NORDVIK

Sagtomtveien 26

4 soverom | 193 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Sagtomtveien 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
66	Vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.07.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrikt enderekkehus på attraktive Fossum/Eiksmarka | 4 sov. & 2 bad | Garasje | Terrasse og hage | Nær Bærumsmarka

Prisantydning	**11 800 000,-**
Omkostninger	**301 090,-**
Totalpris	**12 101 090,-**
BRA-i	**193 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til et innholdsrikt rekkehus over tre plan med attraktiv beliggenhet på Fossum/Eiksmarka. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser med umiddelbar nærhet til Bærumsmarka, skoler, barnehager, idrettsanlegg, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Boligen har en meget god planløsning med fire soverom, to bad, eget vaskerom, romslig stue med utgang til en solrik uteplass med terrasse og hage, samt kjøkken og en innredet underetasje med kjellerstue og bod. Ved inngangspartiet er det også en trivelig uteplass. I tillegg medfølger garasje og to utvendige boder.

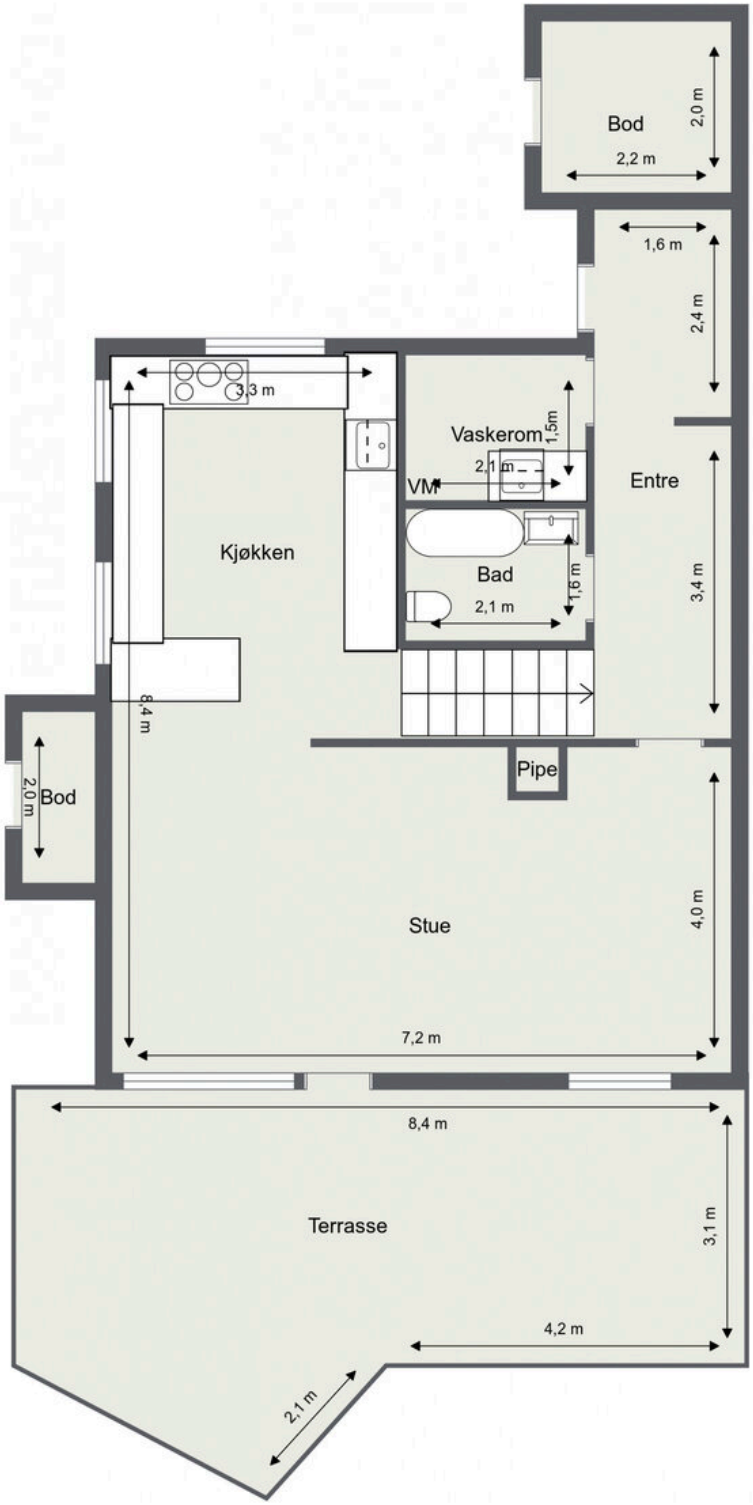
Høydepunkter:
-4 gode soverom
-2 bad og eget vaskerom
-Gode oppbevaringsmuligheter
-Stor terrasse og hyggelig balkong
-Enderekkehus med skjermet beliggenhet
-Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Sagtomtveien 26

1. Etasje



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























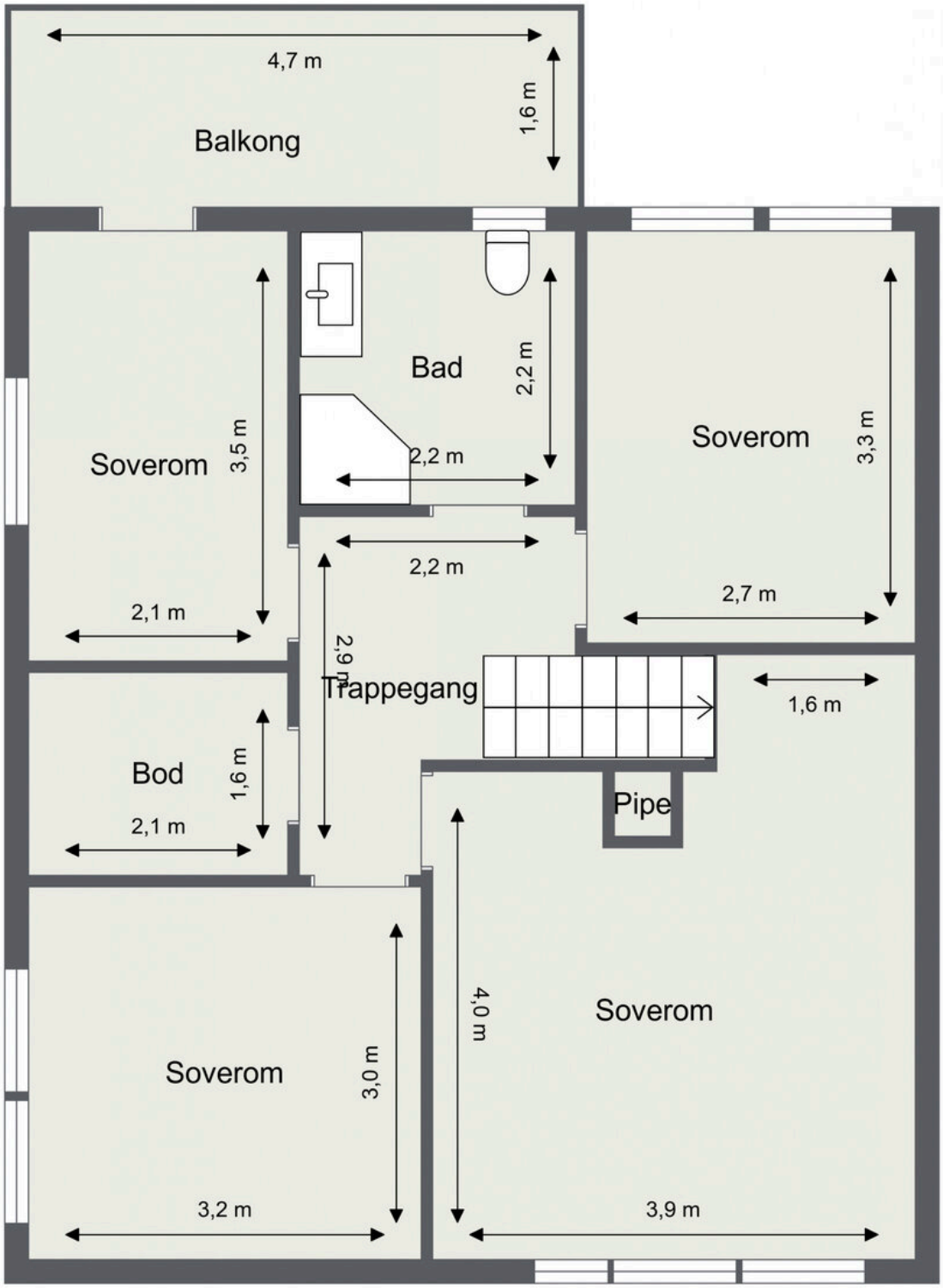

Miele
SIEMENS

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Sagtomtveien 26

2. Etasje



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

Boligen har totalt fire romslige soverom med gode møbleringsmuligheter













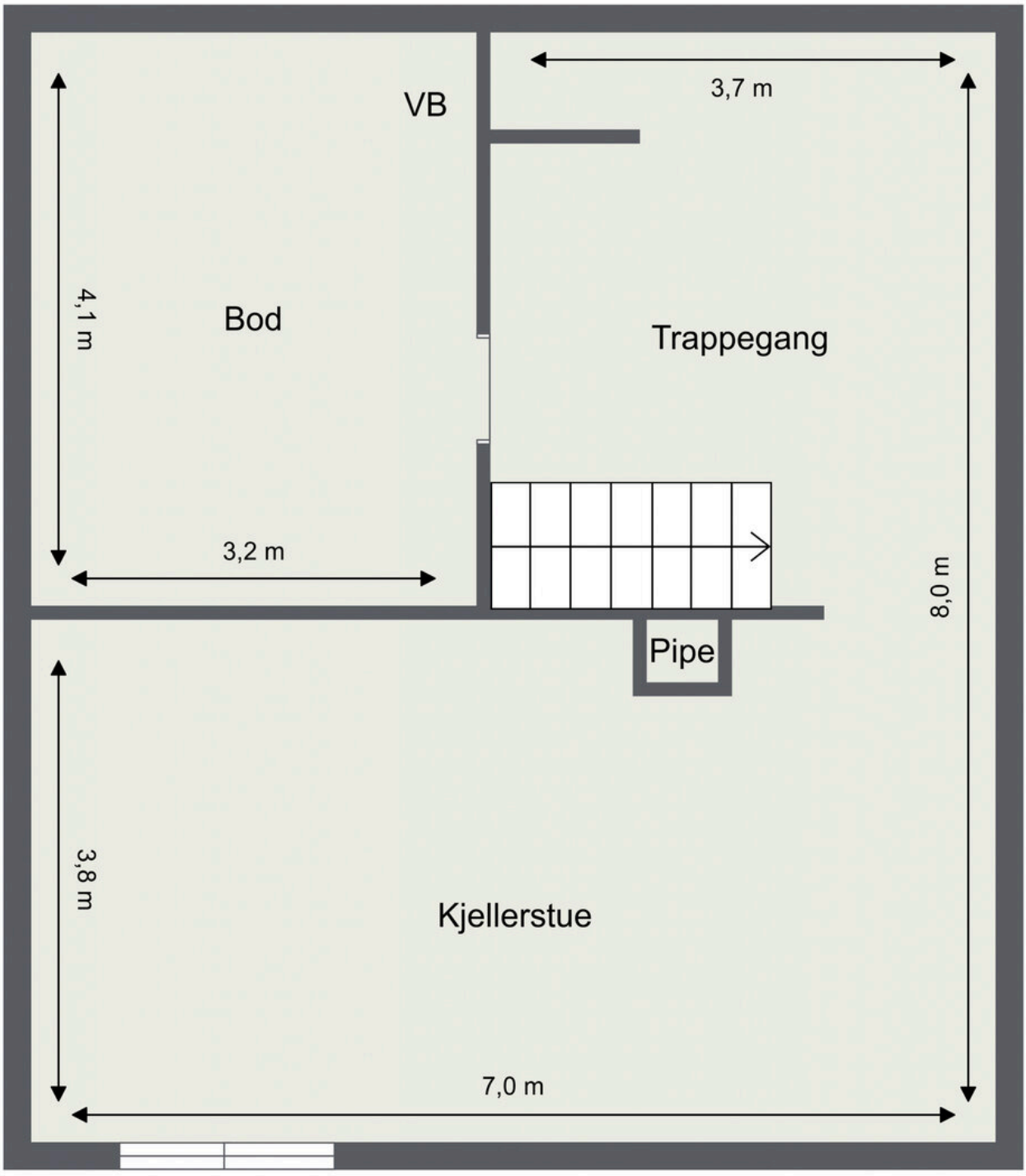


Planløsning

Kjeller
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Sagtomtveien 26

Underetasje



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





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
56-0165/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sagtomtveien 26, 1359 EIKSMARKA
Gnr 31, bnr 108 i Bærum kommune

Selgere
Eivind Solheim
Siri Anna Kvestad Idland

Kjøpesum og omkostninger
11 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
295 000,- (Dokumentavgift)
5 000,- (Eierskiftegebyr)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
316 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 101 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 116 090,- (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
1982

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 193 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 199 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 25 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det bemerkes lav takhøyde i underetasje.

Innhold
Rekkehus over tre plan med en praktisk og familievennlig planløsning:

1. etasje: Entré, vaskerom, bad, kjøkken og romslig stue med utgang til en stor terrasse.

2. Etasje: Trapperom, bad, fire soverom og bod. Fra ett av soverommene er det utgang til en balkong.

Underetasje: Trapperom, bod og kjellerstue. Det bemerkes lav takhøyde i underetasje.

Det medfølger garasje på ca. 14 kvm samt to utvendige boder med et samlet areal på ca. 6 kvm.

Standard

-1. etasje-

Entré:
Entré med flislagt gulv og god plass til yttertøy og sko. Entréen har en romslig skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter, og leder videre inn til boligens øvrige oppholdsrom.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med skap, benkeplate og oppvaskkum, og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gode oppbevarings- og arbeidsflater bidrar til en funksjonell løsning.

Bad:
Flislagt bad fra 2017 med tidløse overflater. Badet er utstyrt med frittstående badekar, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, servant med underskap og speilskap. Varmekabler i gulvet og elektrisk håndkletørker. Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Stue:
Romslig og innbydende stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Peisovnen kommer godt med på kalde vinterdager og fungerer som et hyggelig samlingspunkt. Fra stuen er det direkte utgang til en fantastisk terrasse og en skjermet hage med plen og beplantning. Uteplassen har svært gode solforhold og god plass til både spisegruppe, sofagruppe og grill, noe som gjør den til en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Hagen er pent opparbeidet og gir gode muligheter for både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Åpen løsning mot kjøkkenet bidrar til en sosial og funksjonell planløsning.

Kjøkken:
Lyst og pent kjøkken med tidløs innredning fra 2013 med glatte fronter og benkeplate i Corian. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele og Siemens, herunder induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Den åpne løsningen mot stuen skaper en luftig og sosial planløsning med god flyt mellom rommene.

-2. etasje-

Soverom:
Boligen har totalt fire romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblement. Ett av soverommene har utgang til en hyggelig balkong med fin utsikt mot grønne omgivelser. De tre øvrige soverommene har en god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom.

Bad:
Flislagt bad fra 2017 med badekar og dusjløsning, vegghengt toalett, servant med underskap og speilskap. Badet har varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk.

-Underetasje-

Kjellerstue:
Innredet kjellerstue som gir boligen et ekstra oppholdsrom. Rommet egner seg godt som TV-stue, lekerom, hjemmekontor eller hobbyrom, avhengig av behov. Det bemerkes lav takhøyde i underetasjen.

Bod:
Praktisk bod med god plass til oppbevaring av blant annet sesongutstyr, sportsutstyr og øvrige eiendeler.

-Innvendig overflater-
·Gulv med fliser, enstavsparkett, teppe og støpt gulv.
·Vegger med malte flater, malt panel og fliser.
·Himlinger med malte flater og gipsplater.

-Tekniske installasjoner-
Det er vannrør av type originale kobberrør og rør i rør opplegg fra 2010 og 2017. Det er avløpsrør i plast fra byggeåret, fra 2010 og fra 2017 i boligen. Det er tilluft fra ventiler i vinduer/yttervegger og mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Det er eldre sentralstøvsuger i boligen. Det er bereder på 200 liter fra 2010 i bod. Det er montert luft til luft varmepumpe i stue i 2022. Jevnlige servicer på varmepumper må påregnes. Det er el-anlegg med mange nyere stikkontakter, brytere, sikringer m.m.

Parkering
Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke. For øvrig er det ordnede parkeringsforhold i sameiet med parkeringsplasser for beboere og gjesteparkering.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

-Utført arbeid-

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: Garasje. Fellesgarasjeanlegg. Selvaag.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmepumpe. GP elektro.

-Feil og mangler-

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: Skjeggkre. Behandlet med anticimex.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

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

-Utvendig byggemåte-

Boligen har tak tekket med pappshingel fra 2012. Beslag, takrenner og nedløp er utført i stål og er fra 2012. Ytterveggene er oppført med liggende trekledning. Gavlveggene ble etterisolert og kledd med ny panel i 2008, mens øvrig kledning er av eldre dato. Boligen har saltak med tresperrer og undertak av OSB-plater. Over boligen er det kaldtloft med adkomst via luke med stige. Det er en kombinasjon av 2- og 3-lags vinduer fra byggeåret samt fra 2007, 2008 og 2013. Ytterdøren med glass og kodelås er fra 2010. Balkongdøren er fra 2008, mens terrassedøren med glass er fra 2013. Fra stuen er det utgang til en terrasse i treverk, og fra ett av soverommene er det utgang til en balkong i treverk.

-Innvendig byggemåte -

Boligen har gulv med fliser, enstavsparkett, teppe og støpt gulv. Veggene har malte flater, malt panel og fliser, mens himlingene består av malte flater og gipsplater. Etasjeskillene er utført med trebjelkelag. Boligen har original elementpipe tilkoblet en noe nyere peisovn i stuen. I underetasjen er det utforede trevegger. Det ble foretatt hulltaking i vegg uten at det ble påvist unormale fuktutslag. Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger anses som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller. Boligen har innvendig original trapp med tretrinn og malte vanger, samt innvendige malte dører.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Beskrivelse:
Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter på balkong. Det mangler rekkverk på trapp på terrasse. Det mangler håndløper i trapp innvendig. Det mangler rekkverk på innvendig trapp i underetasje. Det er avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei og lysforhold, for rom til varig opphold.

Vurdering av avvik:
·Det er avvik i rømningsveier.
·Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
·Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
·Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
·Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
·Det mangler håndløper på vegg i det innvendige

trappeløpet.
·Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
·For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
·Det bør gjennomføres radonmålinger.
·Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
·Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Samtlige Taklamper, vegglampe stue
-Knagger gang med en gang man kommer inn
-String-hyller vegghengt og vegghengt hylle fra ikea

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 D
Alle eiendommer som selges skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisk gulvvarme
-Peisovn i stue
-Panelovn

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 650,-pr. 2025

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: 6 398,76 kr
Feiing: 392,04 kr
Renovasjon: 5 384,28 kr
Vann: 5 475,00 kr
Sum: 17 650,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Avløp: 8 056,99 kr
Feiing: 445 kr
Renovasjon: 5 384,19 kr
Vann: 7 084,67 kr
Sum: 20 970,85 kr

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

Velavgift
Boligen er tilknyttet Fossum Huseierforening.

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

- Bygningsforsikring
- Innboforsikring
- Boligen er ikke tilknyttet boligalarm.
- Kabel-tv/internett fra Telenor.
- Ved: Kostnader vil variere avhengig av forbruk.

Fellesutgifter fastsettes årlig av Huseiermøtet på grunnlag av vedtatt budsjett.

For 2026 er følgende vedtatt:

Medlemskontingent - 5700 kr
Garasjeplass - 3000 kr (gjelder ikke for vinkelhusene)
Innbetaling asfaltfond - 2000 kr
TV / Bredbånd faktureres etter faktiske kostnader
Felleskostnadene faktureres halvårlig.

I tillegg kommer et engangs eierskiftegebyr pålydende 5000,- dekkes av kjøper.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 417 300,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 669 198,- 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
If
Polisenr: 2671101

TV/Internett/Bredbånd
Huseierforeningen har avtale om TV/Bredbånd fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 173 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker, beplantning, belegningsstein og gjerde som gir et trivelig og velstelt uteområde. Sameiet disponerer en velholdt fellestomt med gangveier, parkeringsplasser, garasjer, lekeplasser og grøntområder som bidrar til et hyggelig bomiljø.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Fossum/Eiksmarka i Bærum. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige bomiljø, med naturskjønne omgivelser og nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, skoler og kollektivtransport.

Det er to barnehager i umiddelbar nærhet, hvor beboerne har fortrinnsrett i Fossum Grendehus barnehage. Eiksmarka barneskole ligger i nærområdet, og området byr på svært gode oppvekstvilkår for barnefamilier.

Eiendommen grenser til Bærumsmarka, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her kan du ta på deg skiene nærmest utenfor døren og følge prepparerte skiløyper og lysløyper innover marka. Om sommeren finnes et omfattende nettverk av tur- og sykkelstier gjennom vakker natur, med populære utfartsmål som Østernvann og Bogstadvannet. Via gangbro over Lysakerelven er det enkel adkomst til flotte turområder mot Bogstad.

For den aktive finnes Fossum idrettsanlegg i nærområdet, med et bredt aktivitetstilbud innen blant annet langrenn, skiskyting, allidrett og fotball. Golfentusiaster har nærhet til Grini, Haga og Bogstad golfbaner. I tillegg er det kort vei til moderne treningssentre på både Røa og Østerås.

I nærområdet finner du Eiksmarka, Østerås og Røa med et godt utvalg av dagligvarebutikker, bakeri, apotek, Vinmonopol, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane. Fra Ekraveien T-banestasjon tar det ca. 12 minutter til Majorstuen, med videre enkel forbindelse til Oslo sentrum. Med bil er kjøretiden til Oslo sentrum ca. 15 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.05.1983.

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

Megler har innhentet originale byggetegninger fra kommunen.

For rekkehuset foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert enkelte avvik fra disse. Underetasjen er innredet med bod og kjellerstue, det er åpnet mellom stue og kjøkken, og uteboden på gavlveggen er ikke omsøkt eller godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også

risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/ megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/ krav knyttet til bruken av rommet/ rommene.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
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 174 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id: 1969190
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1969190)
Navn: FOSSUM
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.09.1980
Delarealer: Delareal 174 kvm
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn: TS2

Pågående plansaker:

LØVENSKIOLDBANEN
Planid: 2025010
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Planlegging igangsatt
Lovreferanse: Pbl. 2008
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Plannavn: LØVENSKIOLDBANEN
Planinformasjon 3201 2025010 - LØVENSKIOLDBANEN
Planlegging igangsatt

Det pågår et planarbeid for detaljregulering av Løvenskioldbanen. I forbindelse med reguleringen er det blant annet fremmet innspill om å utrede og redusere støy mot omkringliggende områder, herunder Fossum. Planprosessen er pågående, og interesserte oppfordres til å sette seg inn i saken. Mer informasjon finnes på Bærum kommunes nettsider.

FOSSUM IDRETTSANLEGG
Planid: 2023014
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Planforslag
Lovreferanse: Pbl. 2008
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Plannavn: FOSSUM IDRETTSANLEGG
Planinformasjon 3201 2023014 - FOSSUM IDRETTSANLEGG
Planforslag

Det foreligger et planforslag for Fossum idrettsanlegg (PlanID 2023014). Planen omfatter videreutvikling og utvidelse av det eksisterende idrettsanlegget, med blant annet nye idrettsflater, parkering, adkomst og tilrettelegging for friluftsliv og utfart til Bærumsmarka. Planforslaget er til behandling i Bærum kommune. Se Bærum kommunes nettsider for mer informasjon.

FOSSUN BRUK 1
Planid: 2026005
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Planlegging igangsatt
Lovreferanse: Pbl. 2008
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Plannavn: Fossum Bruk 1
Planinformasjon 3201 2026005 - FOSSUM BRUK 1
Planlegging igangsatt

Det pågår planarbeid for detaljregulering av Fossum Bruk 1 (PlanID 2026005). Planen legger til rette for første byggetrinn av utviklingen av Fossum Bruk med boliger, grøntområder, gang- og sykkelveier samt tilhørende infrastruktur. For mer informasjon vises det til Bærum kommunes nettsider.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på 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:

3201/31/108:
19.05.2026 - Dokumentnr: 547500 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.07.1981 - Dokumentnr: 15531 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:31 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1452489 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:31 Bnr:108

01.01.2024 - Dokumentnr: 46978 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:31 Bnr:108

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke fredet eller underlagt vernebestemmelser.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Faste løpende kostnader:
- Bygningsforsikring
- Innboforsikring
- Felleskostnader til Fossum Huseierforening (Medlemskontingent – kr. 5700,-. Garasjeplass – kr. 3000,-. Innbetaling asfaltfond – kr. 2000,-)
- TV / Bredbånd faktureres etter faktiske kostnader
- Strøm

I tillegg kommer et engangs eierskiftegebyr pålydende 5000,- dekkes av kjøper.

Etc.

_____
Fossum Huseierforening:
Boligen er tilknyttet Fossum Huseierforening. Fossum Huseierforening er en forening for eierne av rekke- og vinkelhusene på Fossum. Området består av 100 boenheter fordelt på Sagtomtveien, Fossumhavene og Ankerveien (gr. nr. 31 br. nr. f.o.m. 42 t.o.m. 141). Alle beboerne på i de nevnte boenhetene har rett og plikt til å være medlemmer av Huseierforeningen.
Huseierforeningen har bla. som formål å forvalte alle fellesarealer og garasjeanleggene på gr. nr. 31 br. nr. 142 og 143 til beste for medlemmene og miljøet i området. Huseierforeningen har utarbeidet vedtekter, årsregnskap og ordensregler som ligger vedlagt. Huseierforeningens beboere er representert ved et styre som består av en styreleder og fire styremedlemmer. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Huseiermøtet avholdes hver vår, normalt i løpet av mars måned. Alle medlemmene blir innkalt til, og har stemmerett på, huseiermøtet.

Felleskostnadene beløper seg til kr. 10 700,- pr. år og inkluderer medlemskontingent, garasjeplass og innbetaling asfaltfond. Felleskostnadene faktureres halvårlig.

Dugnad:
Det arrangeres dugnader to søndager i året, rundt 8.mai og rundt 23.oktober.

Dyrehold:
Eiere av husdyr har et ansvar for at deres husdyrhold ikke tilgriser fellesarealer eller er til sjenanse for øvrige beboere, jfr. § 9 - Ordensreglene.

For mer info, se huseierforeningens egen hjemmeside: https://fossumhuseierforening.no/

_____
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. 94 400,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 195 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juli 2026

Ansvarlig megler
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

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.

Sagtomtveien 26

Nabolaget Listua/Fossum - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.)	**20 min**
553 elever, 24 klasser	1.8 km
Østerås skole (8-10 kl.)	**7 min**
419 elever, 21 klasser	3.5 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	**7 min**
218 elever, 14 klasser	4.1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	**11 min**
270 elever, 18 klasser	6.5 km
Eikeli videregående skole	**7 min**
458 elever, 18 klasser	4.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**11 min**

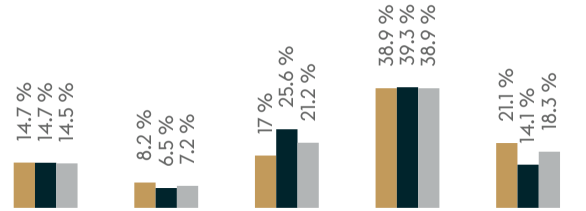
Offentlig transport

Syd-Fossum	**3 min**
Linje 230	0.2 km
Ekraveien	**15 min**
Linje 2	1.3 km
Sollerud	**10 min**
Linje 13	4.9 km
Lysaker stasjon	**12 min**
Totalt 8 ulike linjer	6.7 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	13.2 km

Barnehager

Barnehagenvår Fossum Grendehus...	**2 min**
31 barn	0.2 km
Grini barnehage Avd Fossum (1-...	**2 min**
26 barn	0.2 km
Montessoribhg - Solsikken Kner...	**16 min**
10 barn	1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Listua/Fossum	739	304
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Fossum idrettsanlegg	11 min
Røa Vel - ballbinge	15 min
EVO Røa	21 min
SATS Røa Trening&Bad	23 min

«Sentrumsnært, rolig og nært marka. Det perfekte sted å bo når man vil ha litt av alt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sagtomtveien 26, 1359 EIKSMARKA

BÆRUM kommune

gnr. 31, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2232 **Eiendomsverdi ref nr:** VP1686

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt såle og grunnmur, yttervegger i treverk med liggende kledning, etasjeskillere med trebjelkelag, malte dører, vinduer med 2 og 3 lags glass og saltak tekket med pappshingel.

Boligen er påkostet med bl.a. komfyr i 2023, varmepumpe i 2022, bad i 2 etasje i 2017, ladeboks til el-bil i 2017, kjøkken i 2013, taktekking i 2012, bad og vaskerom i 1 etasje i 2010, bereder i 2010, etterisolert og skiftet kledning på gavlvegg i 2008 m.m.

Det er nyere parkettgulv, det er flere nyere vinduer og dører, deler av røropplegg, deler av el-anlegg, peisovn m.m.

Det er original drenering, deler av kledning, flere vinduer, pipe, trapper, deler av røropplegget m.m.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av pappshingel fra 2012.
Det er beslag, renner og nedløp i stål fra 2012.
Det er trevegger med liggende kledning. Gavlvegger ble etterisolert og fikk ny panel i 2008. Det er ellers eldre kledning.
Det er saltak med tresperrer og undertak av osb plater. Det er kaldtloft med adkomst via luke med stige.
Det er 2 og 3-lags vinduer i boligen, fra byggeåret, fra 2007, 2008 og 2013.
Det er ytterdør med glass og kodelås fra 2010 , balkongdør fra 2008 og terrassedør fra 2013 med glass.
Det er terrasse i treverk ut fra stue. Det er balkong i treverk ut fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med fliser, enstavsparkett, teppe og støpt gulv. Det er vegger med malte flater, malt panel og fliser. Det er himlinger med malte flater og gipsplater.
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er original elementpipe, tilkoblet noe nyere peisovn i stue.
Det er utforede trevegger i underetasje. Det ble foretatt hulltaking i vegg, uten å påvise unormale fuktutslag.
Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.
Det er innvendig original trapp, med tretrinn og malte vanger.
Det er innvendige matle dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Det er fliselagt vaskerom fra 2010 med opplegg til vaskemaskin og oppvaskkum. Eier har faktura for oppbygging av rommet.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er innredning med glatte fronter.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking ble ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mot kjøkkeninnredning og fliselagt bad.

Bad i 2 etasje
Det er fliselagt vaskerom fra 2017 med veggmontert wc, servant og badekar med dusj. Eier har faktura for oppbygging av rommet.
Fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speilskap i rommmet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking ble ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mot kjøkkeninnredning og fliselagt vaskerom.

Bad i 1 etasje
Det er fliselagt bad fra 2017 med dusj, servant og veggmontert wc. Eier har faktura for oppbygging av rommet.
Det er flsielagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er innredning med glatte fronter og speilskap i rommet.
Dusjdører er i glass og dusjsone er nedsenket. Det er elektrisk håndkletørker i rommet.
Det er mekanisk avtrekk i rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter, benkeplater i Corian og ventilator. Det er integrert induksjonstopp, komfyr, microovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Komfyr er fra 2023. Hvitevarer er fra Miele og Siemens.
Det er ventilator med avtrekk ut fra 2013.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type originale kobberrør og rør i rør opplegg fra 2010 og 2017.
Det er avløpsrør i plast fra byggeåret, fra 2010 og fra 2017 i boligen.
Det er tilluft fra ventiler i vinduer/yttervegger og mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Det er eldre sentralstøvsuger i boligen.
Det er bereder på 200 liter fra 2010 i bod.
Det er montert luft til luft varmepumpe i stue i 2022. Jevnlige servicer på varmepumper må påregnes.
Det er el-anlegg med mange nyere stikkontakter, brytere, sikringer m.m.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er drenering/drenerende masser fra byggeåret rundt boligen.
Det er støpt grunnmur fra byggeåret rundt boligen.
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.
Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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

Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter på balkong. Det mangler rekkverk på trapp på terrasse. Det mangler håndløper i trapp innvendig. Det mangler rekkverk på innvendig trapp i underetasje. Det er avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei og lysforhold, for rom til varig opphold.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

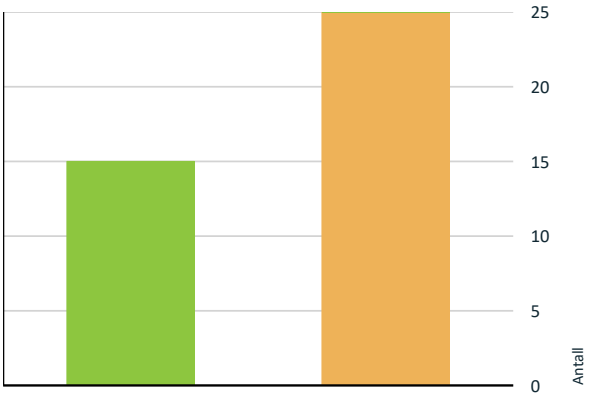
Underetasje er delt opp med bod og kjellerstue, det er åpnet opp mellom stue og kjøkken m.m. Utebod på gavlvegg er ikke søkt om og godkjent.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1982

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av pappshingel fra 2012.

Årstall: 2012

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

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

.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er beslag, renner og nedløp i stål fra 2012.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje.

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

.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er trevegger med liggende kledning. Gavlvegger ble etterisolert og fikk ny panel i 2008. Det er ellers eldre kledning.

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

Det er slitasje på kledning, kledning er ført for nært grunnen m.m.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med tresperrer og undertak av osb plater. Det er kaldtloft med adkomst via luke med stige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig misfarging på osb plater på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Misfarging bør fjernes.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er 2 og 3-lags vinduer i boligen, fra byggeåret, fra 2007, 2008 og 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Vinduer må justeres.

.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er ytterdør med glass og kodelås fra 2010 , balkongdør fra 2008 og terrassedør fra 2013 med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på dører. Balkongdør er montert for lavt i forhold til høyde på balkonggulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes. Balkongdør ble heves.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse i treverk ut fra stue. Det er balkong i treverk ut fra soverom.

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

Det er synlig slitasje på balkong og terrasse.

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

Utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med fliser, enstavsparkett, teppe og støpt gulv. Det er vegger med malte flater, malt panel og fliser. Det er himlinger med malte flater og gipsplater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er synlig slitasje på overflater og gulv. Gipsplater i bod er ikke tilstrekkelig festet til himling, og har stedvis løsnet .

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvise skjevheter i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er original elementpipe, tilkoblet noe nyere peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utforede trevegger i underetasje. Det ble foretatt hulltaking i vegg, uten å påvise unormale fuktutslag.
Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utforede vegger er konstruert med plastfolie på innside. Dette er en uheldig løsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig original trapp, med tretrinn og malte vanger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige matle dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Det er slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er fliselagt vaskerom fra 2010 med opplegg til vaskemaskin og oppvaskkum. Eier har faktura for oppbygging av rommet.

Årstall: 2010



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avskalling/skade på veggflis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2010

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2010

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

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

.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med glatte fronter.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2010

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mot kjøkkeninnredning og fliselagt bad.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliselagt vaskerom fra 2017 med veggmontert wc, servant og badekar med dusj. Eier har faktura for oppbygging av rommet.

Årstall: 2010



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2010

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2010

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2010



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt innredning og speilskap i rommmet.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2010

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mot kjøkkeninnredning og fliselagt vaskerom.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliselagt bad fra 2017 med dusj, servant og veggmontert wc. Eier har faktura for oppbygging av rommet.

Årstall: 2017





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flsielagte vegger og malt himling.

Årstall: 2017

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2017

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med glatte fronter og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass og dusjsone er nedsenket. Det er elektrisk håndkletørker i rommet.

Årstall: 2017

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Årstall: 2017

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter, benkeplater i Corian og ventilator. Det er integrert induksjonstopp, komfyr, microovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Komfyr er fra 2023. Hvitevarer er fra Miele og Siemens.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er misfarging på platetopp. Microovn er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting/utbedring må påregnes.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk ut fra 2013.

Årstall: 2013

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type originale kobberrør og rør i rør opplegg fra 2010 og 2017.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er åpent hull i bunnen av rørskap på bad i 2etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Hull i vannskap må tettes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast fra byggeåret, fra 2010 og fra 2017 i boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er tilluft fra ventiler i vinduer/yttervegger og mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er eldre sentralstøvsuger i boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er bereder på 200 liter fra 2010 i bod.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue i 2022. Jevnlige servicer på varmepumper må påregnes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg med mange nyere stikkontakter, brytere, sikringer m.m.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg anbefales alltid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenering/drenerende masser fra byggeåret rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er kun stedvis synlig grunnmursplast, denne mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt grunnmur fra byggeåret rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe avskallinger/malingsflass på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter på balkong. Det mangler rekkverk på trapp på terrasse. Det mangler håndløper i trapp innvendig. Det mangler rekkverk på innvendig trapp i underetasje. Det er avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei og lysforhold, for rom til varig opphold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles rekke med asfaltert dekke, trevegger med trepanel, saltak med shingel, ladeboks og elektrisk leddport.

Garasje med normal eldre standard.

Garasjen er påkostet med ladeboks i 2017 og elektrisk port i 2025.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

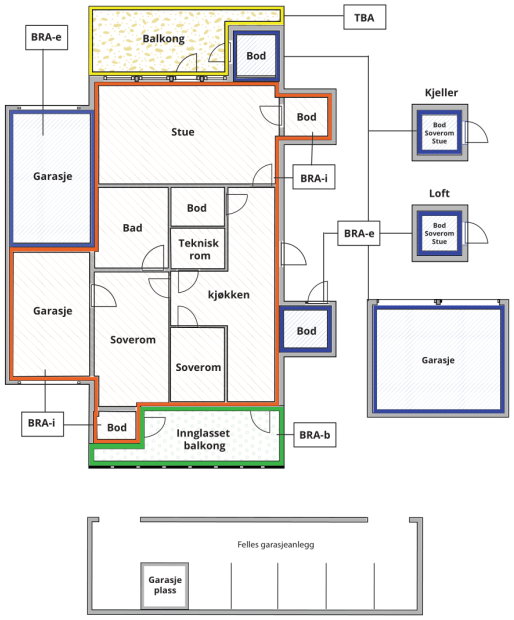
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	63	6		69	25
2 Etasje	60			60	7
Underetasje	56			56	
SUM	**179**	**6**			**32**
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes lav takhøyde i underetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje er delt opp med bod og kjellerstue, det er åpnet opp mellom stue og kjøkken m.m. Utebod på gavlvegg er ikke søkt om og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert varmepumpe i stue i 2022, komfyr ble skiftet i 2023.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Eivind Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	31	108		0	173.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sagtomtveien 26

Hjemmelshaver

Solheim Eivind, Idland Siri Anna Kvestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Felles private stikkveier inne på boligområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, belegningsstein, gjerde m.m.
Fellestomt med parkeringsplasser, garasjer, gangveier, lekeplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VP1686

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Siri Anna Kvestad Idland	9578-5998-4-801215	2026-05-27 10:45:39
Eivind Solheim	9578-5999-4-1926804	2026-05-27 10:38:43

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
27. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0165/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sagtomtveien 26, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Eivind Solheim, Siri Anna Kvestad Idland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2018

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: 2671101
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje. Fellesgarasjeanlegg. Selvaag

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

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

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmepumpe. GP elektro

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre. Behandlet med anticimex.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0165/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eivind Solheim	**2026-05-27**	**Siri Anna Kvestad Idland**	**2026-05-27**

Identifikasjon

Eivind Solheim

Identifikasjon

Siri Anna Kvestad Idland

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Sagtomtveien 26, 1359 EIKSMARKA**	
Dato for energimerking **28.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317347**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16188794**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **108**
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 **1982**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **199,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 672 kWh**



Sagtomtveien 26, 1359 EIKSMARKA

Detaljering

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



Sagtomtveien 26, 1359 EIKSMARKA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER
for
FOSSUM HUSEIERFORENING

Vedtatt på årsmøte den 23.03.2022

1. Medlemskap

Eiere av bolig på gr. nr. 31 br. nr. fom. 42 tom. 141 i Bærum har rett til og i henhold til tinglyst kjøpekontrakt, plikt til medlemskap i Fossum Huseierforening med ett medlemskap pr. bolig.

2. Formål

a) Huseierforeningen har som formål å forvalte alle fellesarealer og garasjeanleggene på gr. nr. 31 br. nr. 142 og 143 til beste for medlemmene og miljøet i området.
b) Huseierforeningen skal enten selv eller i samarbeid med andre engasjere seg i saker som berører områdets ytre miljø eller på annen måte er av interesse for medlemmene.
c) Huseierforeningen skal delta i driften av Fossum Grendehus i samsvar med stiftelsens vedtekter.

3. Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av huseiermøtet og styret.

Valg av farger ved utvendig oppussing, samt alle utvendige byggearbeider som er meldepliktige, skal meddeles Huseierforeningens styre.

Styret kan pålegge den enkelte huseier å utføre ytre vedlikehold dersom styret finner dette påkrevet. Dersom pålegg fra styret ikke følges opp, kan styret besørge vedlikeholdet utført for huseierens regning.

Huseiere som har inspeksjonskummer, stoppekran eller strøminntak på sin eiendom, plikter å sikre at disse er lett tilgjengelige og at skilt som markerer lokalisering holdes synlig.

Overdragelse av boligenhet skal meddeles styret.

4. Fellesutgifter

a) Medlemskontingenten fastsettes årlig av Huseiermøtet på grunnlag av vedtatt budsjett. Kontingenten skal være den samme for alle medlemmer, men slik at eiere av gr. nr 31 br. nr. fom. 114 tom. 122 (vinkelhusene) ikke skal delta med andel av utgiftene til garasjevedlikehold og leie av biloppstillingsplasser, jf punkt b) og c) nedenfor.

b) Til sammen 55 medlemmer har en eksklusiv bruksrett til tregarasjene gjennom et tinglyst skjøte datert 14.02.1983 og dagbokført 22.02.1983. Bruksretten er spesifisert ved gnr/bnr. Det skal foreligge en egen konto og føres eget budsjett og regnskap for vedlikehold av tregarasjene. Et garasjeutvalg på minimum fire av de som disponerer garasjene, skal ha ansvaret for å

utarbeide en vedlikeholdsplan og tilliggende budsjett. Medlemmer til utvalget velges på årsmøtet. Bare de huseiere som disponerer garasjeplass i henhold til tinglyst skjøte, har stemmerett i saker som angår tregarasjene og bare de samme huseiere skal innbetale på nevnte konto. Avgjørelser om innbetaling til vedlikeholdsfond og om vedlikehold av tregarasjene fattes med vanlig flertall, inklusive fullmakter, blant de fremmøtte som disponerer garasjeplass.

c) Til sammen 36 huseiere har bruksrett til biloppstillingsplasser under blokkene tilhørende Fossum Boligsameie. Bruksretten reguleres av en uoppsigelig avtale om disposisjonsrett til biloppstillingsplasser med vedlegg datert 27.05.2017. Avtalen er inngått mellom Fossum Huseierforening og Fossum Boligsameie. I avtalen, angitt med adresse, fremkommer det hvilke medlemmer av Fossum Huseierforening som har bruksrett til plassene. Det skal foreligge en egen konto og føres eget budsjett og regnskap i henhold til opplysninger innhentet fra Fossum Boligsameie. Det skal fra denne konto innbetales et årlig vederlag til Fossum Boligsameie for bruksretten som spesifisert i nevnte avtale. Det skal i tillegg settes av midler på kontoen for å dekke fremtidige, ekstraordinære utgifter knyttet til garasjeanlegget. Årlig innbetaling til kontoen besluttes på årsmøtet. Samlet innbetalt beløp pr. år skal ikke settes lavere enn den årlige leien Fossum Huseierforening skal betale til Fossum Boligsameie i henhold til avtale datert 27.05.2017. Bare de huseiere som disponerer biloppstillingsplass under blokkene tilhørende Fossum Boligsameie har stemmerett i saker som angår disse plassene, og bare de samme huseiere skal innbetale på nevnte konto. Avgjørelser fattes med vanlig flertall, inklusive fullmakter, blant de fremmøtte som disponerer biloppstillingsplass.

d) Huseiere som ikke skal betale inn til kontoene som nevnt i punkt b) og c) over har ikke stemmerett i saker som gjelder bruken av disse midlene.

e) Huseierforeningen kan etablere et vedlikeholdsfond for fremtidige utgifter til vedlikehold av FHFs arealer. Innbetalinger til fondet fordeles likt på foreningens medlemmer, og beløpet skal fastsettes av huseiermøtet. Disponering av vedlikeholdsfondet skal vedtas av huseiermøtet. Fondets midler skal holdes på en separat konto som skal disponeres av to personer i fellesskap.

f) Huseierforeningens ansvar for felles VA-ledningsnett defineres til å gjelde den ledningsføring som går fra det offentlige nett inn til husveggen hos det enkelte medlem, samt felles VA-ledninger som går gjennom flere boliger.

5. Huseiermøtet

Huseiermøtet er foreningens høyeste organ.

Huseiermøtet avholdes hvert år i mars måned. Innkalling foretas av styrets leder med minst 14 dagers varsel. Huseiermøtet skal behandle:

- Årsmelding og regnskap for foregående år
- Styrets plan og budsjett for nødvendige tiltak i det kommende år
- Andel fellesutgifter for det kommende år

- Valg av to eller tre styremedlemmer
- Eventuelt

Ekstraordinært huseiermøte skal innkalles av styrets leder og med samme frist når styret ønsker det, eller 1/5 av medlemmene krever det. Av innkallelsen skal det fremgå hvilke saker som skal behandles.

Avgjørelser i huseiermøtet fattes med vanlig stemmeflertall blant de tilstedeværende med mindre annet er bestemt i disse vedtektene. Huseiermøtet er beslutningsdyktig når ¼ av medlemmene er til stede. Medlemmene har anledning til å la seg representere ved fullmakt av et annet medlem. Et medlem kan stille med maksimalt 5 fullmakter.

Huseiermøtet vedtar endring av husordensreglene. Endringer må vedtas med minst simpelt flertall.

6. Styret

a) Huseierforeningens styre består av leder og 4 styremedlemmer som alle velges for to år av gangen. Ved valg av styre skal det søkes å ta geografiske og gruppemessige hensyn. Styret konstituerer seg selv, og velger selv sin leder.

b) Styret handler med ansvar overfor huseiermøtet som skal trekke opp retningslinjer for styrets virksomhet. Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under foreningens formål.

c) Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

7. Vedtektsendringer

Forandringer i disse vedtektene skal skje i det ordinære huseiermøtet og må godkjennes med 2/3 flertall av de tilstedeværende inkludert fullmakter, dog må minimum 25 stemmer stemme for endringsforslaget.. Forslag til forandringer må være styret i hende senest 1 måned før huseiermøtet, og skal vedlegges innkallelsen til dette.

Fossum, 23. mars 2022

Bærum kommune

Utskriftsdato: 15.05.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sagtomtveien 26, 1359 EIKSMARKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 100463833710648348 Forfall:23.05.2026 Kr: 1.747,58	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 31/108
Adresse: Sagtomtveien 26
Utskriftsdato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 31/108/0/0
Adresse: Sagtomtveien 26, 1359 EIKSMARKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/05/2026



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

Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/108
Adresse: Sagtomtveien 26
Utskriftsdato: 15.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



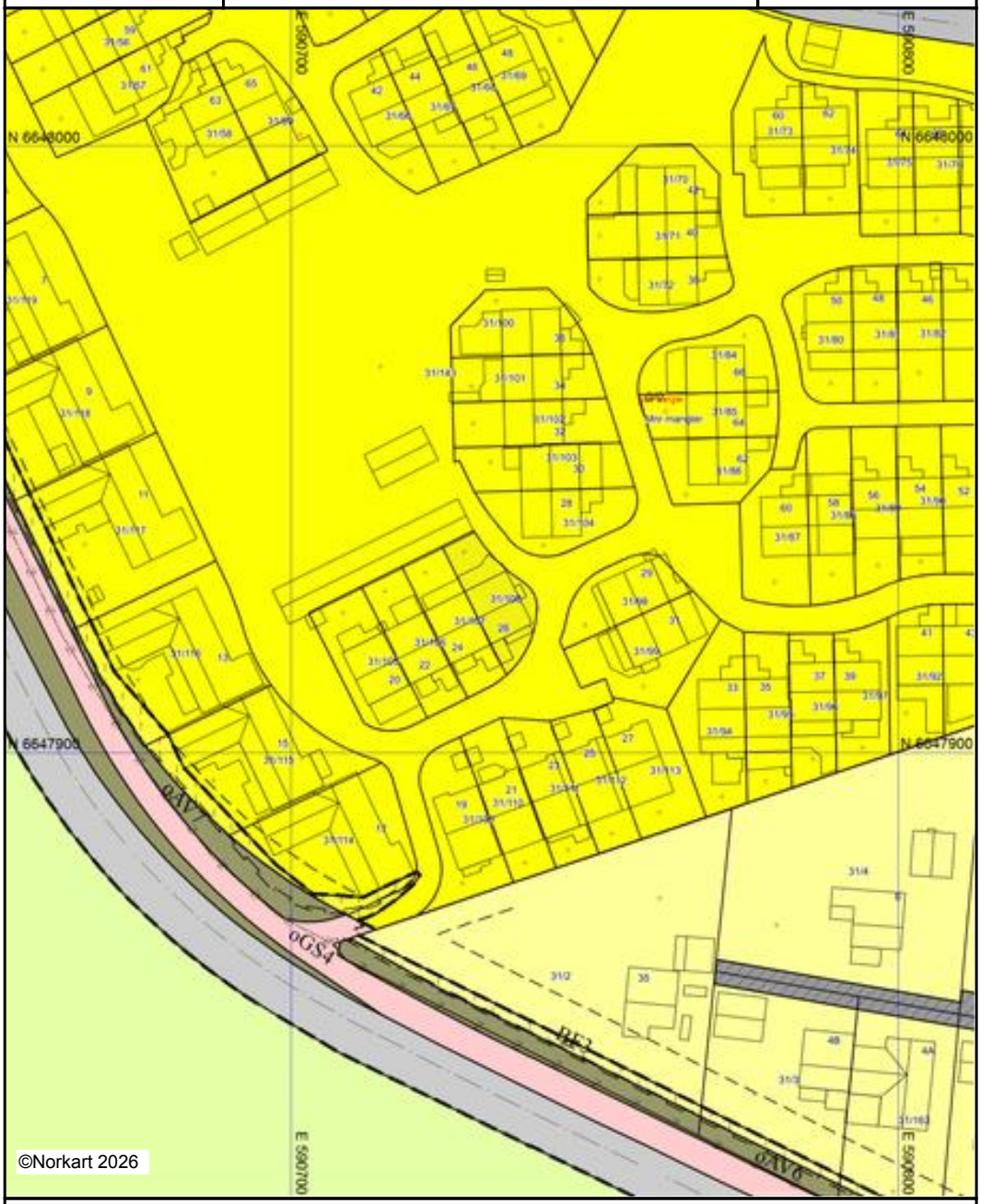
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 31/108
Adresse: Sagtomtveien 26
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 31/108
Adresse: Sagtomtveien 26
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 31/108
Adresse: Sagtomtveien 26
Utskriftsdato: 15.05.2026
Målestokk: 1:2000

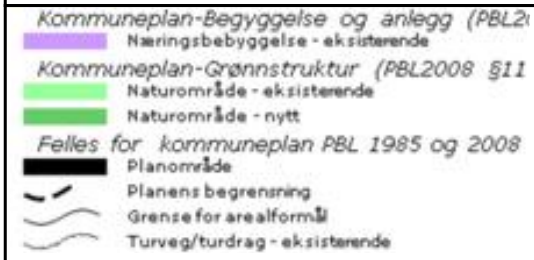
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

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

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

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

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

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

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

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 31/108		
Utskriftsdato	15.05.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

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.**	31	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sagtomtveien 26, 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** 174 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1969190 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1969190)
Navn	FOSSUM
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.09.1980
Delarealer	**Delareal** 174 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** TS2

1710070008BKO707454

Løvenskiold-Vækerø A/S
Drammensvn. 230

OSLO 2

Ing. Knut Monrad Hansen
Holmenveien 19

OSLO 3

640-80 SH/SN

20.11.81

GNR. 31 BNR.14, TOMT R 25 AV FOSSUM
BYGGHERRE: LØVENSKIOLD VÆKERØ A/S

Vi viser til befaring 18. november d.å. vedrørende midlertidig brukstillatelse for rekkehus på ovennevnte eiendom. Ved befaringen hadde bygningskontrollen ikke noe å bemerke til det bygningstekniske.

Midlertidig brukstillatelse meddeles.

Ferdigattest vil bli utstedt når utomhusplan er opparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Steinar Hofseth

1710070008BK0707458

F4

FERDIGATTEST

Jnr. 640-80

Adresse Sagtomtveien

Gnr: 31 Bnr: 14 Tomt nr: R25

Ferdigbesiktigelse avholdt: 2.12.82

Arbeidets art: Rekkehus m/4 leiligheter

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder: Selvaag-Bygg

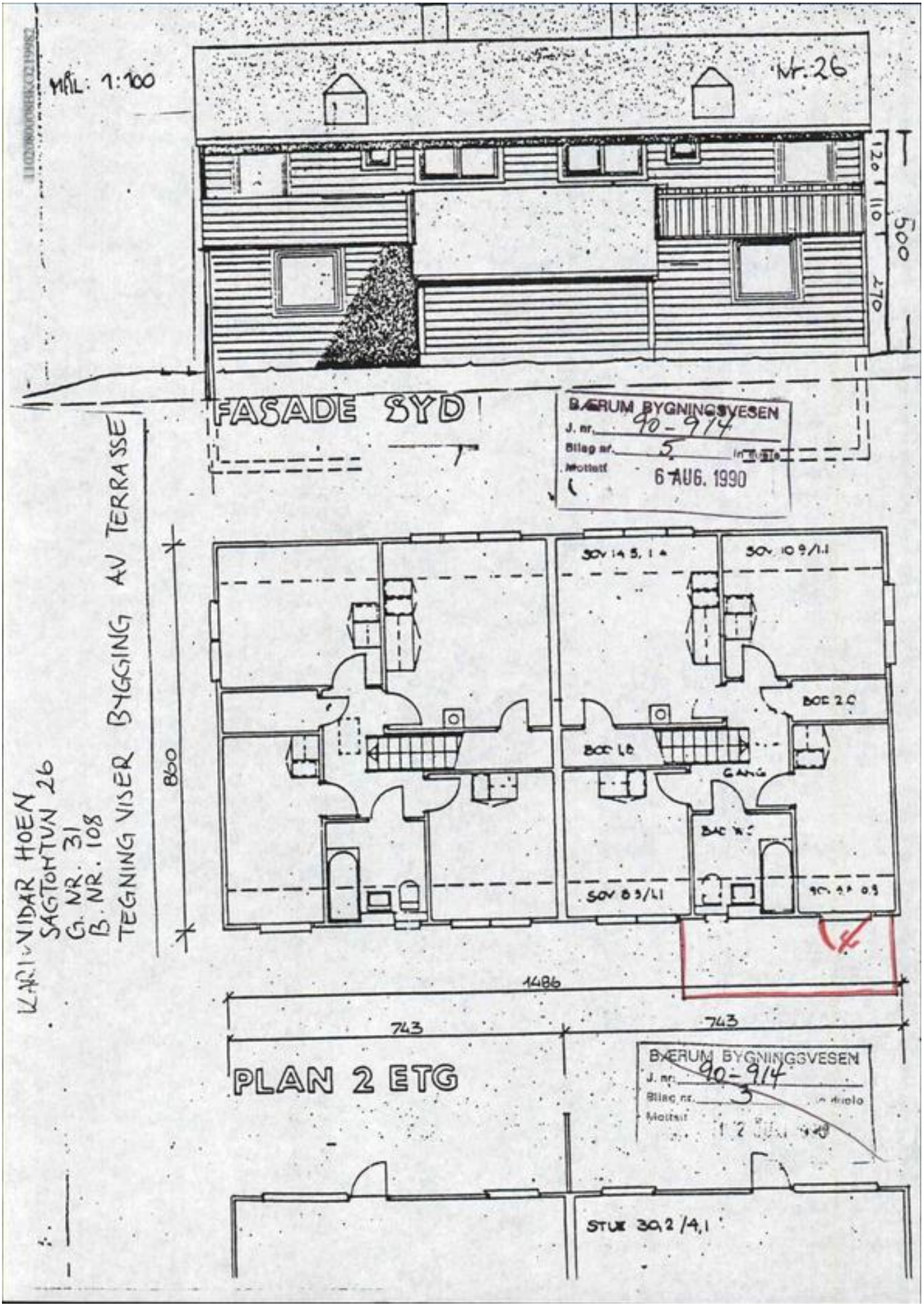
Ansvarshavende: Ing. Knut Monrad-Hansen

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

Sandvika, 24.5.83
For bygningssjefen

Steinar Hofseth
e.f

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


MÅL: 1:100
Nr. 26
FASADE SYD
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 90-914
Bilag nr. 5
Mottatt 6 AUG. 1990
KARI & VIDAR HOEN
SAGTOMTUN 26
G. NR. 31
B. NR. 108
TEGNING VISER BYGGING AV TERRASSE
860
1486
743
743
PLAN 2 ETG
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 90-914
Bilag nr. 3
STUE 30,2 /4,1

1102080008BK0220057

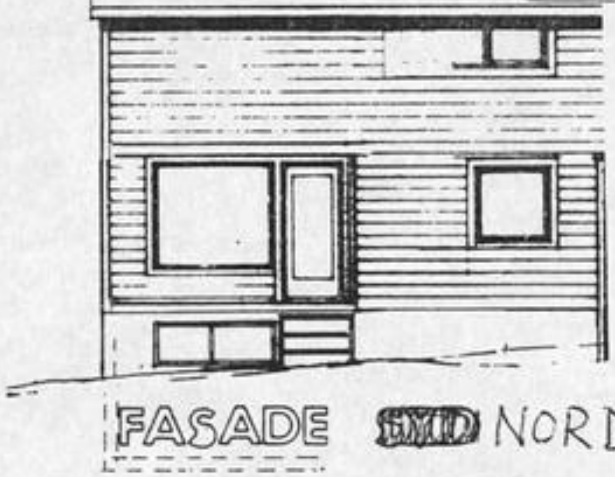
KARI & VIDAR HOEN
SAGTOMTVN 26
G.NR. 31
B.NR. 108

Tegning viser bygging av verandа på kjøkkenside SYD.

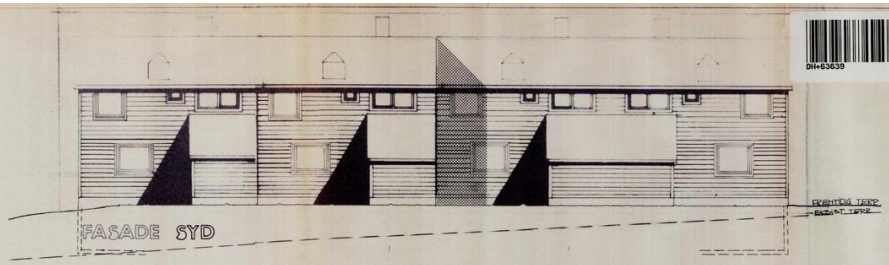


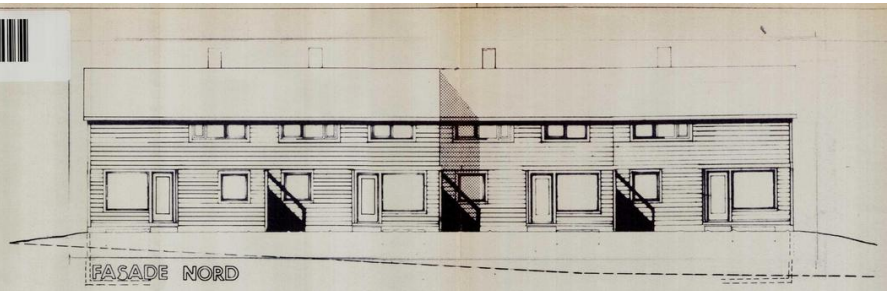
180 860

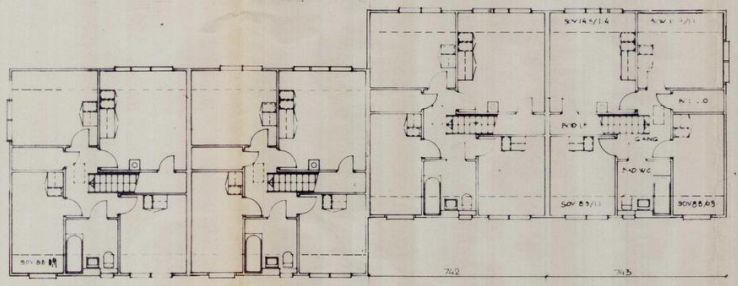
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 90-914
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt 12 JULI 1990

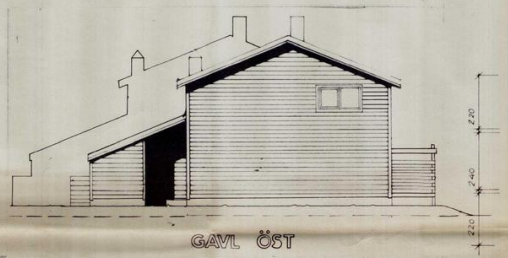


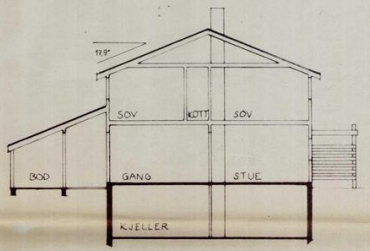
MÅL: 1:10

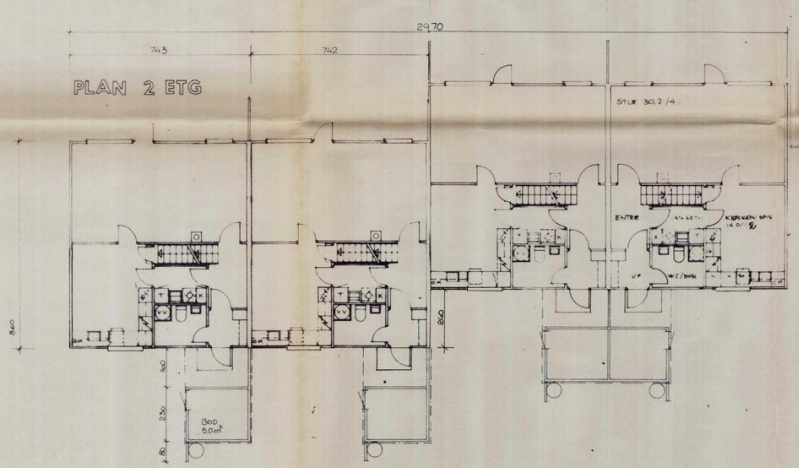




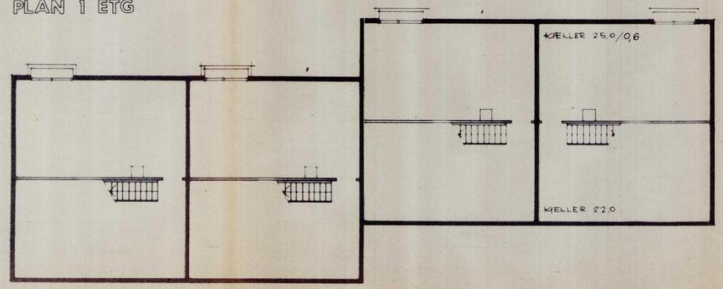












DIH630639

BÆRUM BYGNINGSKONTOR
Innk. nr. 110 - 80
Bilag nr. 3
Mottatt 17 JUN 1980

REV	DATO	REV OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT **FOSSUM**

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
	31	14

TEGNING OMFATTER
REKKEHUS 74/20-N860
PLANER SNITT FASADER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	20 Feb 80	E. Fossum	

TEGN. NR. 1478 . A 25 02.
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR NR. REV.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 15.05.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	31	**Bnr**	108	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Sagtomtveien 26 , 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					
1980/640	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1990/914	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sagtomtveien 26, 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.

Utskriftsdato: 15.05.2026

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.**	31	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sagtomtveien 26, 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	6 398,76 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 475,00 kr
Sum	**17 650,08 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	1 794,75 kr
Vann etter areal	15%	178 m2	39.80	1/1	0 %	7 084,67 kr	2 361,55 kr
Avløp etter areal	15%	178 m2	45.26	1/1	0 %	8 056,99 kr	2 685,66 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	48,68 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	99,68 kr
					Sum	**20 970,85 kr**	**6 990,32 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 108	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Sagtomtveien 26, gatenr 2253 1359 Eiksmarka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1301 5	Østre Bærumsmarka 01 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:	21.07.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	173,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	15.01.2025	Avgiver	3201/31/108	0,0
	Matrikkelført:	15.01.2025			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/31/108	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/31/108	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	21.07.1981	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.10.2023	Berørt	3201/31/2	0,0
			Berørt	3201/31/3	0,0
			Berørt	3201/31/4	0,0
			Berørt	3201/31/5	0,0
			Berørt	3201/31/6	0,0
			Berørt	3201/31/7	0,0
			Berørt	3201/31/8	0,0
			Berørt	3201/31/9	0,0
			Berørt	3201/31/14	0,0
			Berørt	3201/31/42	0,0
			Berørt	3201/31/43	0,0
			Berørt	3201/31/44	0,0
			Berørt	3201/31/45	0,0
			Berørt	3201/31/46	0,0
			Berørt	3201/31/47	0,0
			Berørt	3201/31/48	0,0
			Berørt	3201/31/49	0,0
			Berørt	3201/31/50	0,0
			Berørt	3201/31/51	0,0
			Berørt	3201/31/52	0,0
			Berørt	3201/31/53	0,0
			Berørt	3201/31/54	0,0
			Berørt	3201/31/55	0,0
			Berørt	3201/31/56	0,0
			Berørt	3201/31/57	0,0
			Berørt	3201/31/58	0,0
			Berørt	3201/31/59	0,0
			Berørt	3201/31/60	0,0
			Berørt	3201/31/61	0,0
			Berørt	3201/31/62	0,0
			Berørt	3201/31/63	0,0
			Berørt	3201/31/64	0,0
			Berørt	3201/31/65	0,0
			Berørt	3201/31/66	0,0
			Berørt	3201/31/67	0,0
			Berørt	3201/31/68	0,0
			Berørt	3201/31/69	0,0
			Berørt	3201/31/70	0,0
			Berørt	3201/31/71	0,0
			Berørt	3201/31/72	0,0
			Berørt	3201/31/73	0,0
			Berørt	3201/31/74	0,0
			Berørt	3201/31/75	0,0
			Berørt	3201/31/76	0,0
			Berørt	3201/31/77	0,0
			Berørt	3201/31/78	0,0
			Berørt	3201/31/79	0,0
			Berørt	3201/31/80	0,0
			Berørt	3201/31/81	0,0
			Berørt	3201/31/82	0,0
			Berørt	3201/31/83	0,0
			Berørt	3201/31/84	0,0
			Berørt	3201/31/85	0,0
			Berørt	3201/31/86	0,0
			Berørt	3201/31/87	0,0

			Berørt	3201/31/88	0,0
			Berørt	3201/31/89	0,0
			Berørt	3201/31/90	0,0
			Berørt	3201/31/91	0,0
			Berørt	3201/31/92	0,0
			Berørt	3201/31/93	0,0
			Berørt	3201/31/94	0,0
			Berørt	3201/31/95	0,0
			Berørt	3201/31/96	0,0
			Berørt	3201/31/97	0,0
			Berørt	3201/31/98	0,0
			Berørt	3201/31/99	0,0
			Berørt	3201/31/100	0,0
			Berørt	3201/31/101	0,0
			Berørt	3201/31/102	0,0
			Berørt	3201/31/103	0,0
			Berørt	3201/31/104	0,0
			Berørt	3201/31/105	0,0
			Berørt	3201/31/106	0,0
			Berørt	3201/31/107	0,0
			Berørt	3201/31/108	0,0
			Berørt	3201/31/109	0,0
			Berørt	3201/31/110	0,0
			Berørt	3201/31/111	0,0
			Berørt	3201/31/112	0,0
			Berørt	3201/31/113	0,0
			Berørt	3201/31/114	0,0
			Berørt	3201/31/115	0,0
			Berørt	3201/31/116	0,0
			Berørt	3201/31/117	0,0
			Berørt	3201/31/118	0,0
			Berørt	3201/31/119	0,0
			Berørt	3201/31/120	0,0
			Berørt	3201/31/121	0,0
			Berørt	3201/31/122	0,0
			Berørt	3201/31/143	0,0
			Berørt	3201/31/144	0,0
			Berørt	3201/31/152	0,0
			Berørt	3201/31/159	0,0
			Berørt	3201/31/160	0,0
			Berørt	3201/31/161	0,0
			Berørt	3201/31/163	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.07.1981	Avgiver	3201/31/14	-174,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/31/108	174,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sagtomtveien 26	H0101	Bolig	178,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	178,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	178,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1982
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16188794			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			58,0		58,0				
H01	1		60,0		60,0				
H02			60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sagtomtveien 26	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1982
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16188808			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				

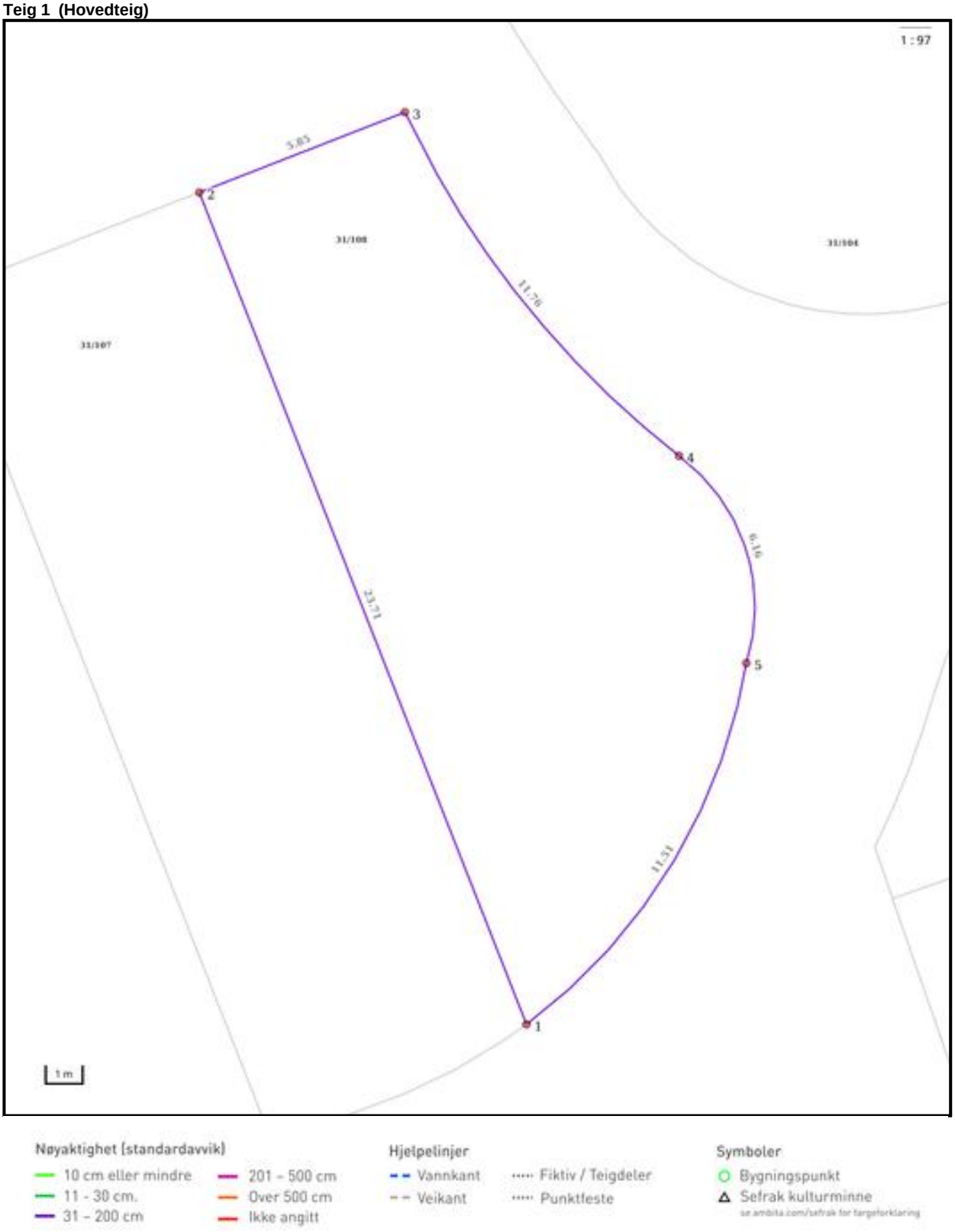
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 173,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 912,82	590 735,43	23,71m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 934,01	590 724,79	5,85m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 936,62	590 730,03	11,76m	Terrengmålt	36	-25,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 928,21	590 738,10	6,16m	Terrengmålt	36	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 647 922,90	590 740,38	11,51m	Terrengmålt	36	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sagtomtveien 26, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90164715 (Avgiftsadresse: Sagtomtveien 26)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 5 enkel
Slukkere	0 slange, 3 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjeller	1	26.04.2021	10.01.2023	Utført	Utført
1 etasje	1	26.04.2021	10.01.2023	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

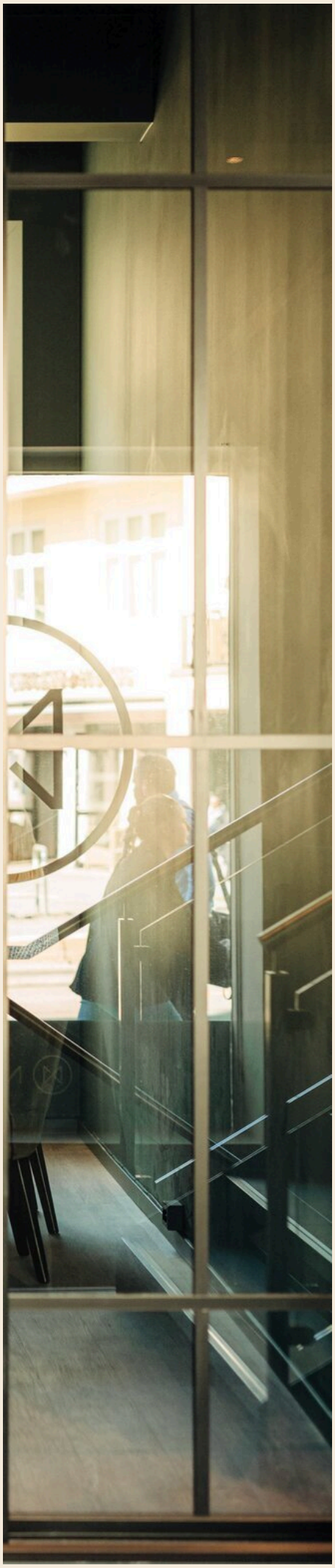
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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.

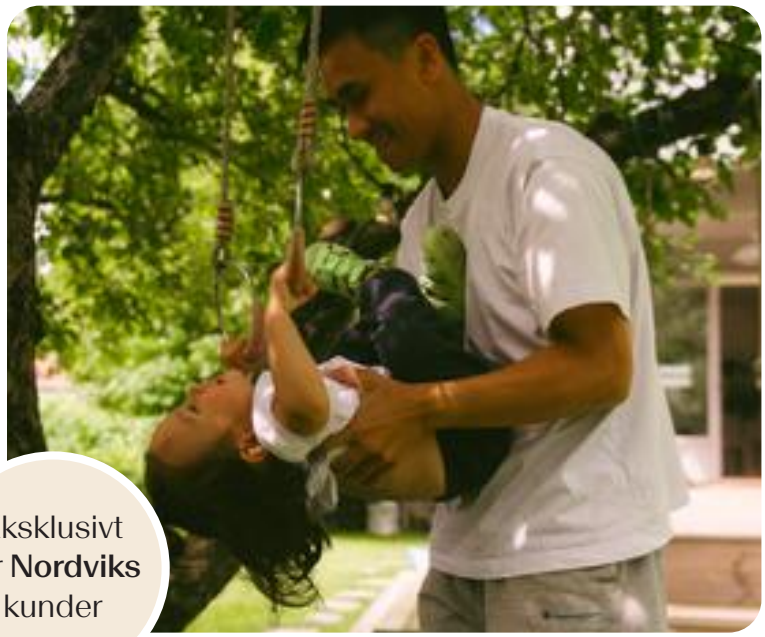


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0165/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sagtomtveien 26 1359 EIKSMARKA
Matrikkel: Gnr 31, bnr 108 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Panadda Næss
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387

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