. Terrasse/platting ble bygt våren 2011. Arbeid utført av Byggmester Thordur Knudsen og eier. Oppussing av inngangsparti i 2016. Arbeidet var en totalentreprise levert av Tømrerfirma Morten Kleiven AS inkl koordinering av elektrikker, snekker og fliselegging mm.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering vinteren 2011 (forside mot t-banen og på siden mot naboen). Ble utført sammen med naboen (Konglefaret 35A). Arbeidet ble utført av Arne Olav Strømstad Maskin.

---

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: Røa Elektriske har vært vår elektrikker i alle år. De har utført alle arbeider av alt som har med det elektriske i huset gjennom de år vi har bodd i huset, inkl installasjon av alle lamper, stikkkontakter, el.bil lader, bad, mm. Ifm dette arbeidet har jeg alltid bedt dem om å gjøre en grundig sjekk av at alt fungerer og er iht krav forsikre meg om at brannrisiko mm. minimeres. De år vi har bodd i boligen har vi aldri opplevd at sikringer mm har gått pga overbelastninger mm. Ifm oppussing av inngangspartiet i 2016 hadde ABO Installasjon ansvaret for installasjon av ny varmekabel mm. Dokumentasjon foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Jevnlige kontroller hver gang Røa Elektriske har utført arbeider. El sjekk ble gjort i 2011 ifm installasjon av ny kabel inn i huset fra Hafslund. Ikke utført noen "formell" kontroll siste 5 år.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa Elektriske

---

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: Norva Gravco utførte en utbedring og reparasjon på den private stikkledningen (kloakk) for eiendommene i området i 2023 ifm lekkasje. Kostnaden ble fordelt på alle beboere som bruker denne. Kostnaden ble refundert av vårt forsikringsselskap. Vann og avløp er i stor grad felles med naboen i Konglefaret 35A. Ifm at naboen i 35A bygde nytt bad i sin kjeller i 2011 ble det gjort en del utbedringer av rør og avløp inn i huset. Dette arbeidet ble utført av fagfolk, men vi har ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Åpen utebod bygget i 2014. Boden er ikke søkt om/godkjent av kommunen.

---

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

Ja

Beskriv: Privat vann og avløp via stikkledning fra eiendommen ut til kommunalt vann og avløp. Avløp og vann fra eiendommen deles med naboen i 35A fra huset ut til stikkledningen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nye vinduer og balkkongdør i 2011. Oppgradering av inngangsparti i 2016. Belegningsstein mm i 2013. Alle arbeider utført av fagfolk.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Begge bad har fungert utmerket de år vi har bodd i huset.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jevning kontrollert og inspisert av feier.

---

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

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport. Vi har ikke gjort noen tiltak i kjelleren de år vi har bodd i huset siden alt har fungert meget bra.

---

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

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport.

---

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

Ja

Beskriv: Lekkasje på privat stikkledning i 2023 som ble utbedret inkl lagt ny strømpe mm. Kostnaden ble fordelt på alle boliger som bruker anlegget. I ca 2013 ble sluket i kjelleren tett pga at naboen i 35A hadde kastet en stor vaskefille i sitt toalett. Ble utbedret av naboen og rør mm ble da spylt og inspisert.

---

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.

Ja

Beskriv: Utfordring med mus for noen år siden. Fagfolk ble konsultert og tiltak implementert der man antok at kilden til problemet kom fra. Etter dette har vi ikke hatt synlige problemer med skadedyr.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny Panasonic varmepumpe installert i 2024. Service utført juli 2026 av Buskerud Varmepumpeservice (som også stod for installasjon mm).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Hvitevarer på kjøkken fungerer meget bra, men er fra 2010. Oppvaskmaskinen ble kjøpt ny i 2024.

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: Se tilstandsrapport utarbeidet ifm salget av eiendommen.

---

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? Oppfordrer til å lese tilstandsrapport utarbeidet ifm salget av eiendommen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapporten.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0213/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

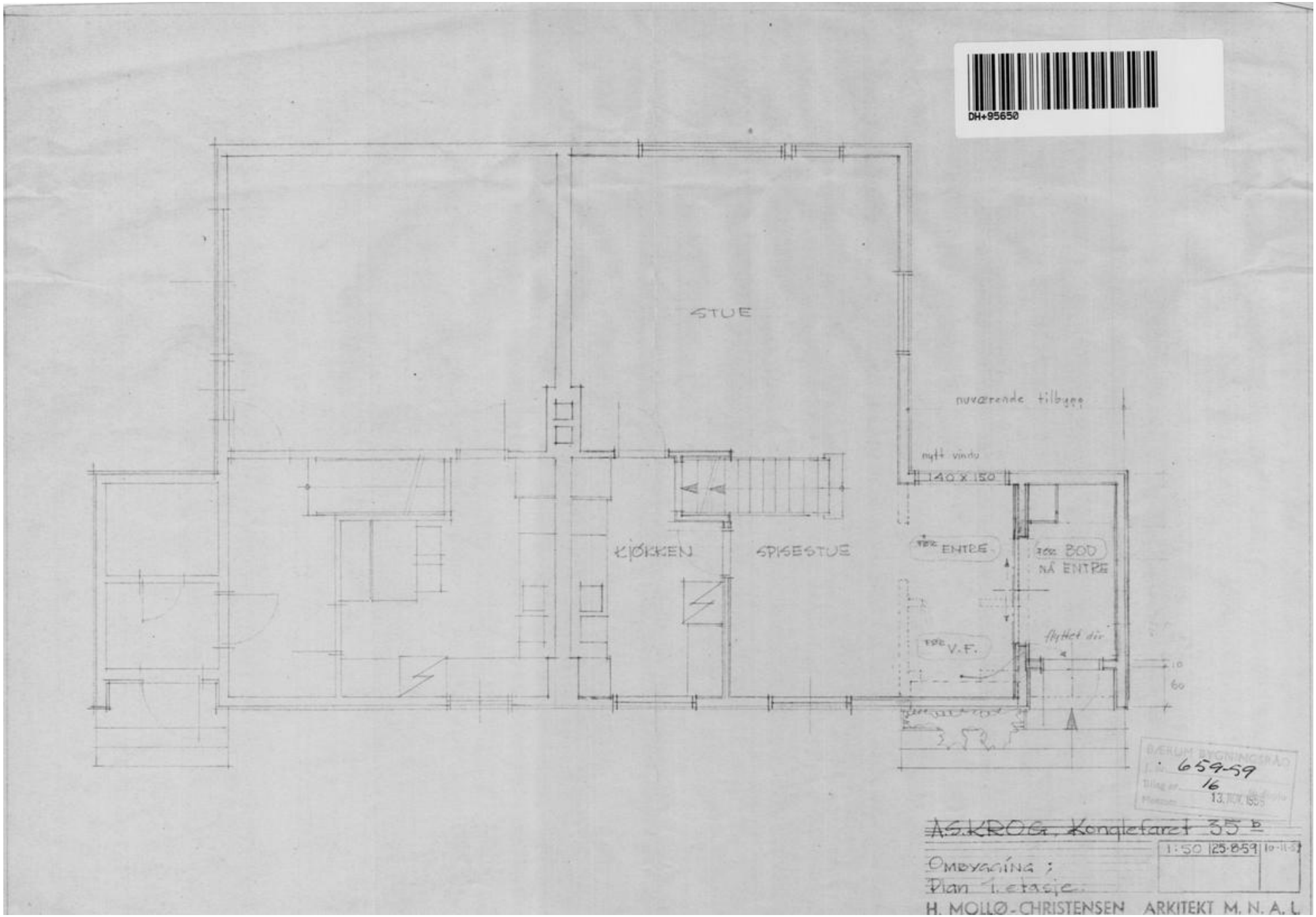
Navn	Dato	Navn	Dato
Vanja Helsem Iversen	**2026-07-27**	**Tor Eirik Knutsen**	**2026-07-24**

Identifikasjon	Identifikasjon
Vanja Helsem Iversen	Tor Eirik Knutsen

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


DH+95651
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 659-59
17
A. S. KROG, Kongleveien 35 b.
Ombygging
Fasade nord.
1:50 25.8.59
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L.

DH+95650



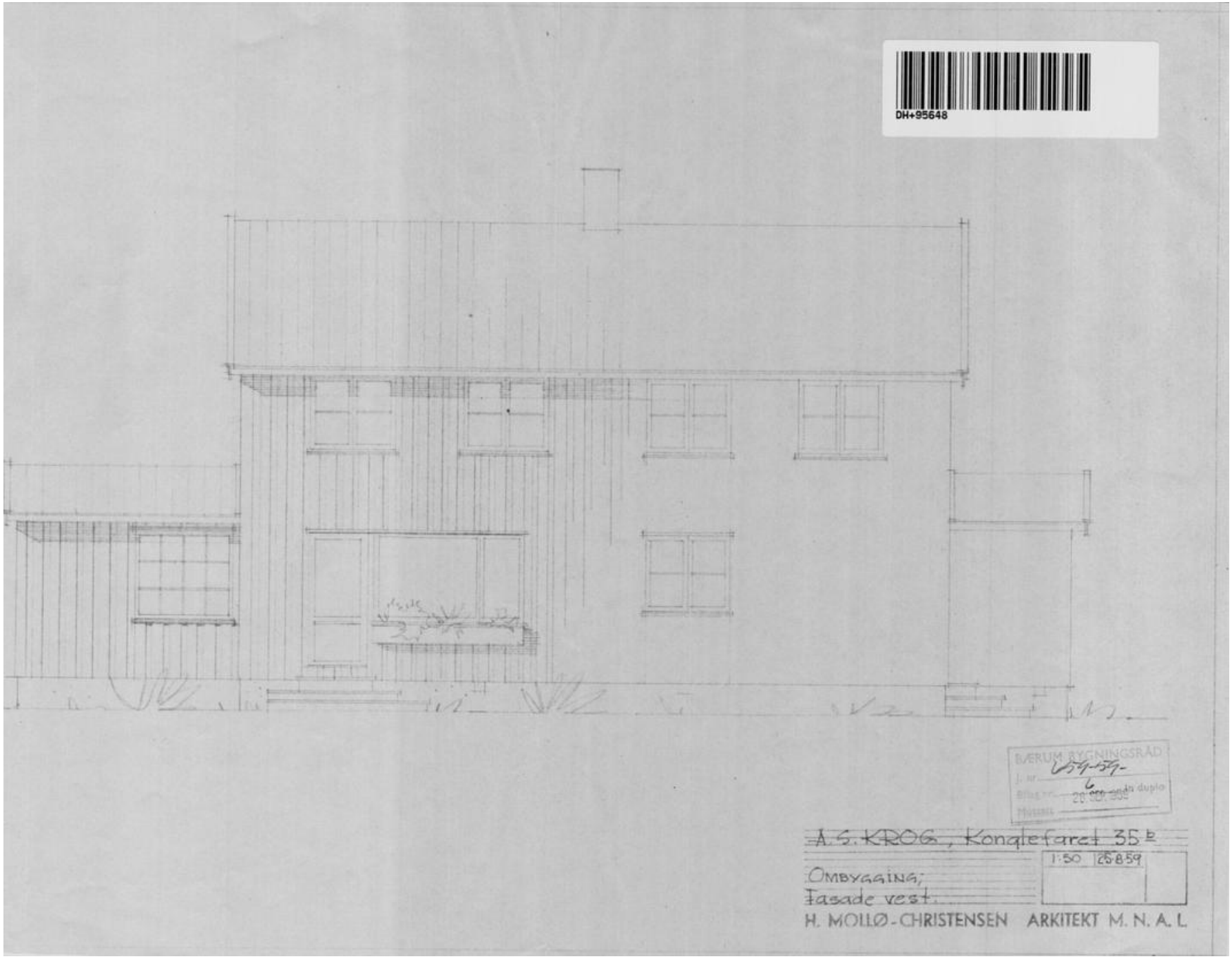
BÆRUM BYGNINGSRÅD
659-59
16
13. IX. 1959

A.S. KROG, Kongsfaret 35 b

1:50 | 25.8.59 | 10-11-59

Ombygging ;
Plan 1. etasje.

H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L.


DH+95648
BÆRUM BYGNINGSRÅD
A. S. KROG, Kongleføret 35 b
1:50 25.8.59
Ombygning;
Fasade vest.
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L.

Stempelmerker kr. 420,-
påført originaldokumentet og kassert
den 7/12 -1962
av [illegible]

6415/1962. 7/12.

S K J Ö T E

Landbrukets Boligandelslag under avvikling skjöter herved til Alf S. Krog f. 17/6 1912 - bnr 579 parsell nr. 12 (Konglefaret nr. 35 B) av g.nr. 34 b. nr. 107 i Bærum, som hans forholdsmessige andel i lagets faste eiendom. De ökonomiske mellomværender er avgjort på omforenet måte.

Det tilligger eiendommen 1/9 - en niendepart - i garasjearealet "Myra" parsell nr. 31, med bruksrett til en allerede opparbeidet 3 m bred adkomstvei til dette areal over parsell nr. 13 og 14 (Konglefaret nr. 37 A og 37 B).

Det tilligger eiendommen bruksrett til en allerede opparbeidet 3 m bred adkomstvei over parsell nr. 10 og 11 (Konglefaret nr. 33 B og 35 A).

Det forbeholdes vederlagsfri rett til det nåværende ledningsnett for vann, kloakk og elektrisk kraft, med fri adgang til reparasjon og vedlikehold. Eieren er forpliktet til å delta med en like del i reparasjoner og vedlikehold på felles vannledning og kloakkavlöp, som berörer hans bruk av ledningen, likevel slik at hver enkelt bærer ansvaret for kloakktilstopninger som det kan påvises er forårsaket av ham.

Det påhviler eiendommen bruksrett til en 3 m bred allerede opparbeidet adkomstvei for parsell nr. 13, 14, 17, 19 og 20 (Konglefaret nr. 37 A, 37 B, 27 A, 29 A og 29 B), og for parsell nr. 9, 12, 13, 14, 16, 18, 21, 22 og 27 (Konglefaret nr. 33 A, 35 B, 37 A, 37 B, 25 B, 27 B, 31 A, 31 B og 19 B) som sameiere i garasjearealet "Myra" (parsell nr. 31). Eieren må finne seg i at denne adkomstvei ryddes for sne inn over eiendommen når arbeidet skjer på vanlig og forsvarlig måte.

Eieren plikter å delta med en like stor del i vedlikehold, snebröyting m.v. på adkomstveien over parsell nr. 10, 11, 12, 13 og 14 (Konglefaret nr. 33 B, 35 A, 35 B, 37 A og 37 B) sammen med de övrige av eierne og med eierne av parsell nr. 9, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 og 27 (Konglefaret nr. 33 A, 35 B, 37 A, 37 B, 25 B, 27 A, 27 B, 29 A, 29 B, 31 A, 31 B og 19 B) forsåvidt disse siste har garasje eller gjör bruk av garasjeplass med utkjöring over denne vei.

De som skal delta i utgiftene, avgjör med flertallsvedtak hvordan de nevnte arbeider skal utföres.

Eiksmarka, den 5/12 ~~oktober~~ 1962.

Landbrukets boligandelslag under avvikling

.....

.....

.....

Jeg bekrefter at det samlede avviklingsstyre i Landbrukets Boligandelslag har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

MONS NYGARD
OFFENTLEG SAKFØRAR

.....

Attest for tinglysing av skjöte.

En bekrefter herved at Landbrukets Boligandelslag har rekvirert kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning for parsell nr. 12 av g.nr. 34 b.nr. 107 i Bærum.

Parsellens grenser er påvist i marken ved kart- og oppmålingsforretning den 21. juni 1962 og er i samsvar med Bærum bygningsråds godkjenning. Det henvises forövrig til Bærum oppmålingsvesens j.nr. 6 - 468.

Oppmålings- og tinglysingsgebyrer er betalt.

Bærum oppmålingsvesen, oktober 1962.

M. Mysen
oppmålingssjef.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 579	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Konglefaret 35 B, gatenr 1503 1359 Eiksmarka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	304 5	Voll 04 Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060302 801	Eiksmarka Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.07.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	428,4 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/34/579	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/34/579	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	04.07.1963	Avgiver	3201/34/107	-428,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/34/579	428,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.07.1963	Berørt	3201/34/43	0,0
	Matrikkelført:	25.09.2023	Berørt	3201/34/44	0,0
			Berørt	3201/34/97	0,0
			Berørt	3201/34/98	0,0
			Berørt	3201/34/100	0,0
			Berørt	3201/34/101	0,0
			Berørt	3201/34/102	0,0
			Berørt	3201/34/103	0,0
			Berørt	3201/34/104	0,0
			Berørt	3201/34/105	0,0
			Berørt	3201/34/106	0,0
			Berørt	3201/34/107	0,0
			Berørt	3201/34/119	0,0
			Berørt	3201/34/133	0,0
			Berørt	3201/34/147	0,0
			Berørt	3201/34/168	0,0
			Berørt	3201/34/169	0,0
			Berørt	3201/34/173	0,0
			Berørt	3201/34/185	0,0
			Berørt	3201/34/186	0,0
			Berørt	3201/34/188	0,0
			Berørt	3201/34/197	0,0
			Berørt	3201/34/198	0,0
			Berørt	3201/34/199	0,0
			Berørt	3201/34/282	0,0
			Berørt	3201/34/320	0,0
			Berørt	3201/34/321	0,0
			Berørt	3201/34/322	0,0
			Berørt	3201/34/323	0,0
			Berørt	3201/34/324	0,0
			Berørt	3201/34/325	0,0
			Berørt	3201/34/329	0,0
			Berørt	3201/34/330	0,0
			Berørt	3201/34/331	0,0
			Berørt	3201/34/332	0,0
			Berørt	3201/34/333	0,0
			Berørt	3201/34/499	0,0
			Berørt	3201/34/500	0,0
			Berørt	3201/34/501	0,0
			Berørt	3201/34/502	0,0
			Berørt	3201/34/503	0,0
			Berørt	3201/34/504	0,0
			Berørt	3201/34/505	0,0
			Berørt	3201/34/511	0,0
			Berørt	3201/34/514	0,0
			Berørt	3201/34/517	0,0
			Berørt	3201/34/568	0,0
			Berørt	3201/34/569	0,0
			Berørt	3201/34/570	0,0
			Berørt	3201/34/571	0,0
			Berørt	3201/34/572	0,0
			Berørt	3201/34/573	0,0
			Berørt	3201/34/574	0,0
			Berørt	3201/34/575	0,0
			Berørt	3201/34/576	0,0
			Berørt	3201/34/577	0,0

Berørt	3201/34/578	0,0
Berørt	3201/34/579	0,0
Berørt	3201/34/580	0,0
Berørt	3201/34/581	0,0
Berørt	3201/34/582	0,0
Berørt	3201/34/583	0,0
Berørt	3201/34/584	0,0
Berørt	3201/34/585	0,0
Berørt	3201/34/586	0,0
Berørt	3201/34/587	0,0
Berørt	3201/34/588	0,0
Berørt	3201/34/589	0,0
Berørt	3201/34/590	0,0
Berørt	3201/34/591	0,0
Berørt	3201/34/592	0,0
Berørt	3201/34/593	0,0
Berørt	3201/34/594	0,0
Berørt	3201/34/595	0,0
Berørt	3201/34/596	0,0
Berørt	3201/34/597	0,0
Berørt	3201/34/728	0,0
Berørt	3201/34/730	0,0
Berørt	3201/34/731	0,0
Berørt	3201/34/736	0,0
Berørt	3201/34/737	0,0
Berørt	3201/300/1501	0,0
Berørt	3201/300/1503	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Konglefaret 35 B	Bolig	123,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	123,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	123,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1956
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17219936			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			27,0		27,0				
H01	1		54,0		54,0				
H02			42,0		42,0				

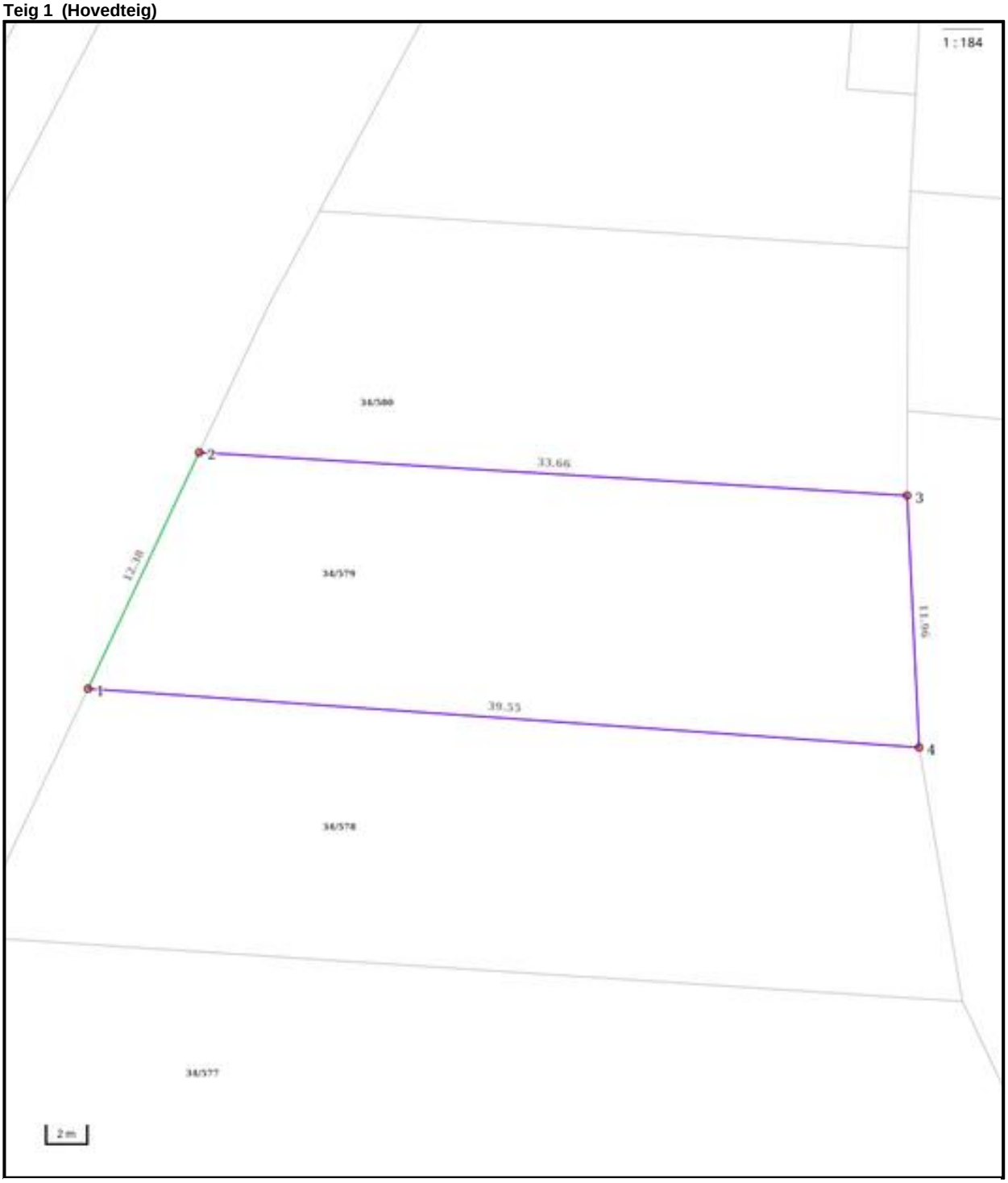
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 428,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 415,78	590 554,62	12,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 427,41	590 558,87	33,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 428,42	590 592,51	11,96m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 416,57	590 594,16	39,55m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 30.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	34	**Bnr**	579	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Konglefaret 35 B, 1359 EIKSMARKA						

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					
1954/787	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1959/659	Bygningsmessig arbeid	☐	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.

Utskriftsdato: 30.06.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	579	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konglefaret 35B, 1359 EIKSMARKA								

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	4 773,78 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 084,56 kr
Sum	**14 634,66 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
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr
Vann etter areal	15%	123 m2	39.80	1/1	0 %	4 895,58 kr	2 039,81 kr
Avløp etter areal	15%	123 m2	45.26	1/1	0 %	5 567,47 kr	2 319,78 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	60,85 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	124,60 kr
					Sum	**16 292,24 kr**	**6 788,48 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: 30.06.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	579	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konglefaret 35B, 1359 EIKSMARKA								

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.

Bærum kommune

VAledninger

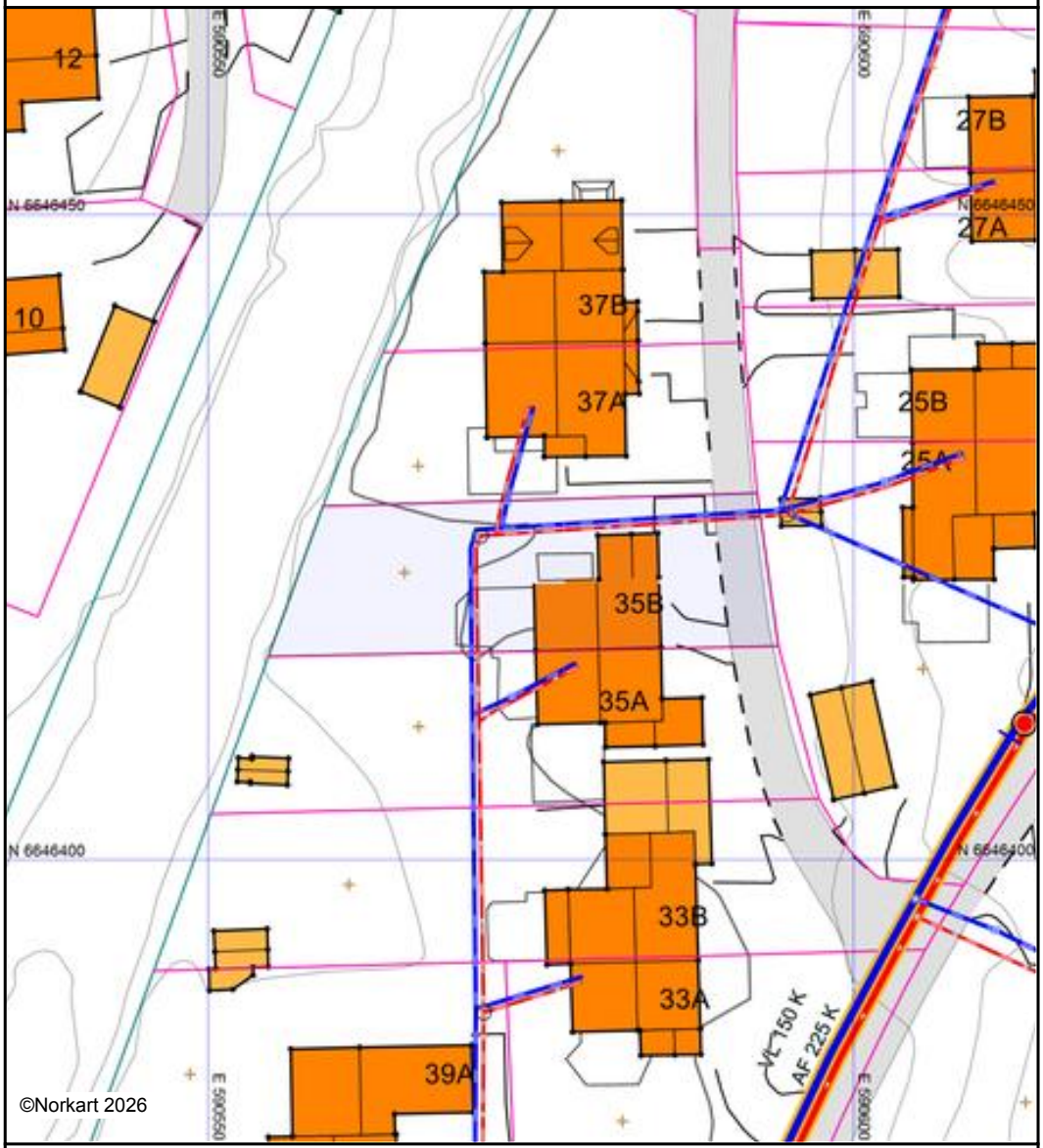
Eiendom: 34/579
Adresse: Konglefaret 35B
Dato: 30.06.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Utskriftsdato: 30.06.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	579	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konglefaret 35B, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90087627 (Avgiftsadresse: Konglefaret 35b)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	A2	30.09.2021	13.09.2024	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	Mangler i 1.etg	08.10.2021
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke	A2 Treverk for nær sotluke	08.10.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 34/579		
Utskriftsdato	30.06.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

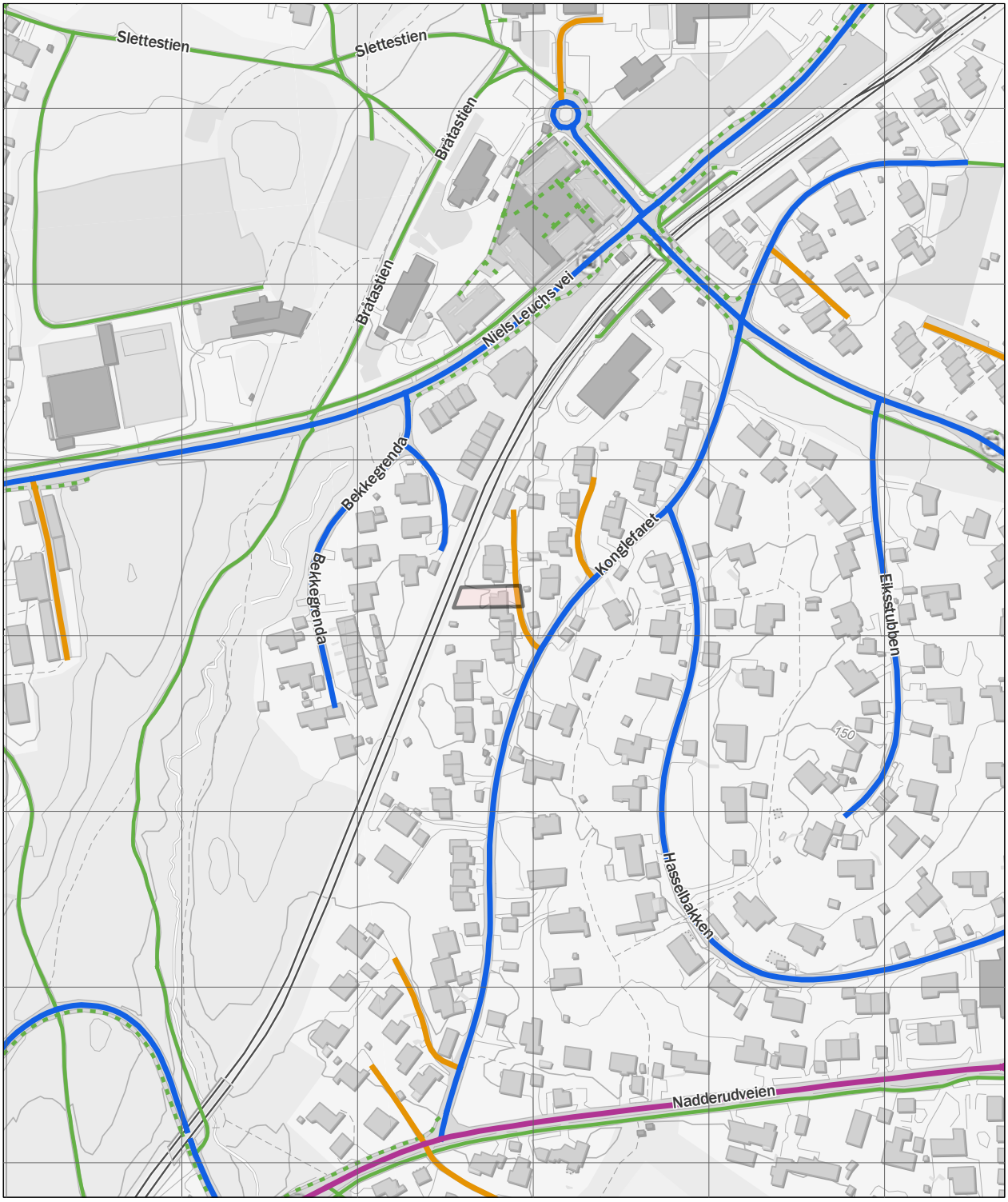
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/579/0/0
Adresse: Konglefaret 35B, 1359 EIKSMARKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/06/2026



Utskriftsdato: 30.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	579	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konglefaret 35B, 1359 EIKSMARKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 428 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1952200 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1952200)
Navn	EIKSMARKA, område B, Telefonsentralen m/omg.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	07.08.1958	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8683/1952200.pdf	
Delarealer	**Delareal**	60 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	369 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/579
Adresse: Konglefaret 35B
Dato: 30.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



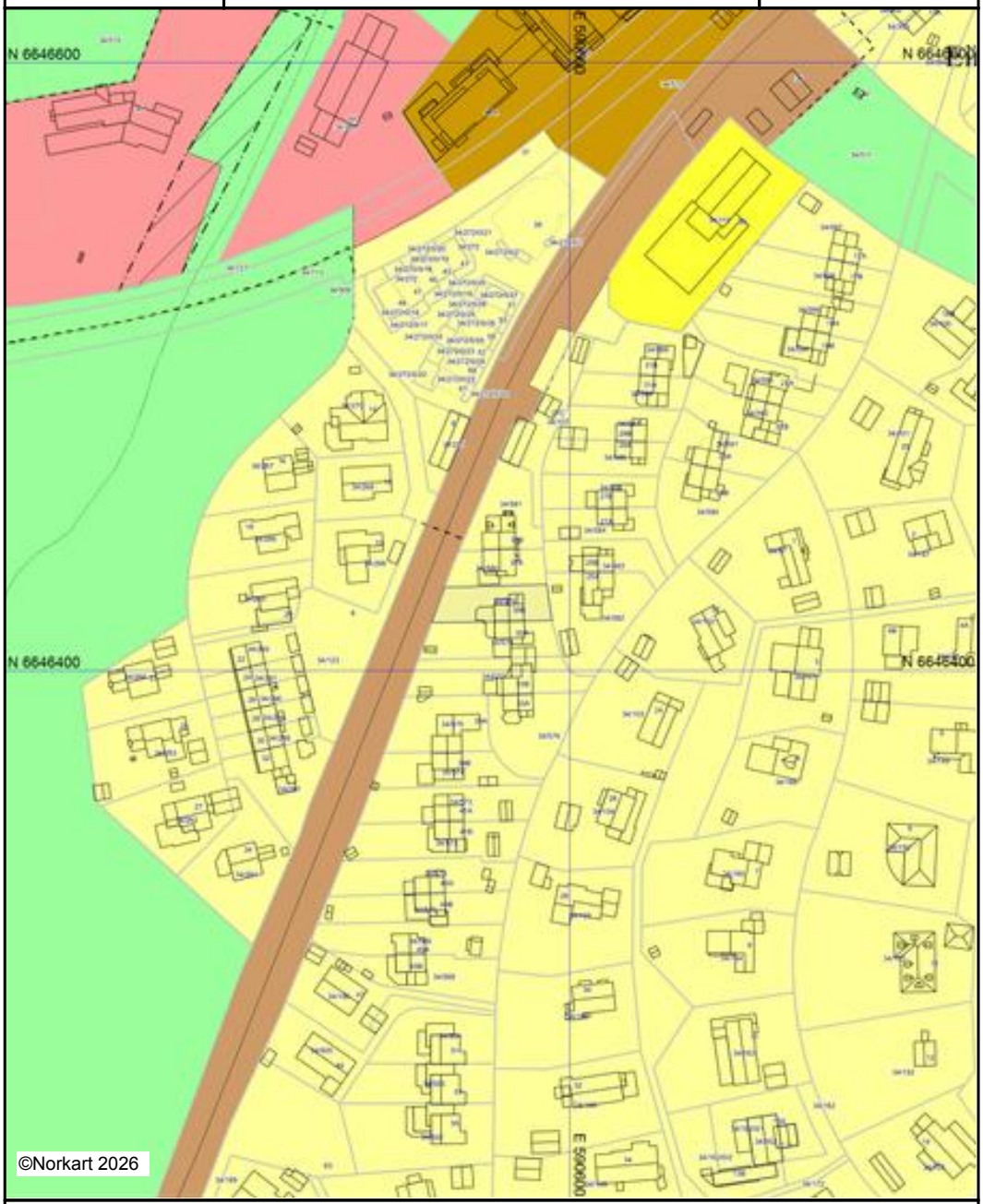
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/579
Adresse: Konglefaret 35B
Utskriftsdato: 30.06.2026
Målestokk: 1:2000

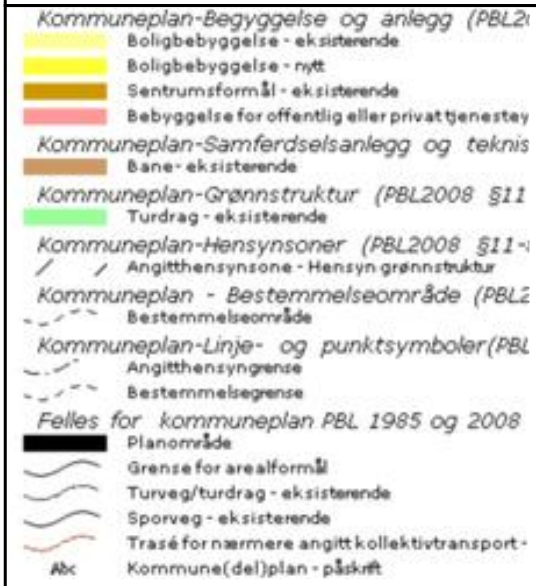
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



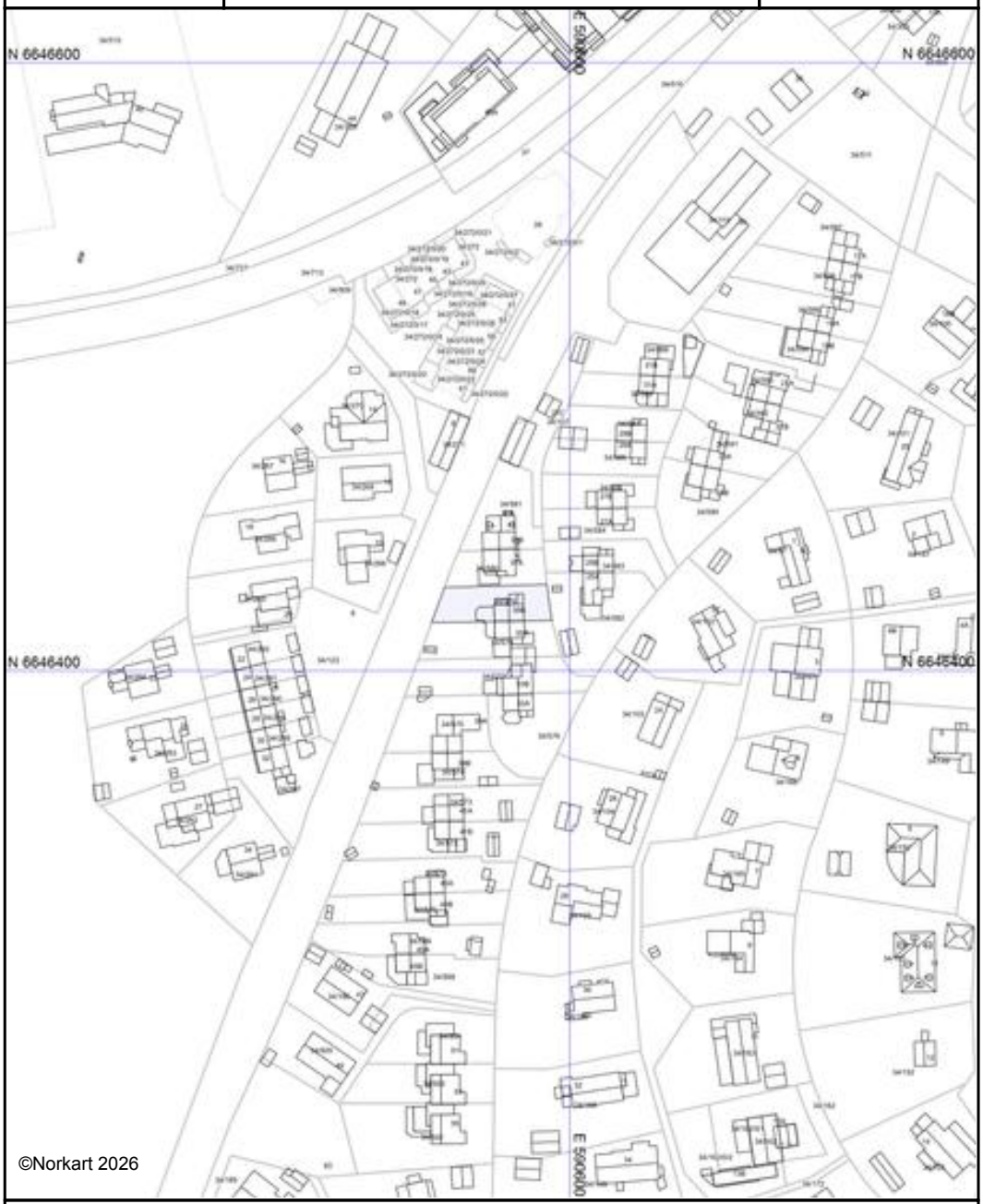
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 34/579
Adresse: Konglefaret 35B
Utskriftsdato: 30.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

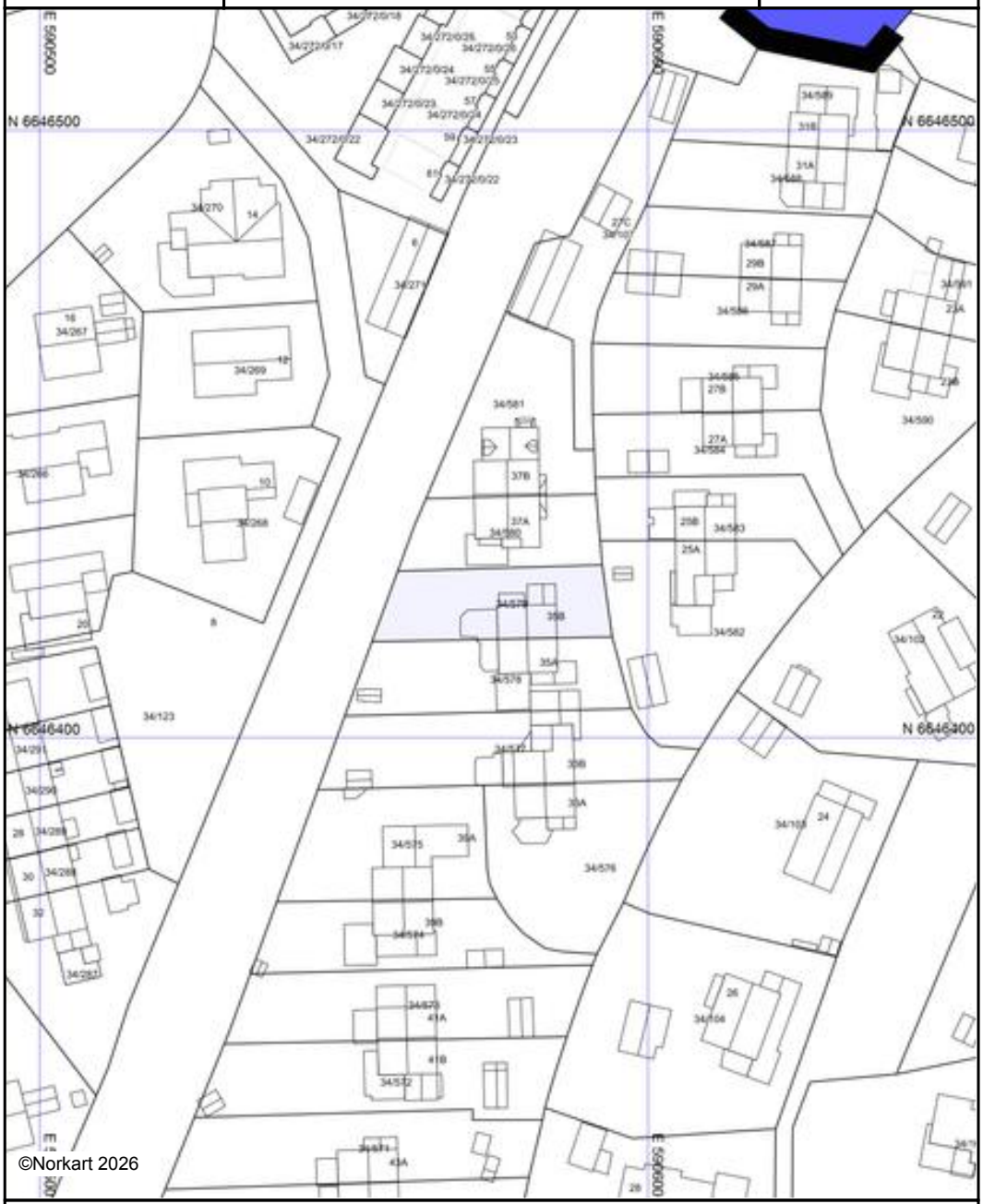
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/579
Adresse: Konglefaret 35B
Utskriftsdato: 30.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

enova

Energiattest



Adresse **Konglefaret 35B, 1359 EIKSMARKA**	
Dato for energimerking **11.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321106**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17219936**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **579**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **278,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

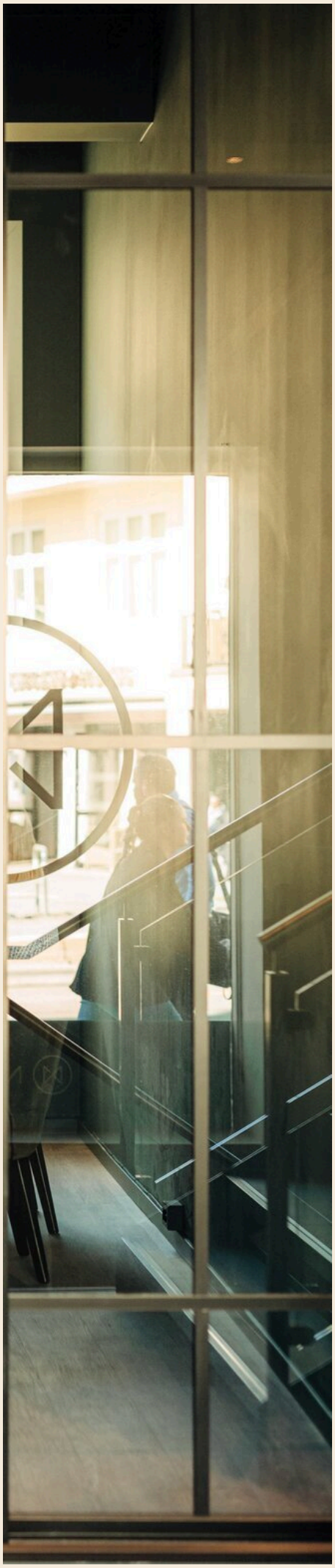
Pr. KVM pr. år **276,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 408 kWh**

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

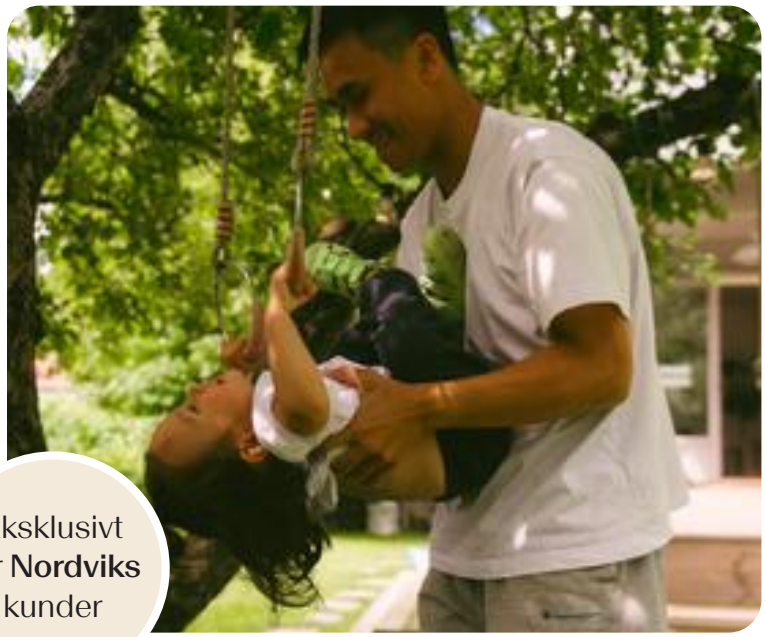


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0213/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Konglefaret 35B 1359 EIKSMARKA
Matrikkel: Gnr 34, bnr 579 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 428/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 428/830186) /

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)

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



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346