NORDVIK

# Nedre Goslia 12

4 soverom | 243 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Nedre Goslia 12

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 34 | Nabolagsprofil |
| 35 | Tilstandsrapport |
| 61 | Egenerklæringsskjema |
| 68 | Andre vedlegg |
| 113 | Kontaktinfo |
| 116 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 119 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 120 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 09.09.2026







# Nøkkelinformasjon

Unikt laftet tømmerhus med vakker utsikt - Dobbelgarasje - Gode solforhold - Umiddelbar nærhet til marka - 4 soverom

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **11 400 000,-** |
| Omkostninger | **286 090,-** |
| Totalpris | **11 686 090,-** |
| BRA-i | **243 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1997** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Nedre Goslia 12 - presentert av Peder Bryhni-Jensen i Nordvik Sandvika!

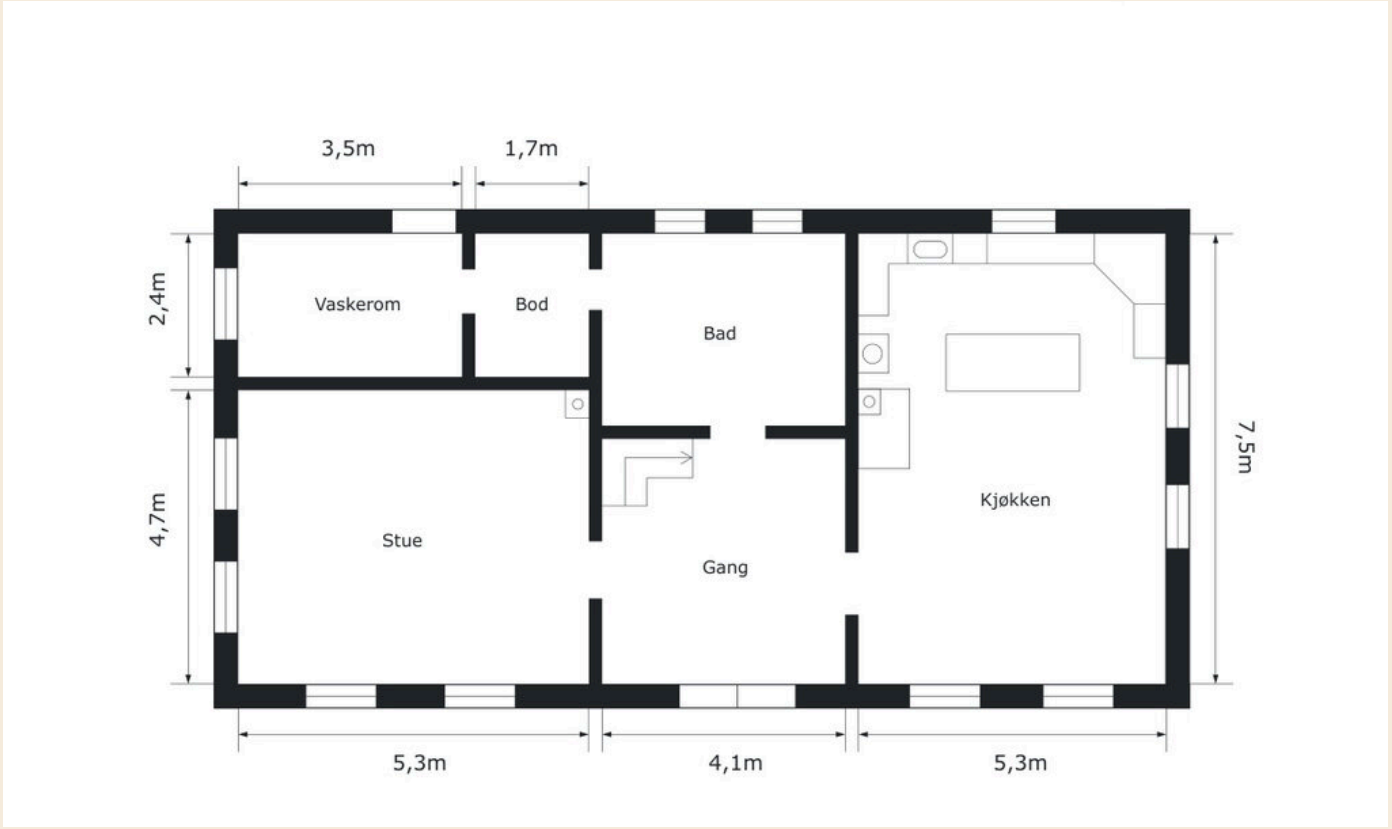
En unik og innholdsrik enebolig i laftet tømmer, høyt og fritt beliggende i naturskjønne Lommedalen. Her får du følelsen av hytta som hjemmet, med en lun atmosfære, gode solforhold og vidstrakt utsikt over Lommedalen og mot Bærums Verk. Boligen byr på 213 m² BRA-i, fire soverom, to bad og romslige oppholdsarealer. Fra eiendommen har du umiddelbar nærhet til lysløype, slalåmbakke og flotte turstier - perfekt for et aktivt friluftsliv året rundt. En sjelden kombinasjon av natur og bokvalitet.

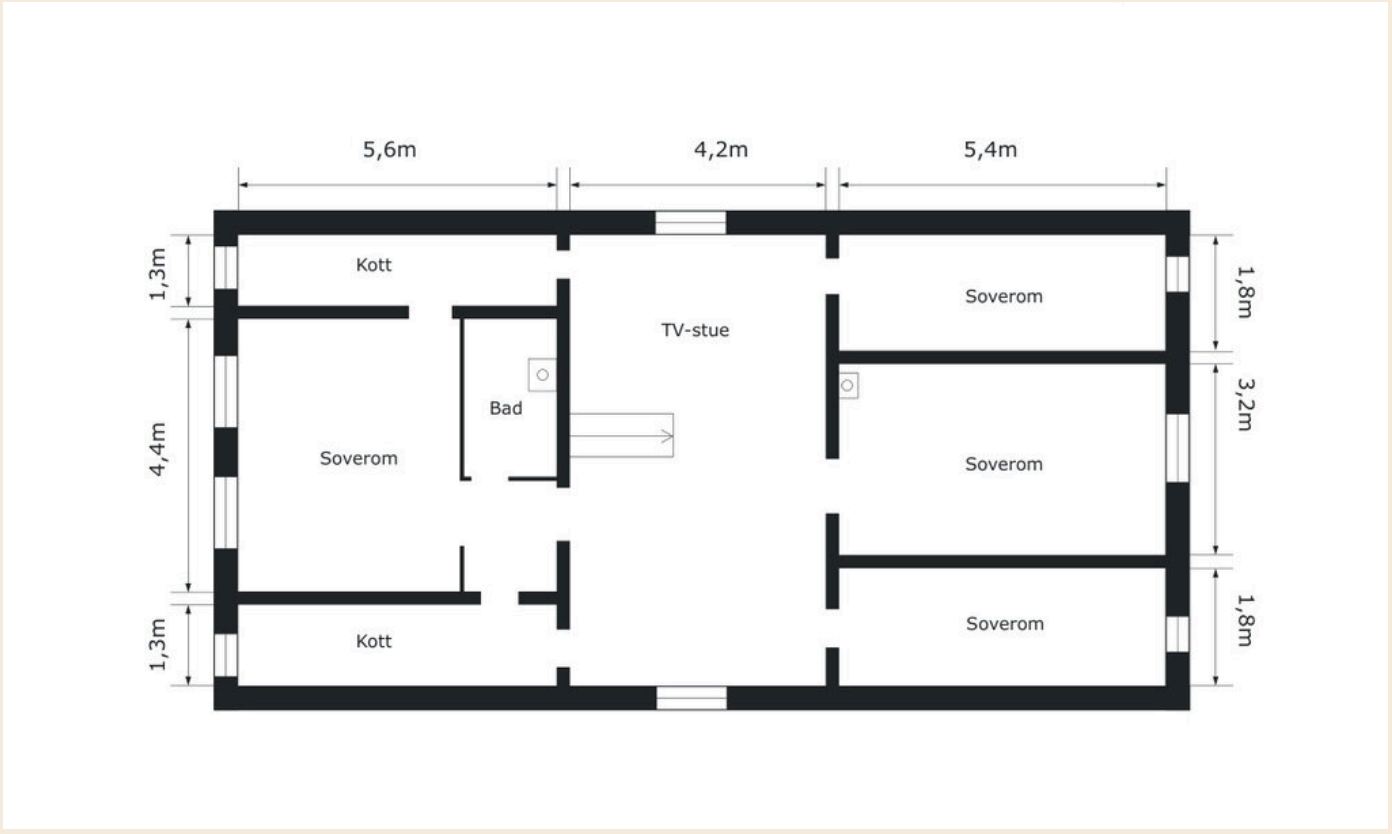
Kort fortalt:
Unikt laftet tømmerhus
4 soverom og 2 bad
Vidstrakt utsikt
Dobbelgarasje
Hagestue og utebod
899 m² eiertomt
Lysløype, slalåmbakke og turstier
Trivelig naboskap

Velkommen til visning!

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 114 kvm
Total BRA: 136 kvm




**2. Etasje**
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm








POMOROSSO



































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
45-0131/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Nedre Goslia 12, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 96, bnr 174 i Bærum kommune

**Selgere**
Per Anders H. Moe
Ellen Hedvig Gimle

**Kjøpesum og omkostninger**
11 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
285 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
286 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
305 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 686 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 705 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1997

**Etasje**
2

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 243 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 265 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Kjøkken, stue, bad, vaskerom, gang m/trapp, bod (5,0 m2) .
BRA-e: 10 kvm. Utvendig bod
BRA-e: 12 kvm. Hagestue
Total BRA: 136 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Tv-stue m/trapp, bad, 2 kott og 4 soverom.
Total BRA: 99 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Dobbelgarasje
Total BRA: 30 kvm.

Ikke målbare arealer:

2. etasje har målt areal til 99 m2, pga. skråtak / lav takhøyde, gulv areal er målt til 114,0 m2
2 soverom, 2. etasje m/skråtak målt til 7,0 m2 (gulvareal 10,0 m2 med skråtak og lav takhøyde.)

**Innhold**
Boligen inneholder:

1. etasje:
- Gang
- Stue
- Kjøkken
- Baderom
- Bod
- Vaskerom

2. etasje:
- TV-stue
- Fire soverom
- Baderom
- To kott
- Loft m. god oppbevaringsplass

Boligen disponerer også hagestue, utebod og dobbelgarasje.

**Standard**
Eiendommen har et romslig og pent opparbeidet uteområde med en kombinasjon av plenarealer, beplantning og store treterrasser. Terrassene strekker seg rundt deler av boligen og gir god plass til flere separate sittegrupper, utemøbler og grill. Utearealene byr dermed på flere naturlige soner for opphold og rekreasjon. Grønn og velholdt hage, med fjellpartier og naturlig vegetasjon som rammer inn eiendommen. Fra uteområdene er det lekker og vidstrakt utsikt over det omkringliggende landskapet, bebyggelsen og grønne åser. På tomten er det oppført en hagestue på ca. 12 kvm, med store glassflater og direkte tilknytning til terrassen. Hagestuen gir en lun og skjermet oppholdsplass og fungerer som en naturlig forlengelse av uteområdet. Videre har eiendommen en utvendig bod på ca. 10 kvm, som gir praktisk oppbevaringsplass for hageredskaper, utemøbler og annet utstyr. Eiendommen har også en dobbelgarasje på ca. 30 kvm, med god plass til parkering og ytterligere oppbevaring.

1. ETASJE
ENTRÉ - Velkommen inn!
Romslig og karakterfull entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Entréen har flislagt gulv med varmekabler, malte tømmervegger og synlige takbjelker som fremhever boligens særpreg og tradisjonelle uttrykk. Den romslige utformingen gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som det er plass til ytterligere garderobeløsninger eller møblement etter behov. Den markante inngangsdøren tilfører rommet ekstra karakter, og fra entréen er det videre adkomst til boligens oppholdsrom samt trapp til etasjen over.

STUE:
Romslig og innbydende stue med et lunt og særpreget uttrykk. Rommet har god plass til sittegruppe og tilhørende møblement. Vinduer på to sider sørger for godt med naturlig lys og gir fint utsyn mot grønne omgivelser. Stuen har tregulv, panelte vegger og en synlig tømmervegg som tilfører rommet karakter og fremhever boligens tradisjonelle stil. Den karakteristiske støpejernsovnen fungerer som et naturlig blikkfang og bidrar med både varme og atmosfære.

KJØKKEN/SPISESTUE:
Romslig kjøkken og spisestue med en åpen og sosial utforming, hvor de to sonene danner et naturlig samlingspunkt i boligen. Kjøkkenet har en romslig utforming med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, samtidig som den åpne løsningen gir god kontakt med spiseplassen. Kjøkkenet har en klassisk innredning med profilerte, lyse fronter og godt med skap- og skuffeplass, og er påkostet med elektrolux steambake komfyr fra 2025. Flere overskap med glassfronter gir rommet et luftig uttrykk og byr samtidig på praktisk oppbevaring. Kjøkkenet har rikelig med benkeplass langs flere vegger, i tillegg til en stor og karakteristisk kjøkkenøy som danner et naturlig midtpunkt i rommet. Kjøkkenet har varmekabler i gulv og ventilator med avtrekk via kanal til yttervegg.
Spisestuen byr på svært god plass til et stort spisebord med mange sitteplasser, og har også rom for ytterligere møblement. Den åpne utformingen mellom kjøkken og spiseplass gir en praktisk løsning i hverdagen, samtidig som rommet egner seg godt når flere samles til måltider og selskap. Flere vinduer tilfører godt med naturlig lys og gir fint utsyn mot omgivelsene.
Tregulv, panelte vegger og synlige trebjelker i himlingen tilfører rommet et lunt og karakteristisk preg. Den store, åpne peisen er et markant innslag i spisestuen og understreker boligens tradisjonelle særpreg. Samspillet mellom kjøkkenet, den romslige spiseplassen og peisen gir et stort og sammenhengende oppholdsrom med tydelige soner for både matlaging og måltider

BADEROM:
Romslig baderom med et gjennomført, tradisjonelt uttrykk og flere detaljer som gir rommet særpreg. Badet har flislagt gulv med varmekabler, mens veggene er utført med en kombinasjon av hvit panel og lyse fliser. De synlige trebjelker i himlingen, innramming rundt vinduene og øvrige tredetaljer tilfører varme og karakter. Baderomsinnredningen består av en romslig servantseksjon i tre med nedfelt servant, god skap- og skuffeplass samt et stort veggspeil. Videre er rommet utstyrt med vegghengt toalett, bidé og en separat dusjnisje med flislagte vegger. Det er også god plass til ytterligere oppbevaringsløsninger og møblement om man ønsker det.
Flere vinduer sørger for naturlig lys og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Innfelte downlights gir god belysning, mens varmekabler i gulvet bidrar til en behagelig temperatur. Badet har ventilasjon med ventilasjonsvifte og avtrekk.

VASKEROM:
Praktisk og romslig vaskerom med god plass til både klesvask, oppbevaring og organisering. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har utslagsvask med benkeplass samt gode oppbevaringsløsninger med hyller, kurver og plass til oppheng av klær. Vinduet sørger for naturlig lys og lufting, og rommets størrelse gir gode arbeidsforhold i hverdagen

2. ETASJE
LOFTSTUE:
Romslig og sjarmerende loftstue med et tydelig særpreg og flere fine detaljer. Den åpne løsningen rundt trappeløpet gir rommet en luftig følelse, mens skråtak, synlige trebjelker og tømmervegger fremhever boligens tradisjonelle karakter. Loftstuen har god plass til sofagruppe og tilhørende møblement, og kan også innredes med en egen arbeids- eller leseplass. Tregulvet og de gjennomgående trematerialene skaper et lunt uttrykk, samtidig som vinduene slipper inn naturlig lys. Et hyggelig og fleksibelt oppholdsrom som fungerer som et fint supplement til stuene i hovedetasjen.

HOVEDSOVEROM:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har en luftig romfølelse med god takhøyde, skrå himling og synlige trebjelker som sammen med panelte vegger gir rommet et tydelig tradisjonelt preg. De mange vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys og gir fint utsyn mot de grønne omgivelsene.
Soverommet har tregulv og lyse overflater, mens detaljer i tre tilfører varme og karakter. Det er gode muligheter for oppbevaring, og rommet har kott på hver side som gir praktisk plass til klær og øvrig oppbevaring uten å oppta selve romarealet. Det høyt plasserte, buede vinduet er et karakteristisk innslag og bidrar ytterligere til den gode romfølelsen.

BADEROM:
Bad i boligens 2. etasje med et lyst og moderne uttrykk. Rommet har flislagt gulv med varmekabler og lyse flislagte vegger, kombinert med detaljer i beige naturtoner som gir badet et lunt preg. Innfelte downlights sørger for god belysning. Badet er innredet med servant med romslig skuffeseksjon og speilskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Videre er rommet utstyrt med gulvmontert toalett, bidé og dusjhjørne med glassdører. Dusjsonen er utført med mindre mosaikkfliser på gulvet og flislagte vegger. Glassbyggestein er benyttet som en dekorativ detalj og bidrar til å slippe lys gjennom rommet. Badet har mekanisk avtrekk og varmekabler i gulvet.

SOVEROM:
Lyst og hyggelig soverom med en lun og karakteristisk utforming. Rommet har skråtak med trepanel, panelte vegger og tregulv, noe som gir et helhetlig uttrykk i tråd med boligens øvrige stil. Den lange romformen gir god plass til seng og oppbevaringsmøbler, samtidig som arealet kan møbleres på flere ulike måter.
Vinduet i enden av rommet sørger for naturlig lys, mens innfelte downlights gir god belysning. Skråtaket tilfører rommet særpreg og skaper en lun atmosfære. Rommet er i dag innredet som barnerom, men kan også egne seg som gjesterom, kontor eller tilsvarende bruk. Rommet er målt til ca. 7,0 m², med et gulvareal på ca. 10,0 m² grunnet arealer med lav takhøyde under skråtak.

SOVEROM:
Dette soverommet har en særegen utforming hvor boligens opprinnelige preg kommer tydelig frem. De hvitmalte tømmerveggene, brede takbjelkene og panelte himlingen skaper et rustikt og helhetlig uttrykk, samtidig som de lyse overflatene gjør rommet lyst og behagelig. Rommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Tregulvet viderefører materialbruken fra resten av boligen, mens vinduet i enden tilfører dagslys. Langs den ene veggen er det garderobeløsning som gir praktisk oppbevaringsplass. Skinnespotter i taket sørger for belysning gjennom hele rommet.

SOVEROM:
Lyst soverom med en langstrakt utforming og skråtak som gir rommet et særpreget uttrykk. Veggene er utført med grålmalt panel, mens skråtak og gulv i lyst tre tilfører varme og skaper en fin kontrast i rommet.
Soverommet har plass til seng, kommode og øvrig oppbevaring, og rommets utforming gir flere muligheter for møblering. Et vindu i enden sørger for naturlig lys, supplert med innfelte downlights langs den ene siden. Materialbruken og de gjennomgående tredetaljene viderefører boligens tradisjonelle stil. Rommet er målt til ca. 7,0 m², med et gulvareal på ca. 10,0 m² grunnet arealer med lav takhøyde under skråtak.

**Parkering**
Dobbelgarasje med innlagt strøm, samt biloppstillingsplasser på egen tomt.

**Modernisering og påkostninger**
-Nytt innertak med nye downlights i stuen.
-Nye downlights på badet i 1. etasje.
-Råteskadede stokker er skiftet ut.
-Sørveggen er kledd med ny, tidsriktig panel.
-Overflater på kvistrom er malt.
-Gang og trappeløp er malt og overflateoppgradert.
-Overflater i stuen er malt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjekker opp

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Bad 1 ble laget i 1996. Bad2, i 2dre etg, ble laget i 2012.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad to: Rørlegger Lars.

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: Rød Eik AS.

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

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

Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ET Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? ELtilsyn i 2024.

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke relevant

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført, 2024, resultat var innefor akseptabel nivå.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Elektrisk anlegg godkjent etter ELtilsyn.

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: Vi har hatt mus vinteren 2025/26. (Museår)

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Sørveggen har fått panel. noen løpemeter med stokker ble byttet ut, da det var noe antyding til råte. Veggen også dekket med vindsperre. Har vært noe råte i et hjørne av vindusrammen på et kjøkkenvindu, mot øst. Dette er reparert og tettet med Linoljekitt. Stokk over kjøkkenvindu, mot nord, fjernet noe råte grunnet dårlig lufting/trekk. Fjernet glava, erstattet med drev/trefiber. Ubetydelig sprekk i stuevindu mot sør. Noe svikt i gulvplank i stuen. Ytterdør utett i nederkant, samt fuktskade.

**Bygningssakkyndig**
Are Viggen

**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:

BYGGEMETODE:
Enebolig er antatt fundamentert på fast masse / fjell.
Plate på mark gulv støpt betong.
Etasjeskiller mellom etasje i tre bjelkelag.
Yttervegger 1 og 2 etasje tømmervegger / kasse, Innvendig isolert og panel.
Utvendig tømmer vegger, men vegg fasade sør kled med panel.
Sal tak, takkonstruksjon åstak og takbjelker.
Tak tekking betong takstein.
Pipe, element pipe, over tak teglstein..
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, tretak renner, kjetting nedløp og beslag i stål.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Yttertak - Taktekking: TG2 grunnet betongtakstein fra 1997, som ligger over anbefalt aldersterskel på 30 år. Kan over tid gi redusert tetthet og økt risiko for vanninntrengning eller skade på undertak. Videre oppfølging med jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og utskifting av taktekking bør planlegges på sikt.
- Yttervegg: TG2 grunnet alder, slitasje og sprekker i tømmer vegger
- Andre rom (eksklusive spesialrom) - Gulv skjevhet: TG2 grunnet målt gulvskjevhet i 2. etasje på 50 mm, over referansenivå på 25 mm (1. etasje er innenfor med 20 mm). Kan over tid gi videre nedbøyning eller svikt i etasjeskillet dersom underliggende årsak ikke avdekkes. Ingen tiltak anbefalt utover - normalt vedlikehold, ettersom skjevheten anses knyttet til den gamle tømmerkassen (1780/1840).
- Ventilasjon generelt: TG2 grunnet manglende vegg- og vindusventiler i soverom og andre rom. Kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning, med risiko for muggdannelse og dårligere inneklima. Det anbefales å ettermontere nødvendige ventiler.
- Vaskerom 1. etasje - Overflater gulv: TG2 grunnet svakt fall fra sluk til terskel, under referansenivå på 25 mm. Kan gi økt risiko for at vann blir stående på gulvet ved bruk, med påfølgende fuktbelastning på overflater og fugemasser over tid.
- Bad 2. etasje - Overflater gulv: TG2 grunnet samme forhold - svakt fall fra sluk til terskel, under referansenivå på 25 mm. Samme risiko- og konsekvensbilde som over.
- Bad 1. etasje - Overflater gulv: TG2 grunnet svakt fall fra sluk til terskel, under referansenivå på 25 mm. Samme forhold som badene for øvrig.
- Mark terrasser - Gjerde: TG2 grunnet svekkelser i forankring/understøtting, skjevheter og tilløp til råteskader i gjerdet langs skråningen. Gjerdehøyden på 0,8 meter er dessuten lavere enn dagens krav på 1,0

meter for rekkverk mot fall. Utbedring av gjerdets fasthet og økt høyde bør vurderes av sikkerhetshensyn.
- Vaskerom 1. etasje - Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: TG2 grunnet membran fra 1997 med økt risiko for aldersrelatert slitasje og nedsatt funksjon, selv om det ikke er påvist konkrete avvik ved kontroll. Det anbefales å følge med på tegn til fukt eller lekkasje.
- Bad 1. etasje - Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: TG2 grunnet samme forhold – membran fra 1997 med usikker fremtidig funksjon. Samme anbefaling om oppfølging.
- Vaskerom 1. etasje - Dokumentasjon for våtrom: TG2 grunnet manglende dokumentasjon på utførelse og materialvalg (våtrommet er bygget i 1997 av forrige eier). Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til oppbygning og fuktbeskyttelse. Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon, eventuelt få gjort en faglig vurdering.
- Bad 1. etasje - Dokumentasjon for våtrom: TG2 grunnet samme forhold - manglende dokumentasjon på utførelse og materialvalg for badet fra 1997. Samme anbefaling som over.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

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

- Det lokale el-tilsynets siste kontroll er ukjent, og resultatet er ukjent. Anlegget ble installert/oppgradert i 2012/1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring på materialleveranser og utførelse. Det er ikke observert synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights eller stikkontakter, og kabler/kabelinnføringer vurderes som tilstrekkelig festet og tette. Ingen avvik registrert. Anbefalt tiltak: at anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Hvitevarer som medfølger handelen:
- Oppvaskmaskin fra siemens
- Stekeovn
- Fryseskap

Hvitevarer som ikke medfølger handelen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Innbo og løsøre som ikke medfølger handelen:
- Lampe over kjøkkenbordet.

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

# Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30 000 kWh. 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 29 087,-pr. 2025

Fakturert beløp kommunale avgifter for 2025 inkluderer:
- Avløp: kr. 12 492,84
- Feiing: kr. 521,04
- Renovasjon: kr. 5 384,28
- Vann: kr. 10 689,12
- Sum: kr. 29 087,28

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

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

- Huseierforening: kr. 1 000 pr. år.
- Byggforsikring: Ca. kr. 4 000 pr. år.

- Kabel-tv/Internett: Ca. kr. 250 pr. mnd.
- Innboforsikring

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 4 043 944,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 205 634,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**Forsikring**
Tryg
Polisenr: 1890152

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 899 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger høyt og fritt til i terrenget på en eiet tomt på ca. 899,2 m². Tomten er skrånende mot øst og byr på nydelig, vidstrakt utsikt over Lommedalen og mot Bærums Verk, med gode solforhold gjennom dagen. Rundt boligen er tomten pent opparbeidet med flere terrasse- og uteoppholdsarealer, gressplen og blomstereng, som gir gode muligheter for ulike sitte- og oppholdssoner. Eiendommen har asfaltert gårdsplass ved garasjen, med trappeadkomst videre opp til boligen. Den høye plasseringen og terrengets utforming bidrar til en luftig og åpen beliggenhet med flott utsyn over nærområdet.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen, basert på vedlagt kart, ser ut til å være delvis plassert utenfor eiendommens registrerte tomtegrense.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

**Radonmåling**
Det ble utført radonmåling i 2025. Målingen viser at det er registrert mellom 86 og 97 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen har en attraktiv og naturnær beliggenhet i Lommedalen, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Her bor du med kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager, kollektivtransport og et bredt aktivitetstilbud. Bærums Verk og Sandvika er lett tilgjengelig med et stort utvalg av butikker og servicetilbud. Samtidig ligger skog og mark nærmest rett utenfor døren, med flotte tur- og skiløyper, Lommedalen Skisenter og Burudvann i nærområdet. En svært familievennlig beliggenhet som kombinerer natur, fritidsmuligheter og hverdagens nødvendigheter.

Servicetilbud:
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Lommedalen, omgitt av naturskjønne omgivelser og med kort vei til et godt utvalg av servicetilbud. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Coop Extra i nærområdet. For et større utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester ligger Bærums Verk kun en kort kjøretur unna. Her finner du et hyggelig handelsmiljø med butikker, kaféer, restauranter og spesialforretninger i historiske omgivelser langs Lomma. Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter ligger også innenfor komfortabel avstand. Her tilbys et omfattende utvalg av butikker, spisesteder, kulturtilbud, kino, togstasjon og øvrige servicetjenester. Området kombinerer dermed nærheten til naturen med enkel tilgang til både hverdagslige og mer omfattende servicetilbud.

Aktivitet og fritid:
For den friluftsinteresserte byr området på noe av det beste Bærum har å tilby. Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til skog og mark, og området er kjent for sine flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Fra nærområdet er det kort vei til et omfattende nettverk av turstier, skogsveier og skiløyper som strekker seg videre innover i Bærumsmarka og Krokskogen.
Lommedalen er kjent som et av Bærums beste skiområder, og Lommedalen Skisenter med Krydsby alpinanlegg ligger i umiddelbar nærhet. Om vinteren gir området enkel tilgang til preparerte skiløyper, mens sommerhalvåret byr på gode forhold for sykling, jogging og turer i marka. Flere utfartsparkeringer i nærheten gir enkel tilgang til noen av regionens mest populære turmål. Burudvann er et populært samlingspunkt i sommerhalvåret og tilbyr sandstrand, badeflåte med stupebrett, grillområder og flotte turstier rundt vannet. I

tillegg finnes et bredt utvalg av fritidsaktiviteter i nærområdet, herunder golfbane, ridesenter, treningssenter, tennisanlegg og fotballbaner. Lommedalen Idrettslag har et aktivt og inkluderende idrettsmiljø med tilbud innen blant annet langrenn, alpint, freeski, håndball, fotball, basket og tennis. Området har også et aktivt kirkemiljø med eget barne- og ungdomskor og band. Området er derfor godt egnet for familier med barn og unge som ønsker et variert aktivitetstilbud i nærmiljøet.

Skoler og barnehager:
Området er særlig populært blant barnefamilier og har gode oppvekstsvilkår med flere skoler og barnehager i nærområdet. Boligen sokner til Gullhaug barneskole og Mølladammen ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler innenfor kort kjøreavstand, blant annet Rud videregående skole. For de minste finnes et godt utvalg av både kommunale og private barnehager i nærområdet. Kombinasjonen av trygge omgivelser, nærhet til naturen og gode skole- og aktivitetstilbud gjør området attraktivt for familier i alle livsfaser.

Offentlig kommunikasjon:
Boligen har tilgang til gode kollektivforbindelser med bussforbindelser til blant annet Bærums Verk, Bekkestua, Sandvika og Oslo. Fra området går det også ekspressbuss til Oslo i rushtiden, noe som gjør hverdagsreisen enkel for pendlere. Med bil er det kort vei til flere sentrale knutepunkter i regionen. Med bil er det enkel adkomst til flere sentrale knutepunkter i regionen, blant annet Bærums Verk, Sandvika, Lysaker og Oslo sentrum. Det er også gode forbindelser videre mot Oslo Lufthavn. Beliggenheten kombinerer dermed naturnære og rolige omgivelser med god tilgjengelighet til arbeidsplasser, handel og servicetilbud i Bærum og Oslo.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.02.1998.
Det foreligger byggetillatelse på oppføring av dobbelgarasje. Det foreligger ikke ferdigattest.

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.

Avvik fra byggemeldte tegninger:
- I boligens 2. etasje er det etablert et bad som ikke fremgår av de byggemeldte tegningene.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht. reguleringsplanen 1983024. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Saker i området:
- Ingen kjente saker pr. 02.09.2026.

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: 04.07.2025
Bestemmelser:- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer: Delareal 899 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 1983024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1983024)
Navn: GOSLIA
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 22.05.1986
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8942/1983024.pdf
Delarealer: Delareal 899 kvm
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn: C12-16

**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.

Det er ingen odel, bo eller driveplikt knyttet til omsetning av eiendommen.

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

11.10.1988 - Dokumentnr: 34339 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3201 Gnr:96 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1324308 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0219 Gnr:96 Bnr:174

01.01.2024 - Dokumentnr: 90195 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3024 Gnr:96 Bnr:174

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 400,-
Grunnpakke Hus kr. 16 400,-
Kunderabatt interiørveiledning kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Interiørveiledning kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 145 500,- for vederlag og

utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 10. september 2026

**Ansvarlig megler**
Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

**Megler**
Peder Bryhni-Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47903688

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Nedre Goslia 12

Nabolaget Goslia/Burud - vurdert av 85 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Lommedalen skole (1-7 kl.)**<br>334 elever, 16 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| **Gullhaug skole (1-7 kl.)**<br>208 elever, 11 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| **Mølladammen ungdomsskole (8-10...**<br>451 elever, 34 klasser | 6 min<br>3 km |
| **Rosenvilde videregående skole**<br>620 elever | 14 min<br>8.3 km |
| **Rud videregående skole**<br>950 elever, 66 klasser | 15 min<br>8.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Kople Lommedalen skole** | 17 min |

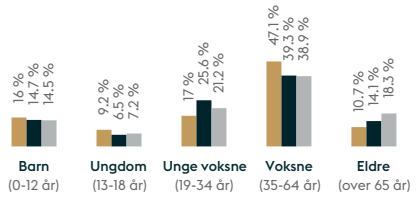
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Slalåmveien**<br>Linje 150E, 210A, 210B, 217 | 15 min<br>1.4 km |
| **Sandvika stasjon**<br>Totalt 9 ulike linjer | 20 min<br>12.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 33 min<br>27.4 km |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 4 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lommedalen barnehage (0-5 år)**<br>49 barn | 9 min<br>0.8 km |
| **Reddiken Kanvas-barnehage (1-5...**<br>95 barn | 19 min<br>1.7 km |
| **Grindaberget barnehage (1-5 år...**<br>50 barn | 6 min<br>2.7 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Goslia/Burud | 1 760 | 664 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 92/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 84/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 77/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Lommedalen idrettspark | 18 min |
| Lommedalshallen | 20 min |
| Spenst Lommedalen | 15 min |
| Feel24 Bærums Verk | 5 min |

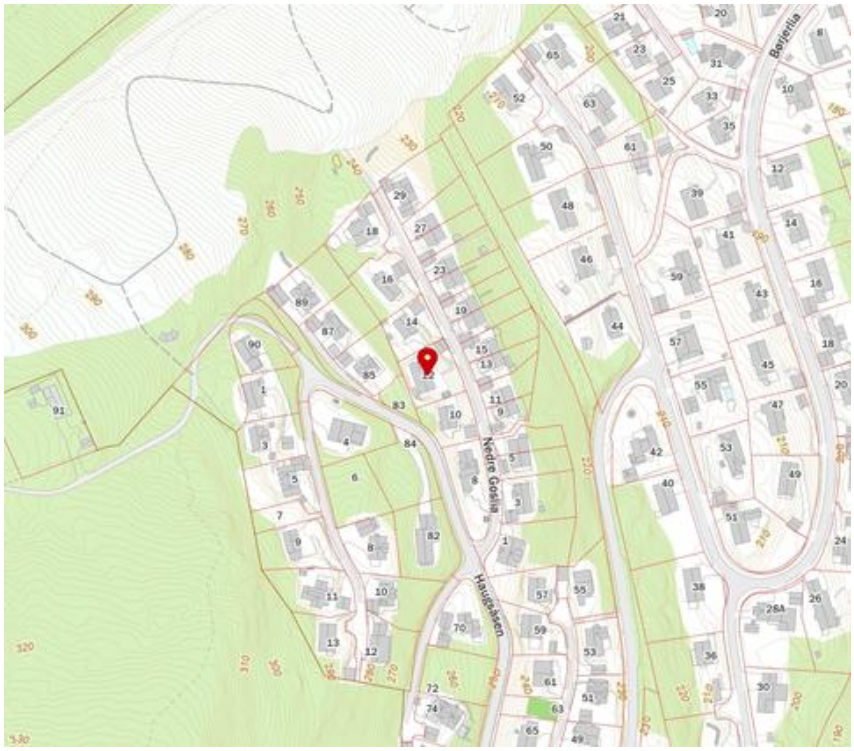
*«Trygt, trivelig miljø. Stille, rolig, frisk luft. Ski inn og ut på langrenn og alpint. Fantastiske muligheter for turer i marka. Mye hyggelige folk.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Støynivået**
Lite støynivå 96/100

**Gateparkering**
Lett 89/100




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



**Eiendom**

| | |
|---|---|
| Adresse | **Nedre Goslia 12, 1350 Lommedalen** |
| Bygningstype | **Enebolig** |
| Kommune | **Bærum** |
| Matrikkelnummer | **96 / 174 / 0 / 0** |

**Sak**

| | |
|---|---|
| Hjemmelshave | **Ellen Hevig Gimle og Per Andreas H. Moe** |
| Oppdragsgiver | **Nordvik avd Sandvika** |
| Befaringsdato | **26.08.2026** |
| Rapportdato | **9.9.2026** |
| Rapportnr. | **C98E651B** |

**Takstmann**

**Are Viggen**
Byggmester & takstmann
Kirkeveien 128
1344 Haslum
047 97 67 80 73
aviggen@online.no

**EIERSKIFTERAPPORT™**
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

**Tilstandsgrader – sammendrag**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ◆ | **TG0** | Ingen avvik | **0** |
| ◆ | **TG1** | Svake avvik | **29** |
| ◆ | **TG2** | Vesentlige avvik | **12** |
| ◆ | **TG3** | Store avvik | **0** |
| ◆ | **TGIU** | Ikke undersøkt | **0** |

# 1. Oppsummering / konklusjon

### Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 12 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

**Signatur og dato**

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | **26.08.2026** |
| Rapportdato | **9.9.2026** |
| Takstmann | **Are Viggen** |
| Tittel | **Byggmester & takstmann** |

# 2. Overordnet faglig vurdering

### Oppsummering av funn

Enebolig fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.
Det anbefales at registrerte avvik følges opp for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og redusere risikoen for fremtidige skader.

### Anbefalte videre undersøkelser

Undersøke med selger og eventuelt forrige eier, vedrørende dokumentasjon / erklæringer på utførte oppussinger.

### Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

### TG2 – Vesentlige avvik (12)

1. Yttertak – Taktekking
2. Yttervegg
3. Andre rom (eksklusive spesialrom) – Gulv skjevhet
4. Ventilasjon generelt
5. Vaskerom 1 etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv
6. Bad 2 etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv
7. Bad 1 etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv
8. Mark terrasser – Gjerde og trapp fra garasje til bolig
9. Vaskerom 1 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
10. Bad 1 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
11. Vaskerom 1 etasje – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
12. Bad 1 etasje – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

### HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Radon

## 3. Generelle opplysninger

### Saksopplysninger

| | |
|---|---|
| Hjemmelshaver | **Ellen Hevig Gimle og Per Andreas H. Moe** |
| Oppdragsgiver | **Nordvik avd Sandvika** |
| Befaringsdato | **26.08.2026** |
| Rapportdato | **9.9.2026** |
| Rapportnummer | **C98E651B** |

### Eiendomsinformasjon

| | |
|---|---|
| Adresse | **Nedre Goslia 12, 1350 Lommedalen** |
| Kommune | **Bærum** |
| Matrikkelnummer | **96 / 174 / 0 / 0** |
| Bygningstype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1997** |
| Eierform | **Selveier** |
| Tomteareal | **899 m²** |

### Vann, avløp og adkomst

| | |
|---|---|
| Vannforsyning | **Offentlig** |
| Avløp | **Offentlig** |
| Vei/adkomst | **Offentlig** |

### Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Åpen peis kjøkken og ved ovner i kjøkken / stue.

### Byggemetode

Enebolig er antatt fundamentert på fast masse / fjell.
Plate på mark gulv støpt betong.
Etasjeskiller mellom etasje i tre bjelkelag.
Yttervegger 1 og 2 etasje tømmervegger / kasse, Innvendig isolert og panel.
Utvendig tømmer vegger, men vegg fasade sør kled med panel.
Sal tak, takkonstruksjon åstak og takbjelker.
Tak tekking betong takstein.

Pipe, element pipe, over tak teglstein..
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, tretak renner, kjetting nedløp og beslag i stål.

**Generelle notater**

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

Enebolig, tømmer kasser fra 1780 og 1850, samt markterrasse og hagestue. Byggeår 1997.
Garasje dobbel med lader. Adkomst via privat og kommunal vei.

Sentralt beliggende i Lommedalen, med gangavstand til buss.
Korte avstander til barnehager, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel kjøkken, gang og bad 1 / 2 etasje, øvrige rom faste / løse el panel ovner.
Åpen peis kjøkken og ved ovner kjøkken / stue.
Varmtvannsbereder plasser i vaskerom.

Ventilasjon, egen ventilasjons vift, plassert i kott 2 etasje, med avtrekk fra bad 1 / 2 etasje og vaskerom.
Til lufts via spalte under dørblad.
Øvrige rom vegg ventiler, samt å åpne vinduer.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

Forutsetninger:
Boligen er besiktiget i dagslys og under de værforhold som forelå på befaringsdagen.
Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg, snø, terrengforhold og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengelighet og inspeksjons mulighet på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.

Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

## 4. Dokumentasjon

**Dokumentasjon**

| | |
|---|---|
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | **Ja** |
| Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester | **Nei** |
| Byggetillatelser for tilbygg og ombygging | **Nei** |
| Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon | **Nei** |
| Samsvarserklæring elektrisk anlegg | **Nei** |
| Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold | **Nei** |

**Merknader**

Det er fremlagt noe dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

## 5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

## 6. Arealmåling

**Arealmåling – hovedbygning**

| ETASJE / NIVÅ | BRA-i | BRA-e | BRA-b | SUM BRA | KOMMENTAR |
|---|---|---|---|---|---|
| I etasje | 114 m² | — | — | 114 m² | |
| 2 etasje | 99 m² | — | — | 99 m² | |
| Utvendig bod | — | 10 m² | — | 10 m² | |
| Hagestue | — | — | 12 m² | 12 m² | |
| **Sum hovedbygning** | **213 m²** | **10 m²** | **12 m²** | **235 m²** | |

**Arealopplysninger, målemetode og forbehold**

Enebolig oppmålt med laser og iht. NS3940.
2 etasje har målt areal til 99 m2, pga. skråtak / lav takhøyde, gulv areal er målt til 114,0 m2
2 soverom 2 etasje m/skråtak målt til a 7,0 m2 (gulvareal  a 10,0 m2 med skråtak og lav takhøyde.)

## 7. Opplysninger om innvendige rom

**Beskrivelse**

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

1 etasje, kjøkken, stue, bad, vaskerom, gang m/trapp, bod (5,0 m2) .
2 etasje, tv-stue m/trapp, bad, 2 kott og 4 soverom.

1 etasje, gulv, fliser bad og gang, øvrige rom tre gulv og belegg.
2 etasje, gulv fliser bad, øvrige rom tre gulv.

1 etasje, vegg fliser bad, øvrige rom malt tømmer og malt panel.
2 etasje, vegg fliser bad, øvrige rom malt tømmer og malt panel.

1 etasje, tak malte panel.
2 etasje, tak malte panel.

## 8. Våtrom

**Bad 1 etasje – Overflater – vegger og himling** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Vegger fliser og himling / tak malt panel
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

**ANBEFALT TILTAK**

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

**Bad 1 etasje – Overflater – gulv** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Gulv fliser.
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

**ÅRSAK**

Svakt fall fra sluk til terskel, under referanse nivå på 25 mm.

**RISIKO**

Svakt fall fra sluk til terskel, under anbefalt referansenivå på 25 mm, kan gi økt risiko for at vann blir stående på gulvet ved dusjing eller større vannsøl.

**KONSEKVENS**

Dette kan over tid gi belastning på overflater, fugemasser og eventuelt membran, samt øke sjansen for lokale fuktproblemer og behov for hyppigere vedlikehold på badet.

**ANBEFALT TILTAK**

Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig dersom det oppstår synlige fukttegn eller vannansamling; økt bevissthet om god ventilering og riktig bruk anbefales.

### Bad 1 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Membranen er fra 1997
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, grunnet tømmervegger.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

**ÅRSAK**

Alder / slitasje membran, fra 1997.

**RISIKO**

Membran og tettesjikt fra 1997 har økt risiko for aldrings relatert slitasje og nedsatt funksjon, noe som over tid kan føre til redusert vanntetthet og risiko for lekkasjer i våtsoner.

**KONSEKVENS**

Dette kan medføre skjult vanninntrenging, fuktskader og mulig skade på tilstøtende konstruksjoner, med behov for utbedring hvis lekkasjer oppstår.

**ANBEFALT TILTAK**

Det anbefales å følge med på tegn til fukt eller lekkasje og vurdere nærmere kontroll av membranens tilstand, spesielt ved planlagt oppgradering av badet.

### Bad 1 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



**Bad 1 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Vann- og avløpsrør kan over tid utvikle lekkasjer eller små skader, særlig dersom de er eldre eller det er tegn til korrosjon ved koblinger og skjøter.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å følge med på synlige tegn til lekkasje og vurdere nærmere kontroll av rør og membran, særlig i forbindelse med planlagt oppgradering eller ved mistanke om skade.

**Bad 1 etasje – Ventilasjon** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Mekanisk avtrekk bad i 1 etasje, via kanal til kott 2 etasje m/vifte og kanal over tak.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må vedlikeholdes og rengjøres iht. leverandørens spesifikasjoner.

**Bad 1 etasje – Sanitærutstyr og innredning** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak.

**Bad 1 etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Bad 1 etasje har ikke rør anlegg mot yttervegg, kun til utvendig vanning.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak.

### Bad 1 etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, grunnet tømmervegger.

Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fuktforskjeller.

**ANBEFALT TILTAK**

Ingen tiltak.

### Bad 1 etasje – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Dokumentasjon ikke fremlagt vedrørende utførelse eller material valg.
Badet bygget 1997 av forrige eier.

**ÅRSAK**

Dokumentasjon ikke fremlagt vedrørende utførelse eller material valg.

**RISIKO**

Uten dokumentasjon på utførelse og materialvalg er det usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og eventuell fuktbeskyttelse, noe som kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

**KONSEKVENS**

Manglende dokumentasjon kan gjøre det vanskelig å vurdere våtrommets levetid og risiko for fuktskader, og kan gi usikkerhet ved oppfølging av garanti eller reklamasjons rettigheter.

**ANBEFALT TILTAK**

Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon fra tidligere eiere, entreprenør eller håndverker, samt vurdere en faglig vurdering av våtrommets tilstand dersom dette ikke er mulig.

### Vaskerom 1 etasje – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Vegger malte flater og himling / tak malt panel
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

**ANBEFALT TILTAK**

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

### Vaskerom 1 etasje – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Gulv belegg.
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

**ÅRSAK**

Svakt fall til sluk og svakt fall fra sluk til terskel, under referanse nivå på 25 mm.

**RISIKO**

Svakt fall til sluk kan medføre at vann blir liggende igjen på gulvet, noe som øker risikoen for fuktbelastning over tid.

**KONSEKVENS**

Dette kan føre til økt slitasje på gulv materialer, og gi behov for utbedring for å unngå skadeutvikling.

**ANBEFALT TILTAK**

Det anbefales å følge med på vannavrenning, utføre jevnlig vedlikehold, og vurdere tiltak for å bedre fall forholdene dersom problemer med vannansamling eller lekkasjer oppstår.

### Vaskerom 1 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Membranen / belegg er fra 1997
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, grunnet tømmervegger.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

**ÅRSAK**

Alder og slitasje membran / belegg, fra 1997.

**RISIKO**

Membran og tettesjikt fra 1997 har økt risiko for aldrings relatert slitasje og nedsatt funksjon, noe som over tid kan føre til redusert vanntetthet og risiko for lekkasjer i våtsoner.

**KONSEKVENS**
Dette kan medføre skjult vanninntrenging, fuktskader og mulig skade på tilstøtende konstruksjoner, med behov for utbedring hvis lekkasjer oppstår.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å følge med på tegn til fukt eller lekkasje og vurdere nærmere kontroll av membranens tilstand, spesielt ved planlagt oppgradering av badet.

**Vaskerom 1 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder**



**Vaskerom 1 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Vann- og avløpsrør kan over tid utvikle lekkasjer eller små skader, særlig dersom de er eldre eller det er tegn til korrosjon ved koblinger og skjøter.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å følge med på synlige tegn til lekkasje og vurdere nærmere kontroll av rør og membran, særlig i forbindelse med planlagt oppgradering eller ved mistanke om skade.

**Vaskerom 1 etasje – Ventilasjon** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Mekanisk avtrekk vaskerom, via kanal til yttervegg.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må vedlikeholdes og rengjøres iht. leverandørens spesifikasjoner.

**Vaskerom 1 etasje – Sanitærutstyr og innredning** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

**ANBEFALT TILTAK**

Ingen tiltak.

**Vaskerom 1 etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Vaskerom 1 etasje har ikke rør anlegg mot yttervegg, kun til utvendig vanning.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak.

**Vaskerom 1 etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, grunnet tømmervegger.

Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fuktforskjeller.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak.

**Vaskerom 1 etasje – Dokumentasjon for våtrom** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Dokumentasjon ikke fremlagt vedrørende utførelse eller material valg.
Vaskerom bygget 1997 av forrige eier.

**ÅRSAK**
Dokumentasjon ikke fremlagt vedrørende utførelse eller material valg.

**RISIKO**
Uten dokumentasjon på utførelse og materialvalg er det usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og eventuell fuktbeskyttelse, noe som kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

**KONSEKVENS**
Manglende dokumentasjon kan gjøre det vanskelig å vurdere våtrommets levetid og risiko for fuktskader, og kan gi usikkerhet ved oppfølging av garanti eller reklamasjons rettigheter.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon fra tidligere eiere, entreprenør eller håndverker, samt vurdere en faglig vurdering av våtrommets tilstand dersom dette ikke er mulig.

**Bad 2 etasje – Overflater – vegger og himling** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Vegger fliser og himling / tak malt panel



Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

**Bad 2 etasje – Overflater – gulv** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Gulv fliser.
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

**ÅRSAK**
Svakt fall fra sluk til terskel, under referanse nivå på 25 mm.

**RISIKO**
Svakt fall fra sluk til terskel, under anbefalt referansenivå på 25 mm, kan gi økt risiko for at vann blir stående på gulvet ved dusjing eller større vannsøl.

**KONSEKVENS**
Dette kan over tid gi belastning på overflater, fugemasser og eventuelt membran, samt øke sjansen for lokale fuktproblemer og behov for hyppigere vedlikehold på badet.

**ANBEFALT TILTAK**
Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig dersom det oppstår synlige fukttegn eller vannansamling; økt bevissthet om god ventilering og riktig bruk anbefales.

**Bad 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Membranen er fra 2012
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, grunnet tømmervegger.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

**ANBEFALT TILTAK**

Dokumentasjon ikke fremvist, vedrørende utførelse eller material valg.

**Bad 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder**



**Bad 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Vann- og avløpsrør kan over tid utvikle lekkasjer eller små skader, særlig dersom de er eldre eller det er tegn til korrosjon ved koblinger og skjøter.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å følge med på synlige tegn til lekkasje og vurdere nærmere kontroll av rør og membran, særlig i forbindelse med planlagt oppgradering eller ved mistanke om skade.

**Bad 2 etasje – Ventilasjon** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Mekanisk avtrekk bad i 2 etasje, via kanal til kott 2 etasje m/vifte og kanal over tak.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må vedlikeholdes og rengjøres iht. leverandørens spesifikasjoner.

**Bad 2 etasje – Sanitærutstyr og innredning** TG1 – Svake avvik

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak.

**Bad 2 etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Vann- og avløpsrør kan over tid utvikle lekkasjer eller små skader, særlig dersom de er eldre eller det er tegn til korrosjon ved koblinger og skjøter.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak.

**Bad 2 etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, grunnet tømmervegger.

Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fuktforskjeller.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak.

**Bad 2 etasje – Dokumentasjon for våtrom** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Dokumentasjon ikke fremlagt vedrørende utførelse eller material valg.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon fra tidligere eiere, entreprenør eller håndverker, samt vurdere en faglig vurdering av våtrommets tilstand dersom dette ikke er mulig.

## 9. Kjøkken

**Kjøkken** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Kjøkken innredning fra 1997, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate m/fliser.
Vanninstallasjonen er fra 1997.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabo konstruksjoner.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å montert automatisk vannstopper  for kaldt og varmt vann i benkeskap.
Dokumentasjon ikke fremvist.

## 10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

## 11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

**Beskrivelse**

Øvrige rom fremstår oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulvskjevhet 1 etasje, målt med laser til 20 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Gulvskjevhet 2 etasje, målt med laser til 50 mm, over referanse nivå på 25 mm.

**1. Gulv skjevhet** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Gulvskjevhet 2 etasje, målt med laser til 50 mm, over referanse nivå på 25 mm.

**ÅRSAK**
Gulvskjevhet 2 etasje, målt med laser til 50 mm, over referanse nivå på 25 mm.

**RISIKO**
Gulvskjevhet på 50 mm i 2. etasje, som overskrider referansen på 25 mm, kan over tid gi videre nedbøyning eller
svikt i etasjeskillet dersom underliggende årsak ikke avdekkes.

**KONSEKVENS**
Dette kan føre til redusert komfort, utfordringer med innredning og bruk, samt potensiell svekkelse av konstruksjonens
levetid hvis det skyldes underliggende skade eller svikt.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak, boligen er bygget av en tømmer kasse fra 1780 / 1840,
hvor naturlig gulvskjevheten er fra byggeår.
Utbedring kan utføres, med vil redusere noe av boligens sjarm.

## 12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Ingen registreringer.

## 13. Loft (innredet loftetasjerom)

**Beskrivelse**

Lagrings loft og kott  over og i 2 etasje.

**1. Lagrings loft og kott  over og i 2 etasje.** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Loft tilgang via takluker, for lagring.
Kott tilgang via vegg luker, god plass for lagring / garderober.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak.

### 14. Krypkjeller

Ingen registreringer.

### 15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

## 16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

**Beskrivelse – Peis, vedovner og piper**
Teglsteins / element piper 2 stk. fra 1997, enkelt pipeløp. Teglstein over tak..
Kjøkken åpen peis og vedovn.
Stue vedovn.

**Peis, vedovner og piper** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Feier rapport fra 2016 fremlagt.

**ANBEFALT TILTAK**
Tiltak, avvente nyere feiing og rapport, eventuelt bestille feiing.

## 17. Ventilasjon generelt

**Beskrivelse**
Mekanisk avtrekk bad i 1 / 2 etasje, via kanal til tak med vifte i kott og kanl over tak.
Mekanisk avtrekk vaskerom, via kanal til yttervegg.
Tilluft via spalte under dørblad.
Kjøkken ventilator avtrekk via kanal til yttervegg.
Øvrige rom med noen vegg ventiler og benytte åpning av vinduer.

**1. Registrering** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1997.
Det var sist inspisert i ukjent.
Det var rengjort i ukjent.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

**ÅRSAK**

Mangler vegg og vindus ventiler i soverom, samt andre rom.

**RISIKO**

Manglende vegg- og vindus ventiler redusert ventilasjon og for dårlig luft utskifting i soverom og andre rom, noe som kan gi økt fukt belastning og opphoping av forurensninger.

**KONSEKVENS**

Forholdet kan medføre dårligere inneklima, økt risiko for mugg, fuktskader og redusert komfort for beboere.

**ANBEFALT TILTAK**

Det anbefales å etter montere nødvendige ventiler eller forbedre ventilasjons løsningen slik at det sikres tilstrekkelig luftutskifting i alle relevante rom.

## 18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

**Beskrivelse**

Utvendig anlegg fra 1997.
Innvendige stigeledninger fra 1997.
Røranlegg i rekkehus fra 2012 / 1997.
Bad 1 etasje, gulv montert toalett, bide, servant m/skap, dusj hjørne.
Bad 2 etasje, gulv montert toalett, servant m/skap og dusj hjørne.
Vaskerom 1 etasje, skyllekum og opplegg vaskemaskin.
Bereder fra 1997, 300 liter i vaskerom.
Fordelerstokk kaldt og varmt vann fra 1997.
Fordelerstokk kaldt og varmt vann fra 2012.

Dokumentasjon ikke fremlagt.

**1. Registrering** — TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Fordelerstokk / koblinger på rør-i-rør-systemeter utført uten koblingsskap med løsning for kontrollert avledning av lekkasje vann i våtrom m/sluk.

**ANBEFALT TILTAK**

Det anbefales å kontrollere koblingene jevnlig for tegn til lekkasje. Ved fremtidige arbeider på rørsystemet anbefales det å etablere en løsning med lekkasje sikring eller kontrollert avledning av eventuelt lekkasje vann.

## 19. Yttervegg

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført av tømmer vegger, fra gammelt tømmerhus, 1780 / 1840.
Konstruksjonen er utført etter byggeskikk og forskrifter som gjaldt på oppførings tidspunktet.
Tømmerstokker fremstår generelt som godt vedlikeholdt, men pga. alder har mange og store sprekker.
Alle nedre stokker ble skiftet ved oppføring 1997.
Tømmervegger vurderes til normalt alders- og vær relatert vedlikeholdsbehov.

**1. Registrering** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Det er deformasjoner (sprekker) i ytterveggens tømmer konstruksjoner.
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen grunnmur og fasade.
Det er påvist store sprekker i tømmer vegger.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, i tømmer og panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

**ÅRSAK**

Alder, slitasje og sprekker i tømmer vegger.

**RISIKO**

Alder, slitasje og sprekker i tømmervegger kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og råte utvikling over tid.

**KONSEKVENS**

Dette kan føre til ytterligere nedbrytning av tømmeret, redusert levetid for fasaden og behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting .

**ANBEFALT TILTAK**

Lokal utbedring og ekstra vedlikehold av sprekker og slitasje anbefales, samt regelmessig oppfølging for å begrense fukt inntrenging.

**1. Registrering – bilder**





## 20. Vinduer og ytterdører

**Beskrivelse**

Vinduer med koblet 2 lags isolerglass og 1 enkelt glass utvendig i trekarm og beslag, fra 1996.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 1997.

**1. Registrering** — TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

**ANBEFALT TILTAK**

Ingen tiltak, utover normalt vedlikeholds behov.

## 21. Yttertak

**Beskrivelse**

Saltak tak utført av takbjelker / åser, Visuelt undersøkt fra bakkenivå og 2 etasje + loft.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket noe nedbøyning relatert til alder.
Undertaket er fra 1997.
Innvendig skråtak.
Taket er tekket med betong takstein, fra 1997.
Takrenner av tre (ikke kontrollert for stålrenner innvendig), nedløp er kjetting og beslag er utført i stål, fra 1997.
Det anses ikke som sikkerhets forsvarlig å inspisere skorstein.
Høyden på pipe over tak ble undersøkt fra bakkenivå.

**1. Taktekking** — TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.
Krav til snøfanger trer i kraft ved takvinkel på 30 grader eller over.

**ÅRSAK**

Grunnet alder og slitasje betong takstein fra 1997.

**RISIKO**

Taktekking med betongtakstein fra 1997 ligger over anbefalt aldersterskel på 30 år og kan over tid utvikle redusert tetthet, økt risiko for vanninntrengning eller skade på undertak.

**KONSEKVENS**

Dette kan gi redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktskader i tak og underliggende konstruksjoner.

**ANBEFALT TILTAK**

Videre oppfølging bør vurderes i form av jevnlig kontroll og vedlikehold, og utskifting av taktekking bør planlegges på litt sikt.

### 22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.: Bygningsdelen finnes ikke.

## 23. Terrasser og platting på terreng

**Beskrivelse – Mark terrasser**

Mark terrasse 32,0 m2, nord vendt, med impregnert tre bor, adkomst fra hage. Glass rekkverk høyde 1,0 meter.
Mark terrasse 30,0 m2, sør vendt, med impregnert tre bor, adkomst fra hage. Tre rekkverk høyde 0,8 meter.
Hagestue plassert på terrasse sør, 12,0 m2, glass vegger og tak.

**Mark terrasser** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tette sjikt.

**ANBEFALT TILTAK**

Rekkverk 0,8 meter er iht. dagens krav på 1,0 meter for lavt, bør endres for å ivareta sikkerhet for fall ned skråning.
Ingen tiltak terrasser, utover normalt vedlikehold.

**Mark terrasser** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, skjevheter, sprekker og tilløp til råteskader.
Gjerde lang plen mot skråning, skjevheter og er noe løst og har en høyde på 0,8 meter.

**ÅRSAK**
Gjerde lang plen mot skråning, skjevheter og er noe løst og har en høyde på 0,8 meter.

**RISIKO**
Skjevhet og løshet i gjerdet kan forverres over tid, noe som øker risiko for ytterligere ustabilitet og redusert personsikkerhet, særlig ved bruk nær kanten mot skråningen. Gjerdehøyden på 0,8 meter er lavere enn dagens sikkerhetsnivå for rekkverk langs skrånende terreng.

**KONSEKVENS**
Dette kan føre til redusert beskyttelse mot fall og mindre trygg avgrensning for personer som oppholder seg i området. Langs skråning kan utilstrekkelig rekkverkshøyde og løshet medføre økt fare for uhell.

**ANBEFALT TILTAK**
Gjerdets fasthet og stabilitet anbefales utbedret, og høyden bør vurderes økt for å bedre ivareta personsikkerheten, spesielt hvis området brukes jevnlig.

**Mark terrasser – bilder**



## 24. Byggegrunn

Ingen registreringer.

## 25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

**Beskrivelse**

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon og grunnforholdene er ikke dokumentert.
Boligen er fundamentert som plate på mark, på fast masse / fjell.
Det er en noen synlig riss / sprekk i grunnmur, kalles svinn sprekker.

**1. Fundamenter / grunnmur** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet, fra 1997.
Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.
Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.
Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

**ANBEFALT TILTAK**

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

**2. Terreng / fjell skråning.** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Terrenget rundt boligen er lett skrående.
Fjell skråning i bakkant tomt og utvendig bod, er høy og har ingen fjell sikring.
Eier av den private eiendommen har ansvaret for sikring av fjellskråninger,
da det som regel ikke er en generell lovfestet sikringsplikt.

**ANBEFALT TILTAK**

Tiltak, sikring av fjellskjæring ved et bolighus krever en faglig vurdering av geolog for å velge riktige tiltak og hindre steinsprang eller rasefare.
Dagens eier har fått utarbeidet en rapport fra geolog.

**2. Terreng / fjell skråning. – bilder**



## 26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

### Garasje

| | |
|---|---|
| Type bygg | **Garasje** |
| Byggeår | **1997** |

### Arealmåling – Garasje

| ETASJE / NIVÅ | BRA-i | BRA-e | BRA-b | SUM BRA | KOMMENTAR |
|---|---|---|---|---|---|
| Garasje | 30 m² | — | — | 30 m² | |
| **Sum Garasje** | **30 m²** | **0 m²** | **0 m²** | **30 m²** | |

### Kommentar / målemetode / forbehold

Garasje oppmålt med laser og iht. NS3940.

### Beskrivelse – Garasje

Frittstående garasje oppført i 1997.
Bygningen er oppført med uisolert i stavkonstruksjon på støpt plate på mark.
Sal tak konstruksjon tekket med betong takstein.
Garasjen har hems areal, innlagt strøm samt leddport i aluminium med elektrisk port åpner.

### Garasje

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Garasje m/lader, 30,0 m2 + loft for lagring.
Det er ikke utført teknisk tilstands analyse av tilleggs bygget.
Garasjen er kun areal målt og gitt en enkel beskrivelse, og er ikke tilstands vurdert etter krav en forskrift til avhendingslova.

**ANBEFALT TILTAK**

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold

## 27. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

## 28. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

## 29. Terreng

Ingen registreringer.

### 30. Støttemur / forstøtningsmur

Ingen registreringer.

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

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

### 31. Elektrisk anlegg

**Observasjoner**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet:
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ukjent.
Resultatet var ukjent.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert / oppgradert i 2012 / 1997.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter / elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

**Framlagt dokumentasjon**

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

**Avvik**

Ingen avvik registrert.

**Anbefalt tiltak**

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

**Bilder**



### 32. Branntekniske forhold

Ingen observasjoner registrert.

## 33. Lyd- og støyforhold

Ingen observasjoner registrert.

## 34. Innvendige trapper

Ingen observasjoner registrert.

## 35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ingen observasjoner registrert.

## 36. Radon

### Observasjoner

Eiendommen ligger i et område som i følge NVEs radonaktsomhetskart er vurdert å ha moderate til lave forekomster av radon.

Det er fremlagt dokumentasjon på at det er utført radon måling, 2025.

### Anbefalt tiltak

Ingen tiltak.

## 37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen observasjoner registrert.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Per-Anders Husborn Moe | 9578-5998-4-764458 | 2026-09-08 20:32:53 |
| Ellen Hedvig Gimle | 9578-5999-4-1825209 | 2026-09-08 20:28:46 |

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
8. sep. 2026

Oppdragsnummer
45-0131/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Nedre Goslia 12, 1350 LOMMEDALEN

**Meglerfirma**
Nordvik Sandvika

**Selgere**
Per Anders H. Moe, Ellen Hedvig Gimle

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. oktober 2017

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1890152
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sjekker opp

---

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

**Eventuell kommentar:** Bad 1 ble laget i 1996. Bad2, i 2dre etg, ble laget i 2012.

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad to: Rørlegger Lars.

---

**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:** Rød Eik AS.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen dreneringsproblemer

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** ET Elektro.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** ELtilsyn i 2024.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** ET Elektro

---

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke relevant

---

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

Nei

---

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Utført, 2024, resultat var innefor akseptabel nivå.

---

## 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

**Eventuell kommentar:** Elektrisk anlegg godkjent etter ELtilsyn.

---

**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:** Vi har hatt mus vinteren 2025/26. (Museår)

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Sørveggen har fått panel. noen løpemeter med stokker ble byttet ut, da det var noe antyding til råte. Veggen også dekket med vindsperre. Har vært noe råte i et hjørne av vindusrammen på et kjøkkenvindu, mot øst. Dette er reparert og tettet med Linoljekitt. Stokk over kjøkkenvindu, mot nord, fjernet noe råte grunnet dårlig lufting/trekk. Fjernet glava, erstattet med drev /trefiber. Ubetydelig sprekk i stuevindu mot sør. Noe svikt i gulvplank i stuen. Ytterdør utett i nederkant, samt fuktskade.

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 45-0131/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Ellen Hedvig Gimle** | **2026-09-08** | **Per-Anders Husborn Moe** | **2026-09-08** |

Identifikasjon

Ellen Hedvig Gimle

Identifikasjon

Per-Anders Husborn Moe

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Nedre Goslia 12 |
| Postnr | 1350 |
| Sted | LOMMEDALEN |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 96 |
| Bnr. | 174 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 18561476 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2017-772252 |
| Dato | 11.05.2017 |




| | |
|---|---|
| Eier | Arvid Davidsen |
| Innmeldt av | Arvid Davidsen |

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 1997 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 200 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Mekanisk avtrekk |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn<br>Åpen peis |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Nedre Goslia 12
Postnr/Sted: 1350 LOMMEDALEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 11.05.2017 18:54:03
Energimerkenummer: A2017-772252
Ansvarlig for energiattesten: Arvid Davidsen
Energimerking er utført av: Arvid Davidsen

Gnr: 96
Bnr: 174
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 18561476

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 5: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### Tiltak 6: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: 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.

### Tips 8: 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.

### Tips 9: 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.

### Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

# Bærum kommune

Utskriftsdato: 24.08.2026

**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.** | 96 | **Bruksnr.** | 174 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Nedre Goslia 12, 1350 LOMMEDALEN | | | | | | | | |

## 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**<br>Bankkonto: 1506 97 73122<br>KID:<br>Forfall:<br>Kr | ☐ |
| Faktura betales samlet av sameie/borettslag.<br>For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: | ☐ |

**Kommentarer**

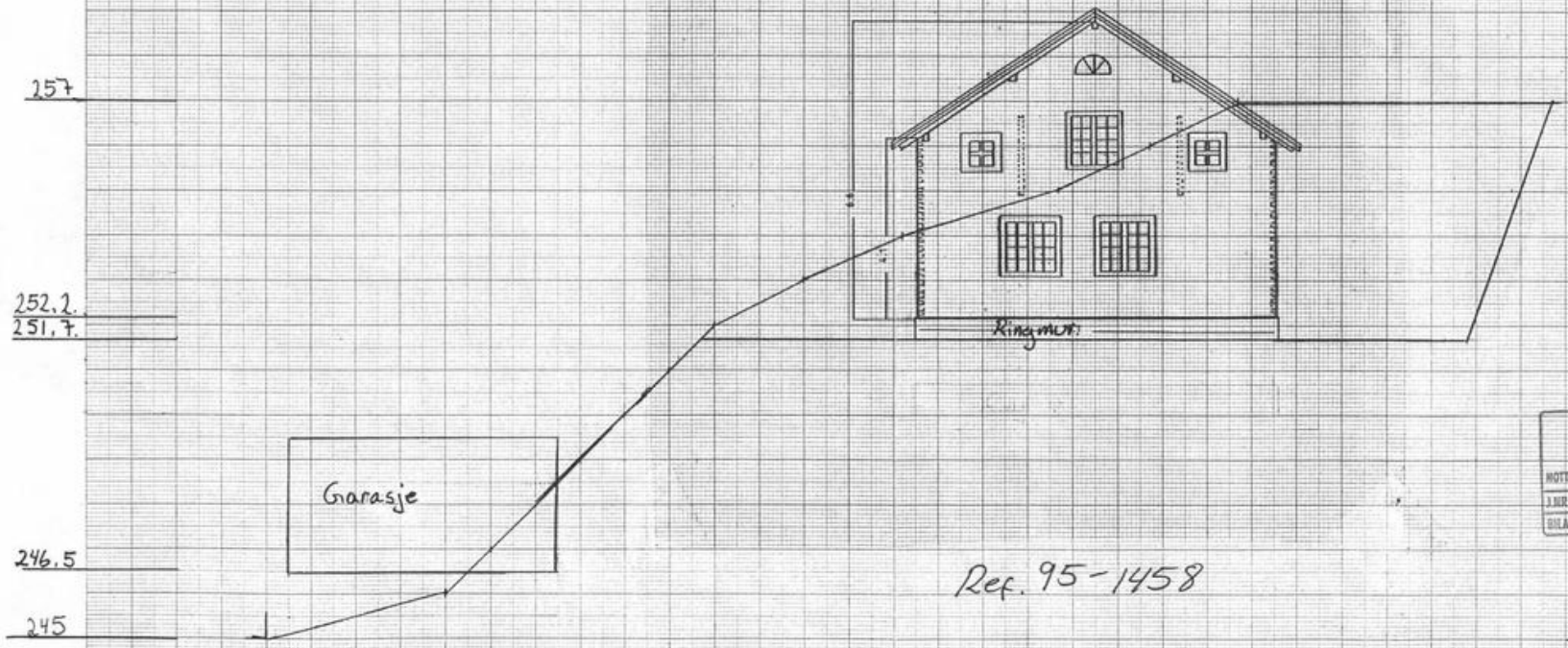
Eiendommen er ajour med fakturaer tom 31.07.26

**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.

Arvid Davidsen / Sissel Breili
Nedre gostia 12.

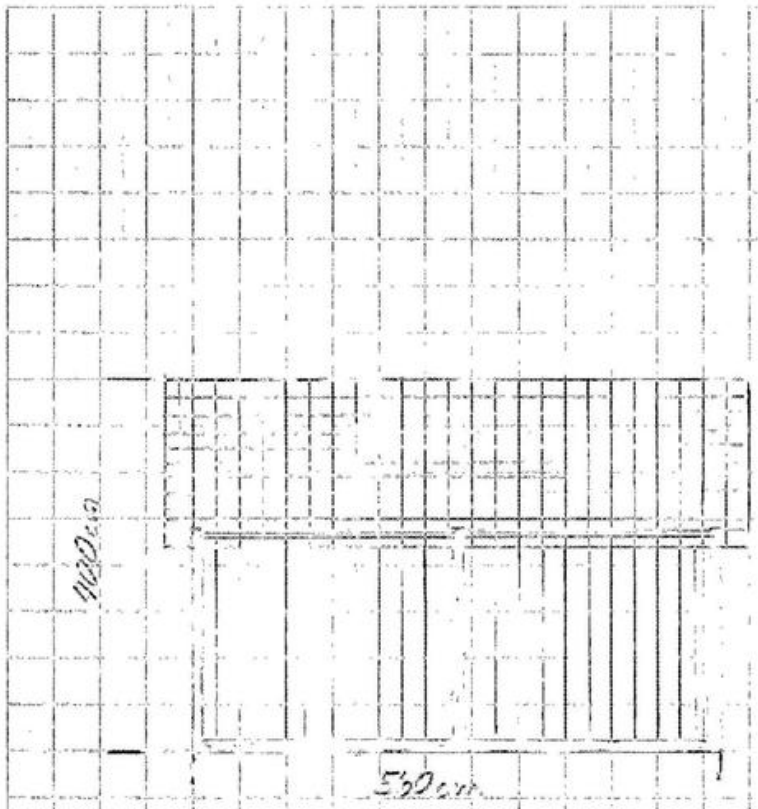
Bjørn Ødegaard
Ødegaard Kittelsen
Alf O. Haug
Oddgeir Kotberg

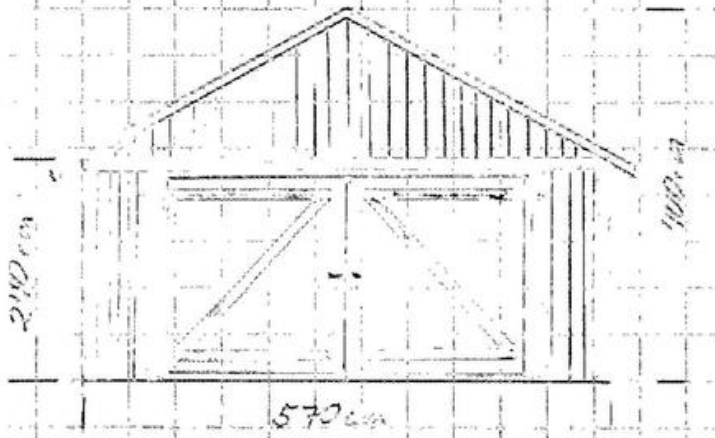



BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetat
MOTTATT 0 6 JUNI 1995
J.NR. 95-1458
BILAG 20

Ref. 95-1458

1:100.




1 : 50

Arvid Davidsen
Nedre Gotia 12
1350 Lommedalen

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 OKT. 1999
J.NR. 99-1950
BILAG 4

# 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.

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 gi treff i søket. 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.

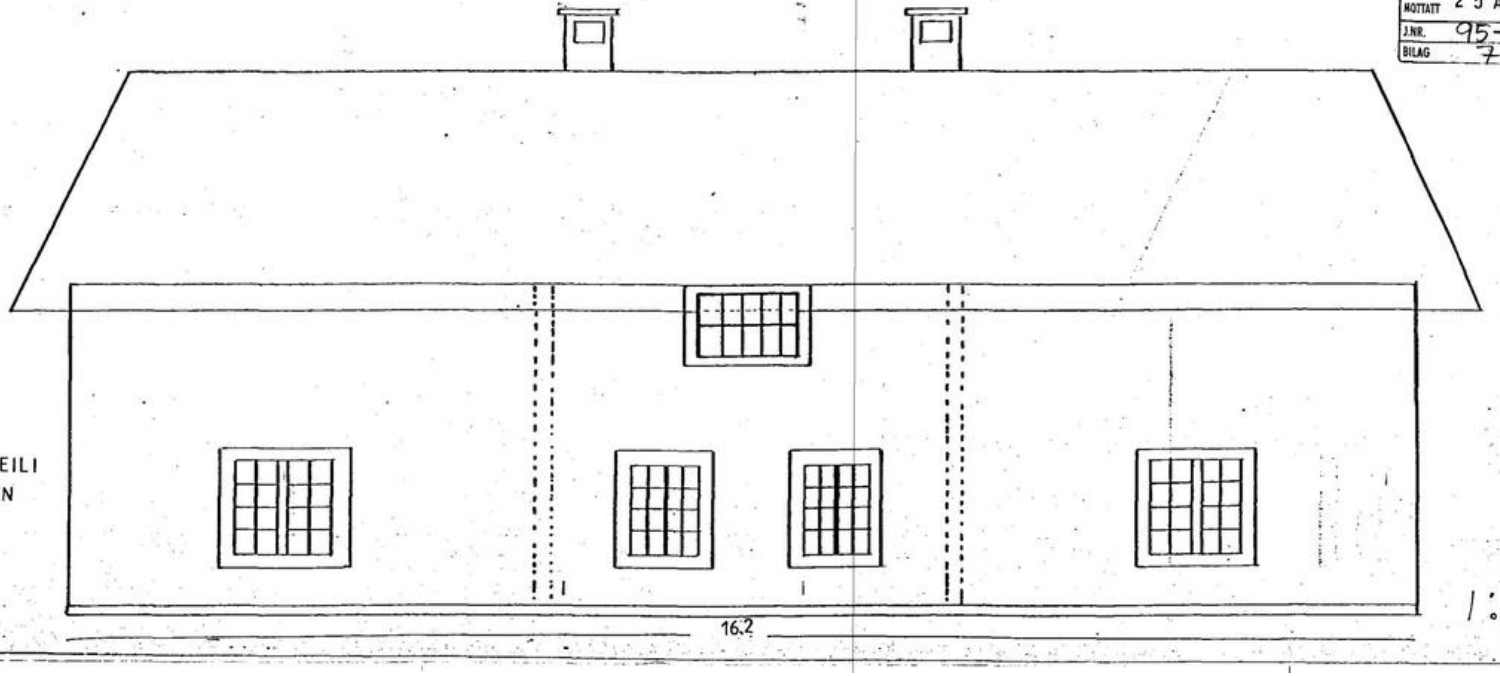
# FASADE LANGVEGGE

DH+214471



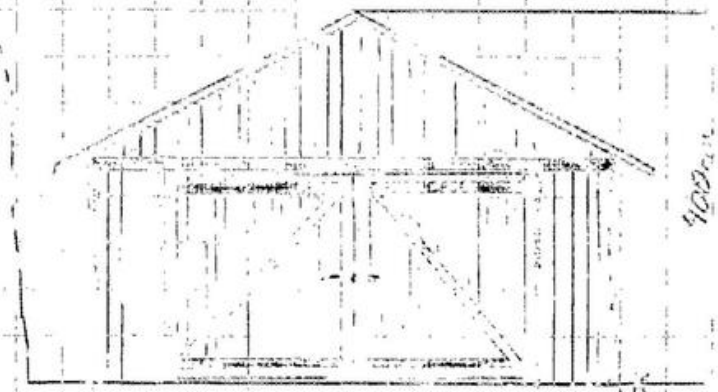

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 25 APR. 1995
J.NR. 95-1458
BILAG 7

Arvid Davidsen
Aslaug Kolberg
A.L. Kaels
Bjørn Dolphus




ARVID DAVIDSEN. SISSEL BREILI
NEDRE GOSLA 12. LOMMEDALEN

1:50.

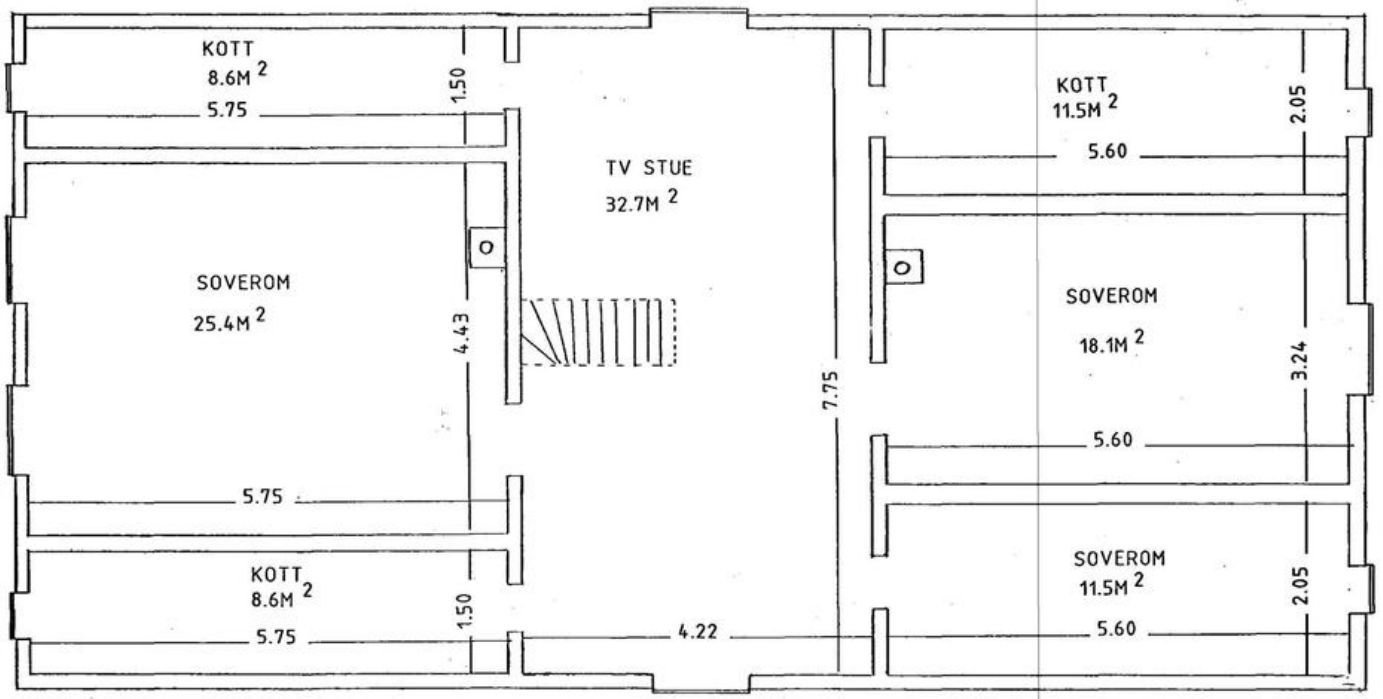



1:50

Anna Davidsen
Nedre Foslia 12
1339 [illegible]

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 2 8 OKT. 1999
J.NR 99-1950
BILAG 5

# 2 ETG.



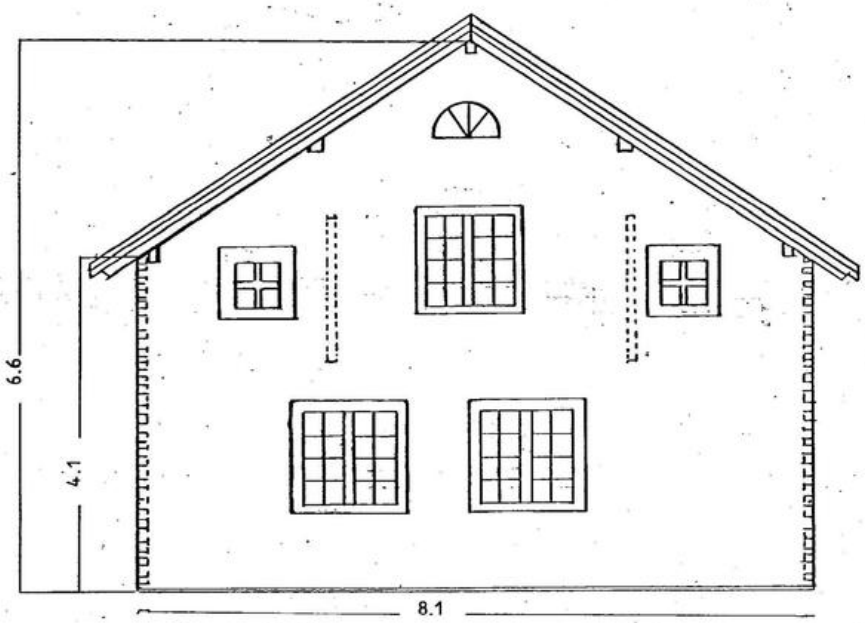

DH+214469

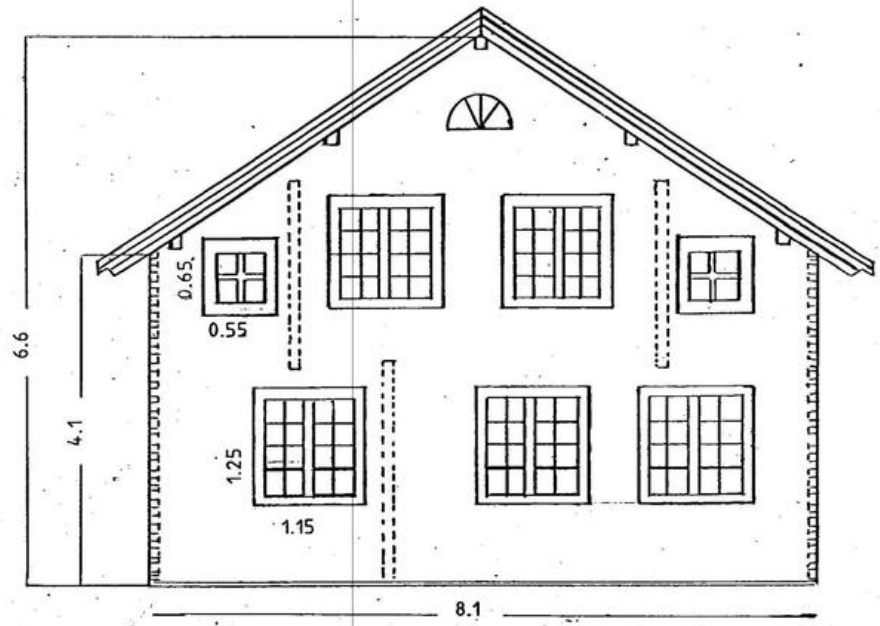
BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 2 5 APR. 1995
R 95-1458
G 5

ARVID DAVIDSEN. SISSEL BREILI
NEDRE GOSLA 12. LØMMEDALEN

1:50

DH+214472

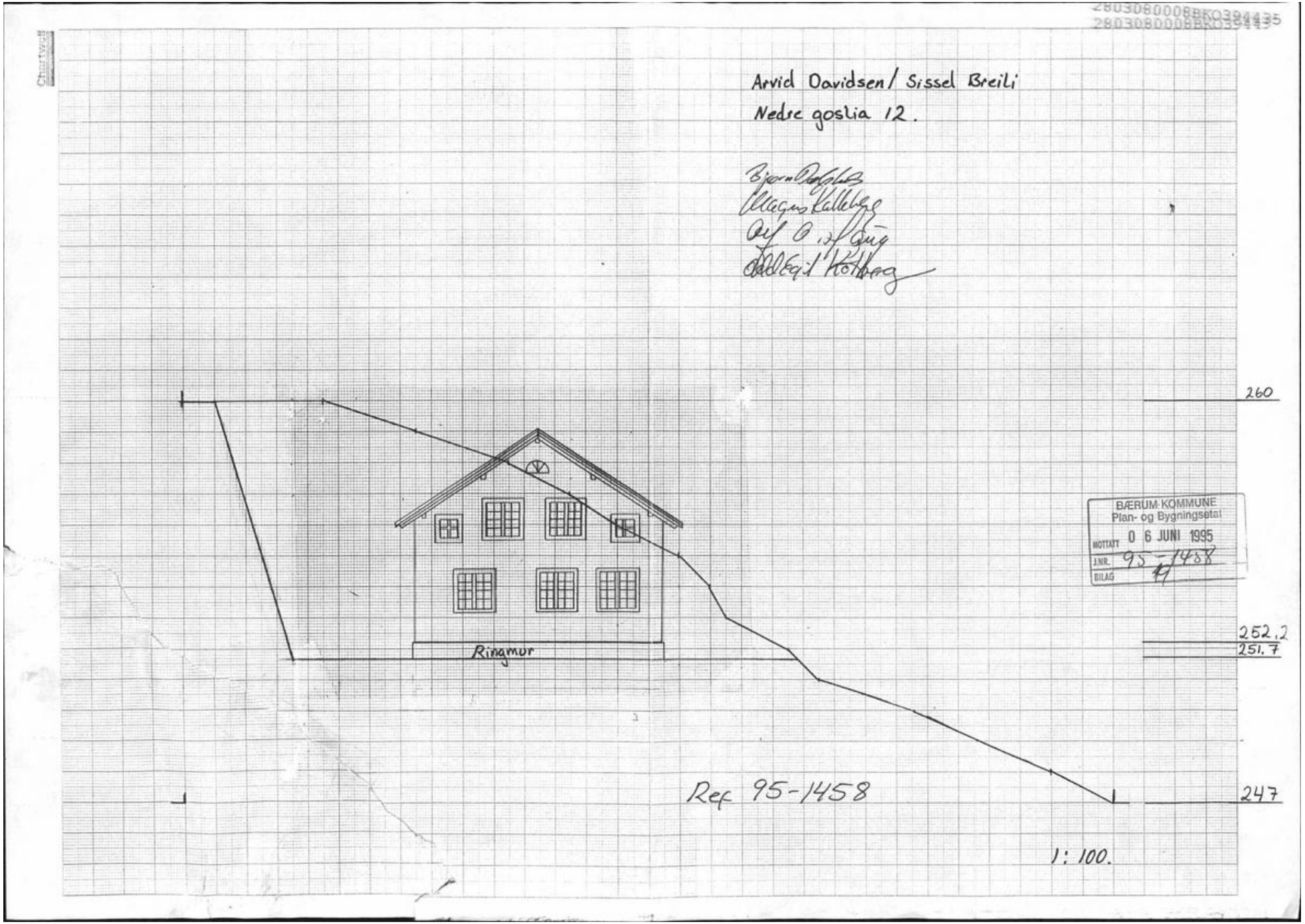


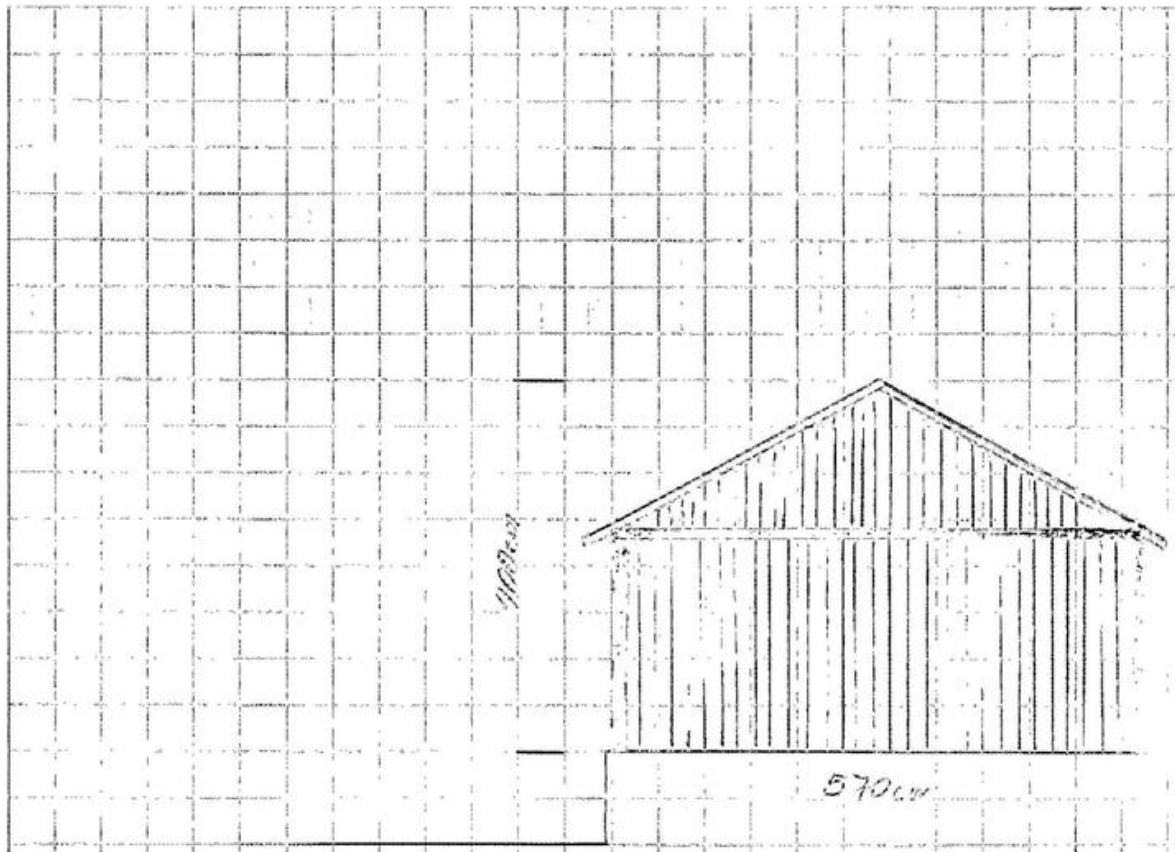




BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 25 APR. 1995
J.NR. 95-1458
BILAG 8

ARVID DAVIDSEN. SISSEL BREILI
NEDRE GOSLA 12. LOMMEDALEN

1:50.


Arvid Davidsen / Sissel Breili
Nedre goslia 12.
260
Ringmur
BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetat
MOTTATT 0 6 JUNI 1995
J.NR. 95-1458
BILAG
252.2
251.7
Ref 95-1458
247
1:100.




Arne Ugelstad
Nedre Godlia 12
1350 Lommedalen

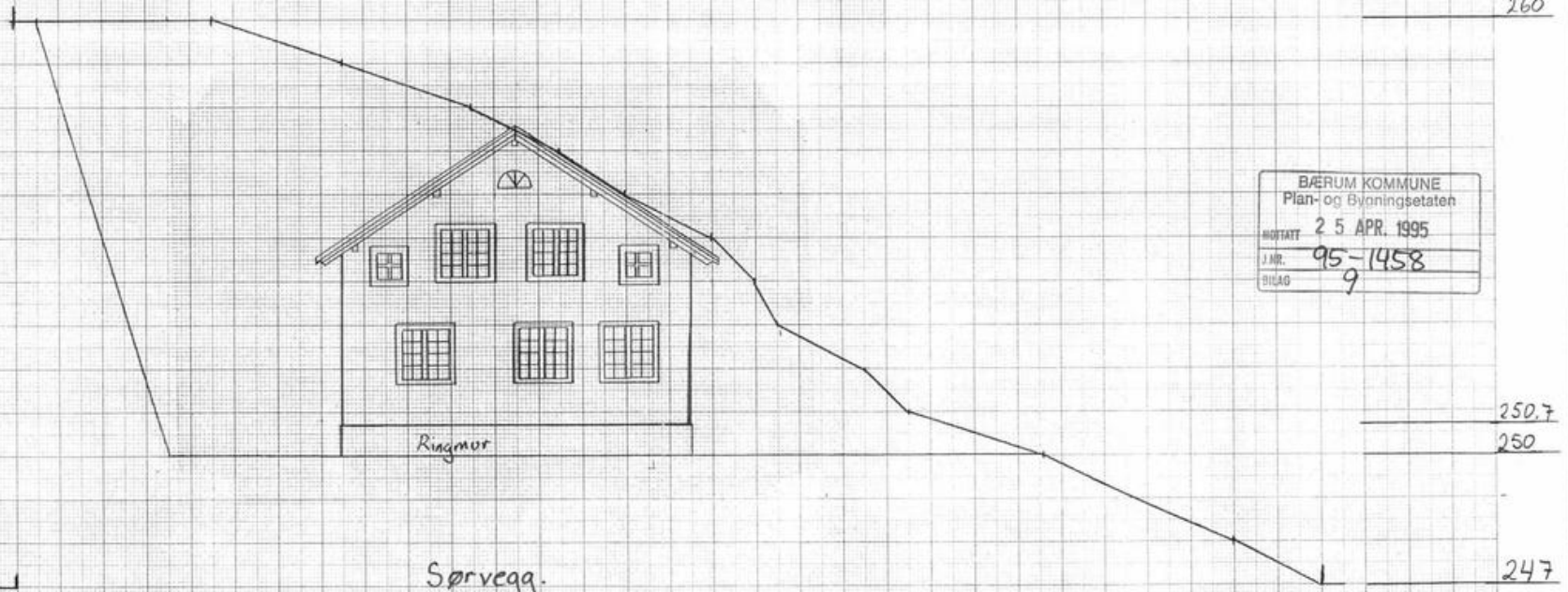
BÆRUM KOMMUNE
Planavdelingen
MOTTATT 28 OKT. 1999
J.NR 99-1950
BILAG a

28030800088KO394429

Chartwell

Arvid Davidsen / Sissel Breili
Nedre gostia 12.

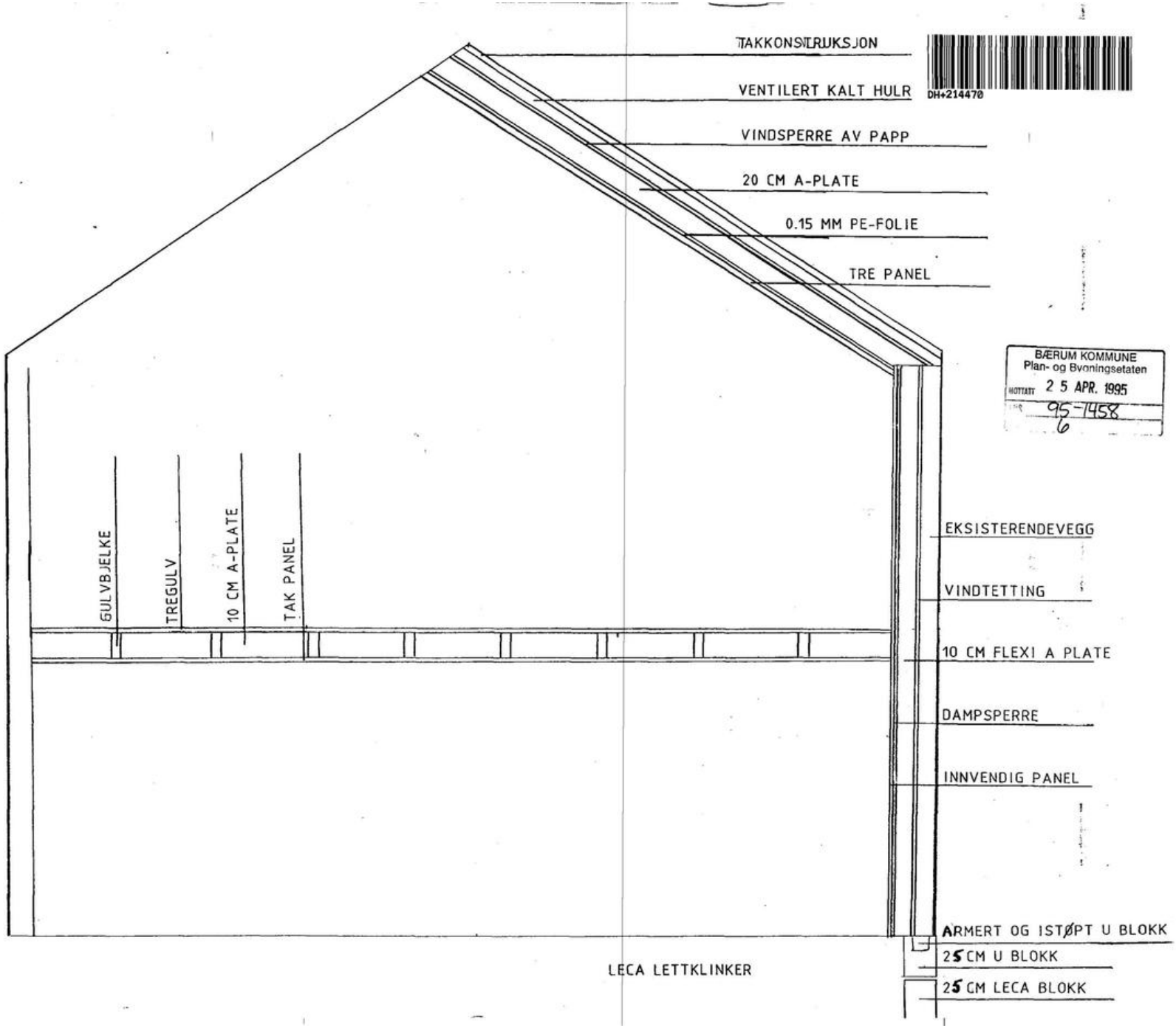
Alf B. Pauli
Oddgeir Kolberg
Anne Sofine Zaeto
Bjørn Aasland




BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Byggingsetaten
MOTTATT 25 APR. 1995
J.NR. 95-1458
BILAG 9

Sørvegg.

1:100.




DH+214470

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 25 APR. 1995
95-1458
6

ARVID DAVIDSEN. SISSEL BREILI
NEDRE GOSLA 12. LOMMEDALEN

28030800088KO394431

Arvid Davidsen / Sissel Breili
Nedre gosLia 12.

Arvid Davidsen
Sissel Breili
Anne Sofiine Kaelo
Bjarne Rolfsen

257
250.7
250m
246.5
245

Garasje

Ringmur

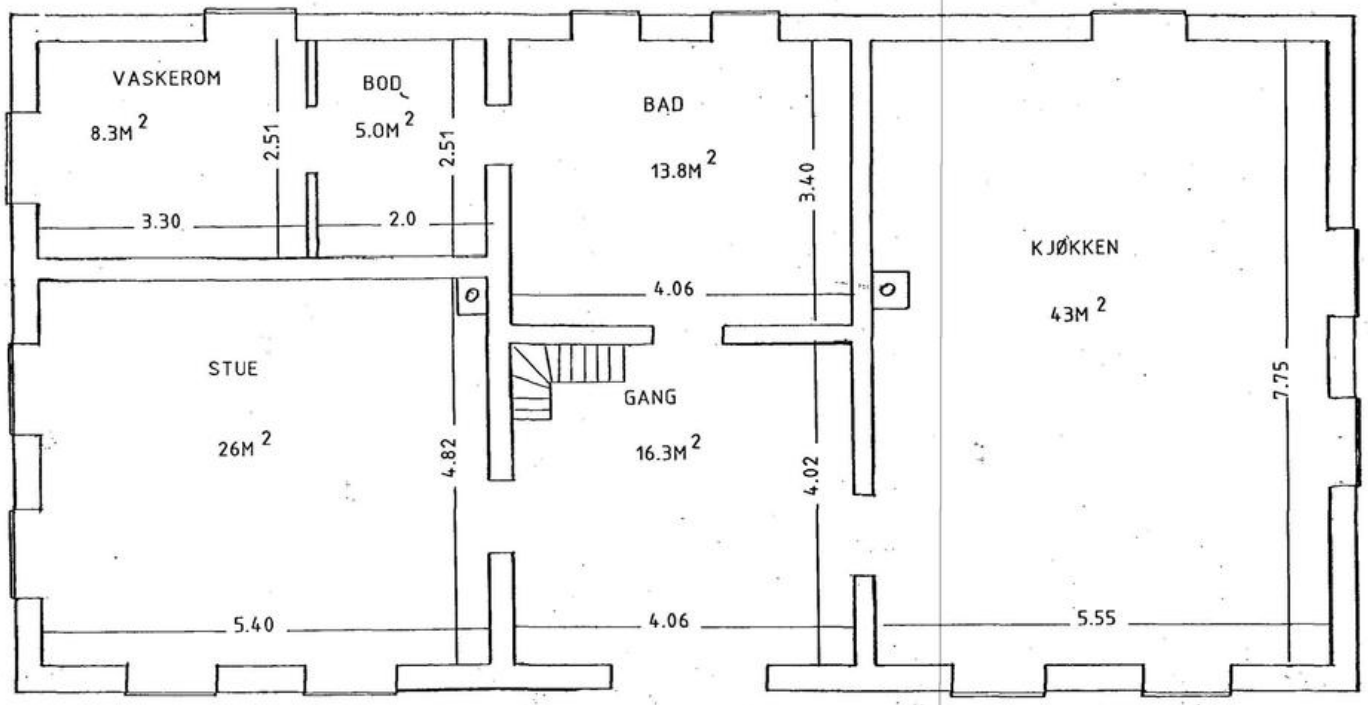
Nord vegg.

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 25 APR. 1995
J.NR. 95-1458
BILAG 10

1:100.

DH+214468

# 1 ETG.




BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 25 APR. 1995
JNR. 95-1458
BILAG 4

ARVID DAVIDSEN. SISSEL BREILI
NEDRE GOSLA 12. LOMMEDALEN

1:50.

7

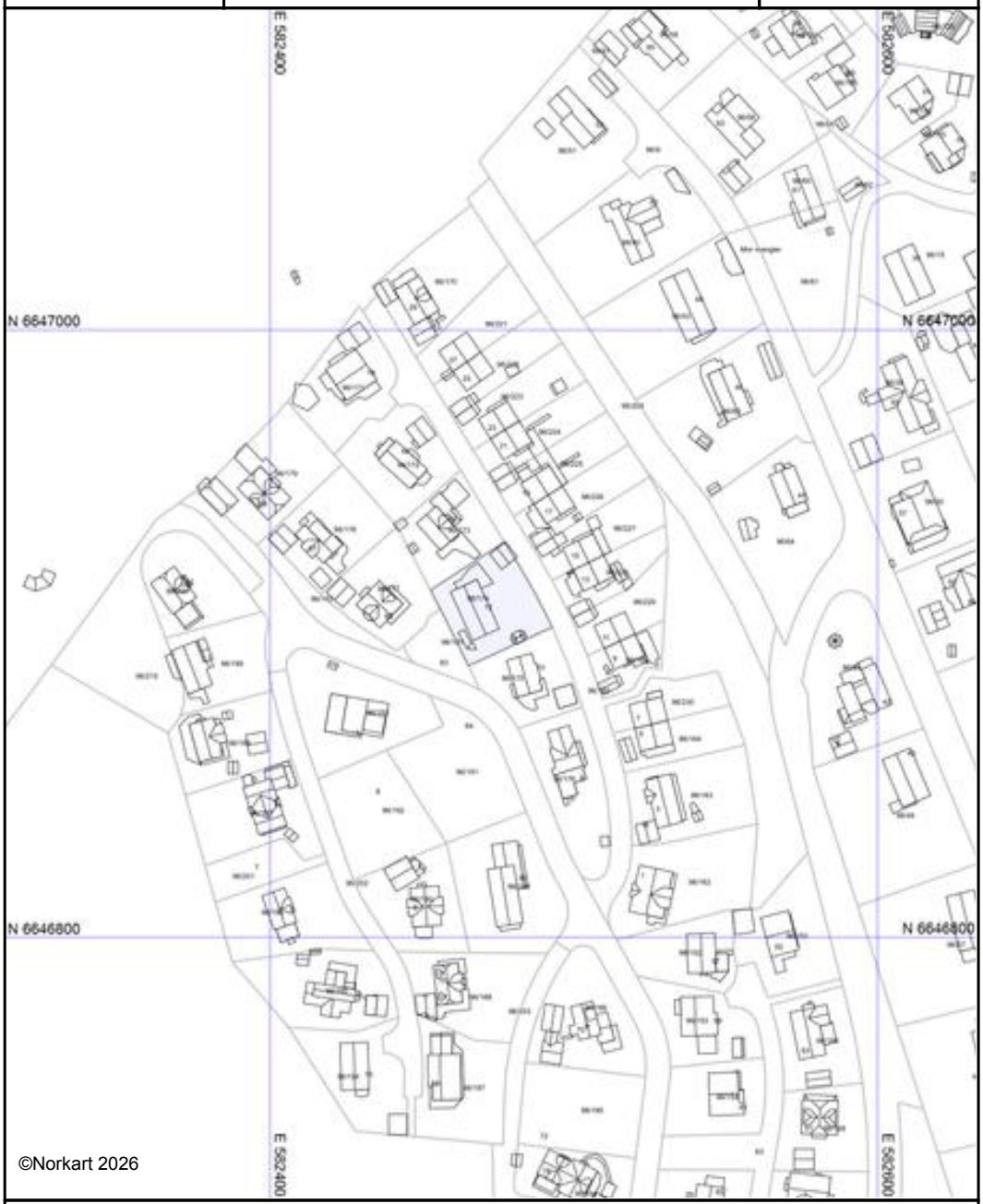
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 96/174
Adresse: Nedre Goslia 12
Utskriftsdato: 23.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

| Tegnforklaring |
| --- |
| |

Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 96/174
Adresse: Nedre Goslia 12
Utskriftsdato: 23.08.2026
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

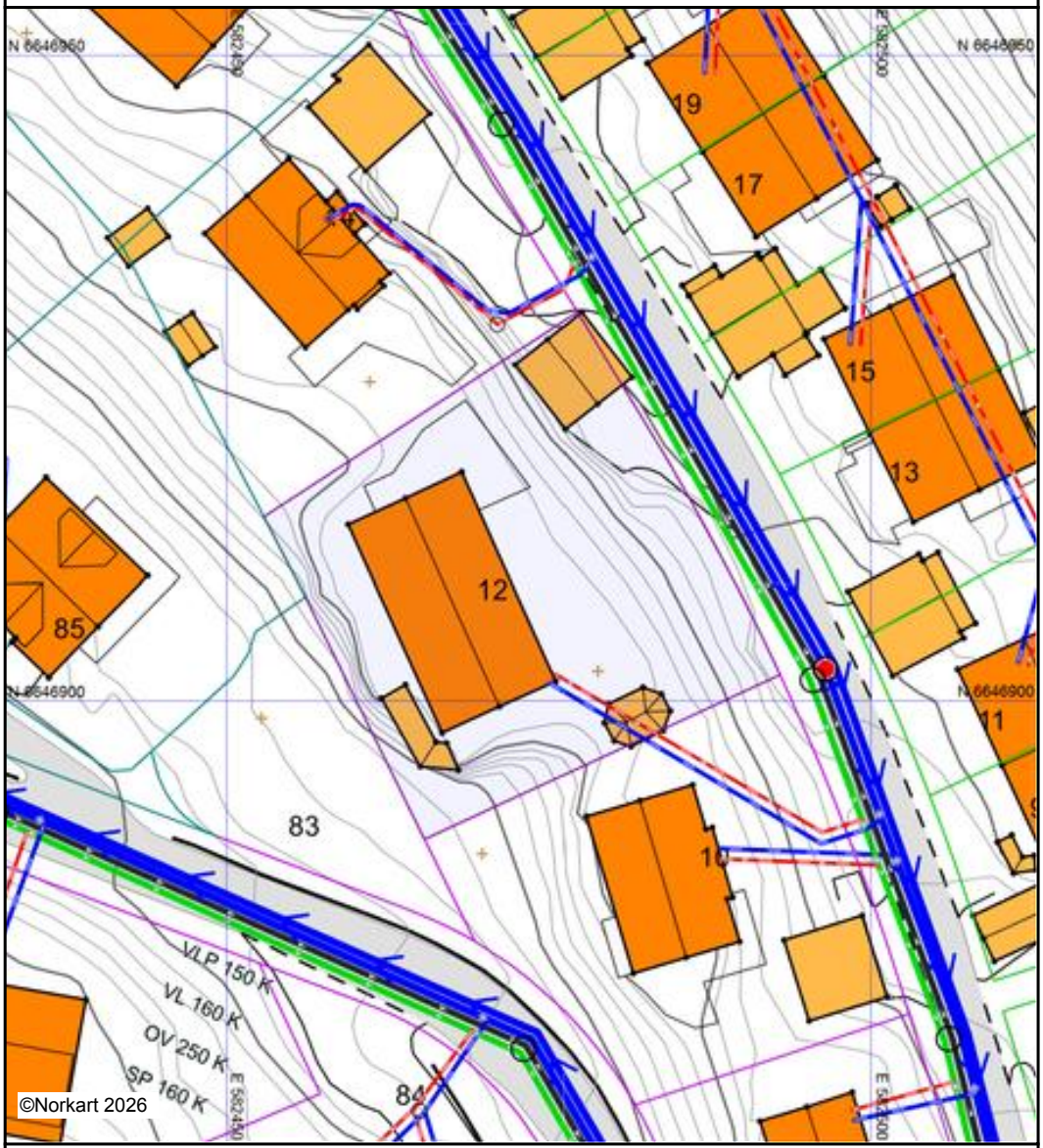
Eiendom: 96/174
Adresse: Nedre Goslia 12
Dato: 23.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 23.08.2026

## Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gnr** | 96 | **Bnr** | 174 | **Fnr** | 0 | **Snr** | 0 |
| **Adresse** | Nedre Goslia 12 , 1350 LOMMEDALEN | | | | | | |

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 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1995/1458 | Enebolig | ☑ | Ferdigattest | ☑ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 1999/1950 | Garasje/carport | ☐ | 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.

28030800088KO395620

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

DAVIDSEN, ARVID
G.H.BRYDESVEI 12

1390 VOLLEN

BANGEN, PER

SØMVEIEN 5
0493 OSLO 4

# *FERDIGATTEST*

Jnr. 95-1458

Adresse: NEDRE GOSLIA 12

Gnr: 96 Bnr: 174

| | |
|---|---|
| Ferdigbesiktigelse avholdt: | 30.05.97 |
| Arbeidets art: | ENEBOLIG |
| Byggherre: | DAVIDSEN, ARVID |
| Anmelder: | DAVIDSEN, ARVID |
| Ansvarshavende: | BANGEN, PER |
| Ansvarshavende: | |

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 23. februar 1998
For sjef planseksjonen

Per Bekkevold

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

28030800008BKO395614

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Plan -og
Bygningsetaten
Kommunegården
Pb.124, 1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

DAVIDSEN, ARVID
G.H.BRYDESVEI 12

1390 VOLLEN

BANGEN, PER

SØMVEIEN 5
0493 OSLO 4

| Deres ref. | Vår Ref. | Dato |
|---|---|---|

Deres ref:

Vår ref:
Jnr.95-1458
BILAG 31/33

Dato:
2. juni 1997

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED LISTE OVER MANGLER.**

ENEBOLIG PÅ GNR. 96 BNR. 174
BYGGEPLASSADRESSE: NEDRE GOSLIA 12
TILTAKSHAVER: DAVIDSEN, ARVID

Planseksjonen har på anmodning foretatt besiktigelse av ovennevnte byggearbeid med sikte på utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Befaring ble foretatt den 30.05.97.

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:

- Taket må tekkes forskriftsmessig, jfr. byggeforskrift kap.43:11.
- eiendommen må sikres slik at fallskader på personer unngås.
- Avstand fra feiedør i røykpipe til brennbart materiale må være min. 300 mm, jfr. byggeforskrift kap. 49:331.
- Fast, montert takstige av ikke brennbart materiale for feiing av røykpipe må monteres, jfr. byggeforskrift kap. 49:333.
- vindu over 1.etasje må ha barnesikring, jfr. byggeforskrift kap. 43:23.

Frist for å rette ovennevnte mangler settes til 31.12.97.
Midlertidig brukstillatelse meddeles.
Skriftlig melding om at ovennevnte mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.
En gjør oppmerksom på at de pålegg som er gitt i denne

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

2803080008BKO395615

brukstillatelsen er tvangsgrunnlag etter plan- og bygningslovens § 115. Dersom utbedringer ikke foretas vil retting kunne gjennomtvinges etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.

Jan B. Mjelstad
avdelingsleder

Per Bekkevold
saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen

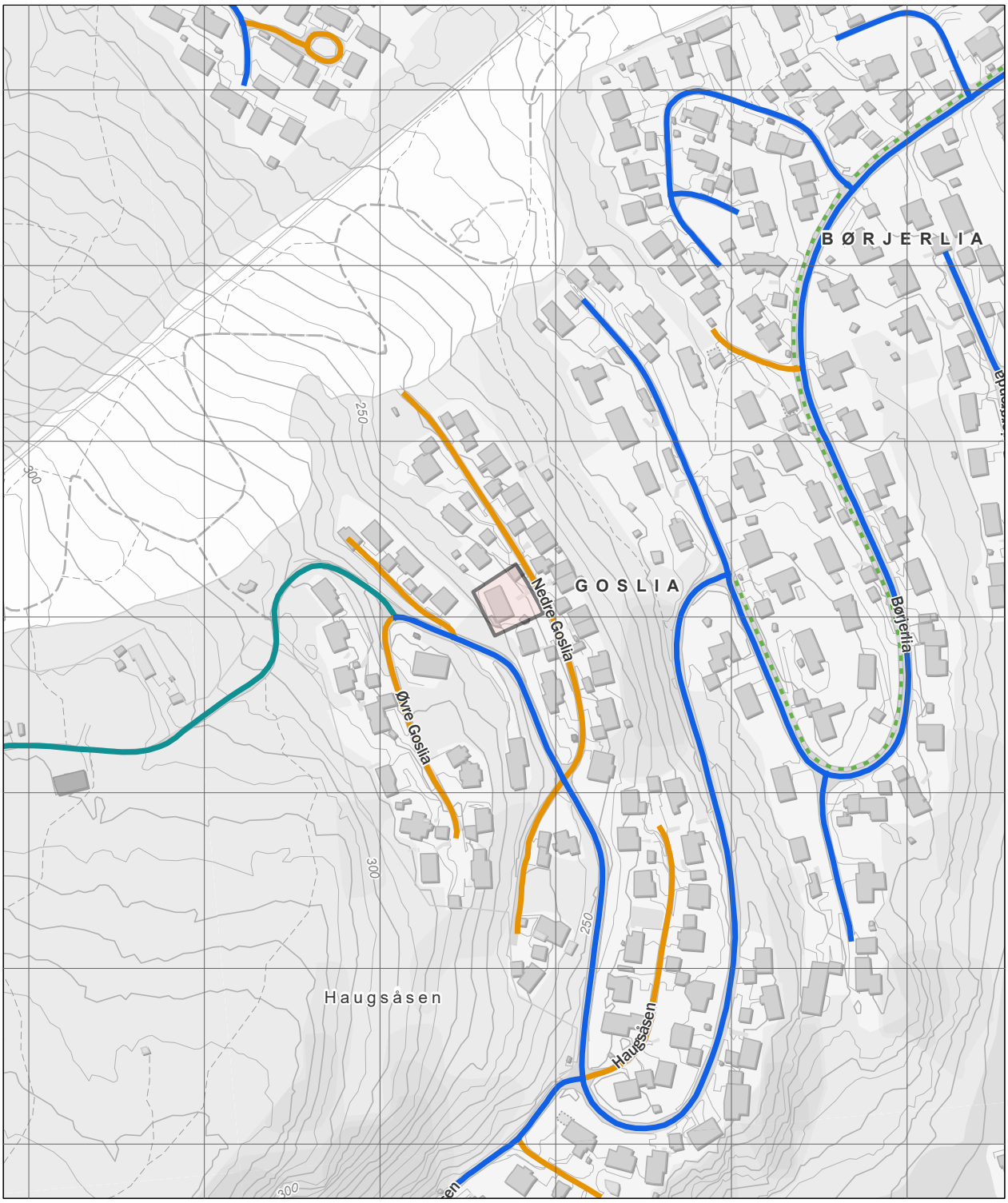
ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 96/174/0/0
**Adresse:** Nedre Goslia 12, 1350 LOMMEDALEN

N

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 23/08/2026




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

Utskriftsdato: 23.08.2026

# 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.** | 96 | **Bruksnr.** | 174 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Nedre Goslia 12, 1350 LOMMEDALEN | | | | | | | | |

## 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 | 12 492,84 kr |
| Feiing | 521,04 kr |
| Renovasjon | 5 384,28 kr |
| Vann | 10 689,12 kr |
| **Sum** | **29 087,28 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 |
| ArealRedusert | 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 | 3 140,81 kr |
| Vann etter areal | 25% | -16 m2 | 45.26 | 1/1 | 0 % | -644,20 kr | -322,10 kr |
| Avløp etter areal | 25% | -16 m2 | 52.90 | 1/1 | 0 % | -846,40 kr | -423,20 kr |
| Vann etter areal | 15% | 230 m2 | 39.80 | 1/1 | 0 % | 9 154,34 kr | 5 043,70 kr |
| Avløp etter areal | 15% | 230 m2 | 45.26 | 1/1 | 0 % | 10 410,72 kr | 5 683,58 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 0% | 2 stk | 146.00 | 1/1 | 0 % | 292,00 kr | 170,31 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 0% | 1 stk | 299.00 | 1/1 | 0 % | 299,00 kr | 174,44 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **Sum** | **24 049,65 kr** | **13 467,54 kr** |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 23.08.2026

# 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.** | 96 | **Bruksnr.** | 174 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Nedre Goslia 12, 1350 LOMMEDALEN | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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

Utskriftsdato: 23.08.2026

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 96 | **Bruksnr.** | 174 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Nedre Goslia 12, 1350 LOMMEDALEN | | | | | | | | |

# Avtale 90319880 (Avgiftsadresse: Nedre Goslia 12)

## Situasjon

| | |
|---|---|
| **Røykvarslere** | 0 sammenkoblet, 4 enkel |
| **Slukkere** | 1 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre |

## Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 etasje kjøkken | A | 04.11.2020 | 18.07.2023 | Utført | Utført |
| 1 etasje kjøkken | B | 04.11.2020 | 18.07.2023 | Utført | Utført |
| 1 etasje stue | B | 04.11.2020 | 18.07.2023 | 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.

Utskriftsdato: 23.08.2026

# 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.** | 96 | **Bruksnr.** | 174 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Nedre Goslia 12, 1350 LOMMEDALEN | | | | | | | | |

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** | 04.07.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 899 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1983024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1983024) |
| **Navn** | GOSLIA |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |

| | |
|---|---|
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 22.05.1986 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8942/1983024.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 899 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** C12-16 |

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 96, Bruksnr 174 | **Kommune:** | 3201 | Bærum |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Nedre Goslia 12, gatenr 2392<br>1350 Lommedalen | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 2202<br>17 | Lommedalen 02<br>Lommedalen |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 1060701<br>801 | Lommedalen<br>Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 01.09.1988 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 899,2 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3201/96/174 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3201/96/174 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 11.10.1988 | Avgiver | 3201/96/1 | -900,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3201/96/174 | 900,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 11.10.1988 | Berørt | 3024/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 18.04.2023 | Berørt | 3201/96/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/171 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/172 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/173 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/174 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/175 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/176 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/177 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/178 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/179 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/180 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/181 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/182 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/183 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/184 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/185 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/186 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/187 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/188 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/189 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/190 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/191 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/192 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/193 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/194 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/195 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/196 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/197 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/198 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/199 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/200 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/201 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/202 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/203 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/96/210 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/98/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/98/10 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/98/70 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nedre Goslia 12 | H0101 | Bolig | 230,0 | Kjøkken | 6 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 230,0 | Igangset.till.: | 03.05.1995 |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 230,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 23.02.1998 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 18561476 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | 115,0 | | 115,0 | | | | |
| H02 | | | 115,0 | | 115,0 | | | | |

**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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nedre Goslia 12 | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 1,0 | Rammetillatelse: | 22.11.1999 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 22.11.1999 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 29,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 29,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 23.11.2002 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 18596148 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | | 29,0 | 29,0 | | | | |

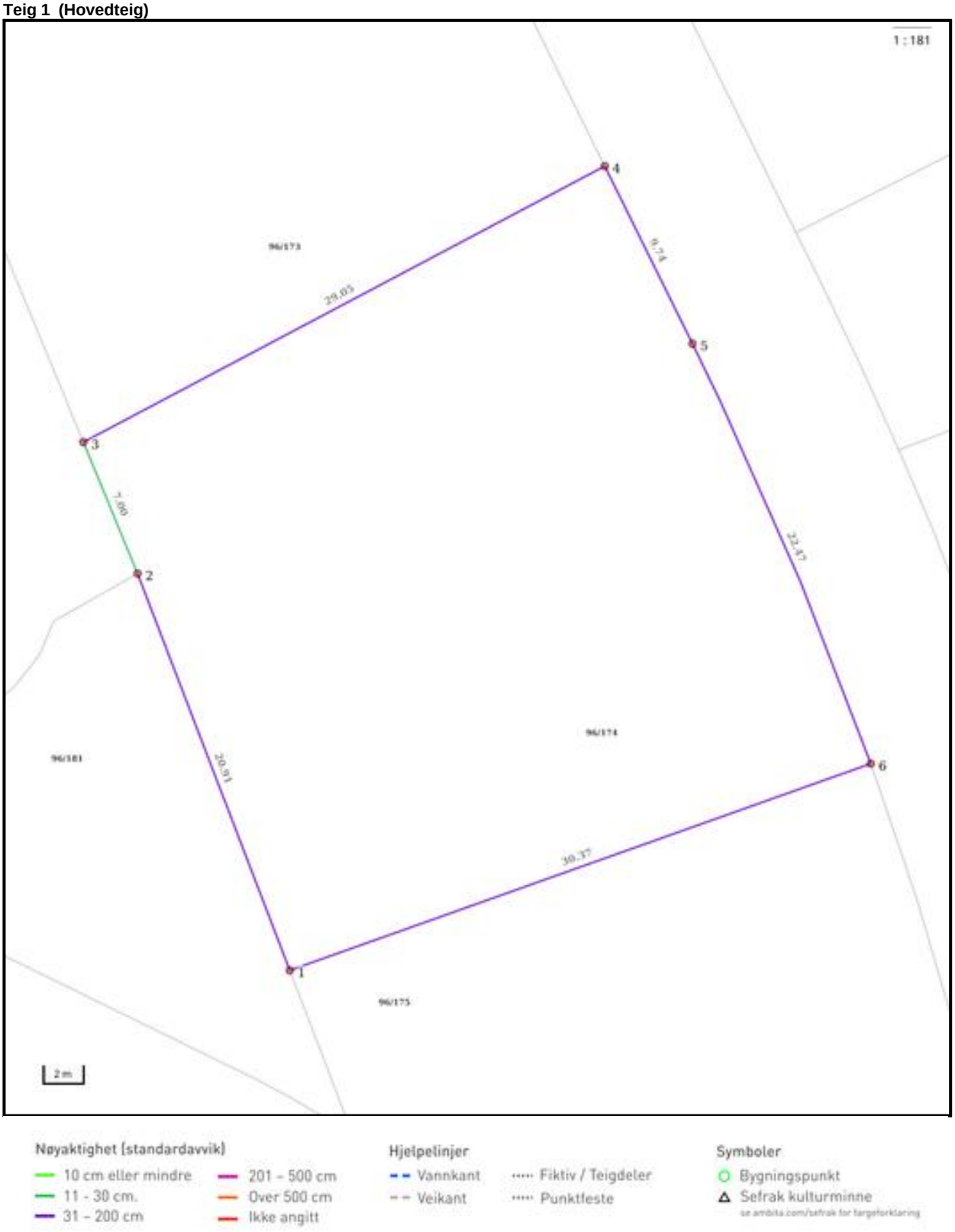
**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig)**



## Areal og koordinater

**Areal:** 899,20m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 646 889,31 | 582 465,35 | 20,91m | Terrengmålt | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 646 908,07 | 582 456,12 | 7,00m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 646 914,27 | 582 452,88 | 29,05m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 646 930,12 | 582 477,22 | 9,74m | Terrengmålt | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 646 921,82 | 582 482,31 | 22,47m | Terrengmålt | 36 | 196,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 646 902,03 | 582 492,93 | 30,37m | Terrengmålt | 36 | | 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.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

Bærum

# MÅLEBREV

J nr 971-86

Målebrev nr 165-156

DAGBOKFØRT

Målebrev over—

| Gnr | Bnr | Festenr/Seksjonsnr |
|---|---|---|
| 96 | 174 | |

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel
11.OKT.88 034339
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 17.12.86 holdt—

Kart- og delingsforretning over parsell C 13 av gnr. 96 bnr. 1.

Reguleringsvesenets godkjenning, arkiv nr. 523.1, 96/1, bilag 36.

Forretningen ble rekvirert av—

Alf Otto Haug

Bestyrer ved forretningen var—

Avd.ing. Th. Fritzøe

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Sandvika, den 01.09.88

F. Paulsen
oppmålingssjef

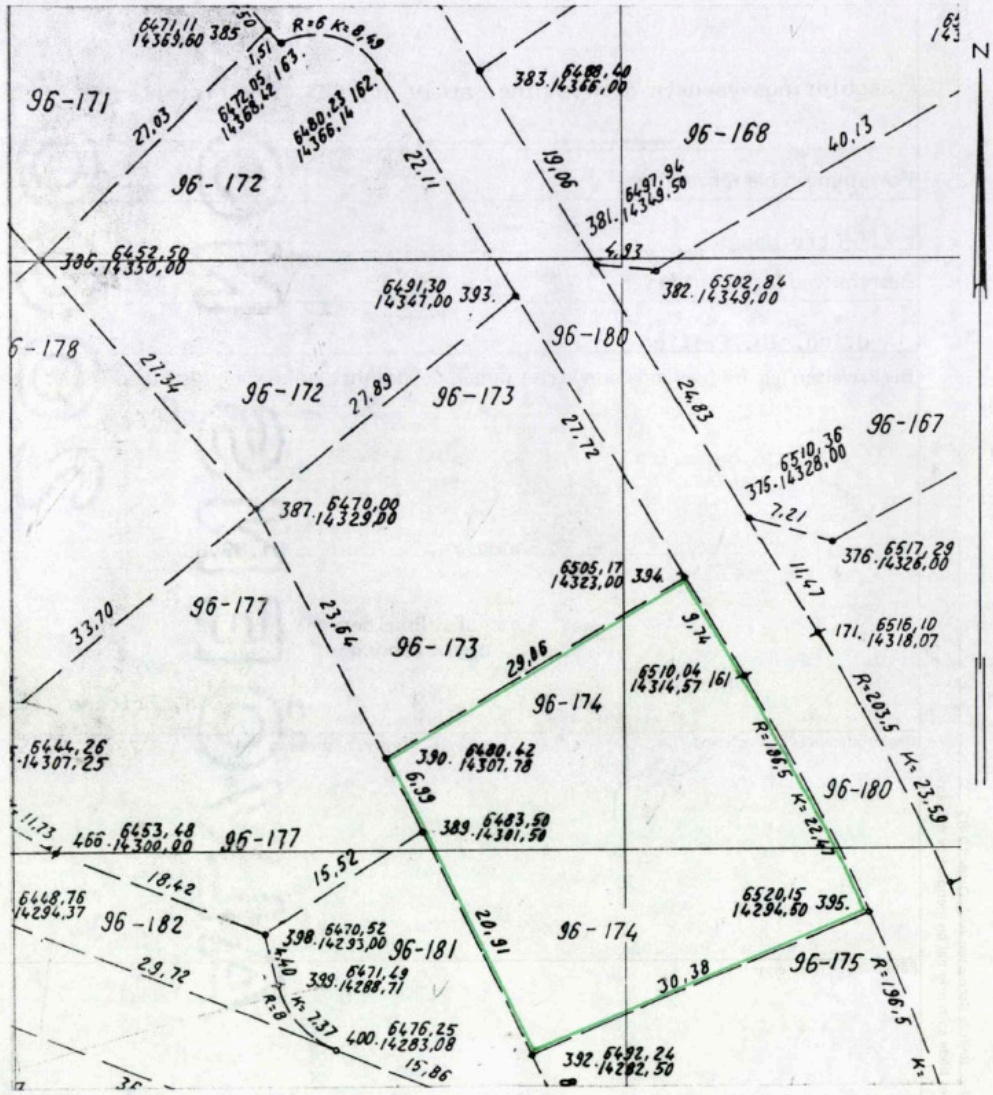
Th. Fritzøe

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12:82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

| Gnr | Bnr | Festenr | MÅLEBREVKART |
|---|---|---|---|
| 96 | 174 | | |
| Representasjonspunkt | | | Jnr |
| X | Y | Z | 971-86 |
| Koordinatsystem | | Målestokk | Målebrev nr |
| Bærums | | 1:500 | 165-156 |
| Kartblad | | Areal | |
| Eine 16 | | 900 m2 | |

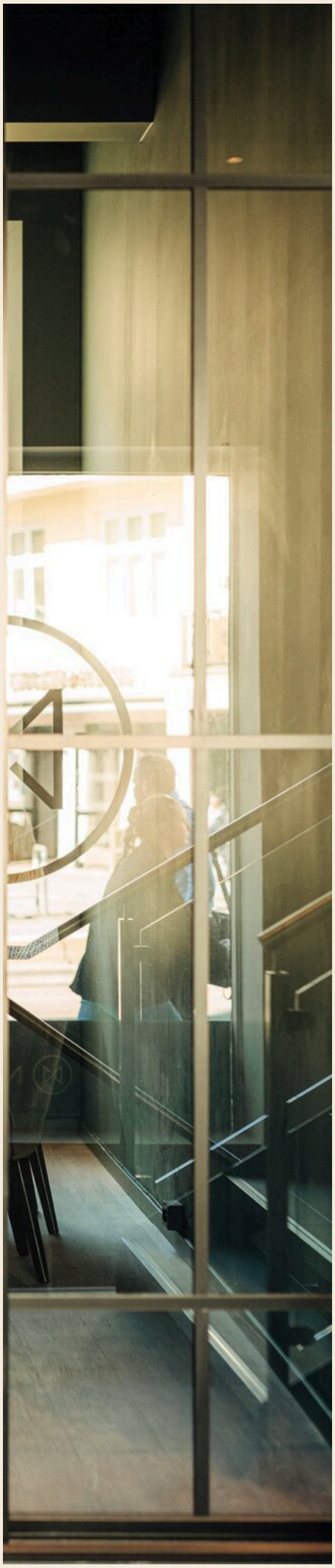


Velkommen til

# Nordvik Sandvika

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

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

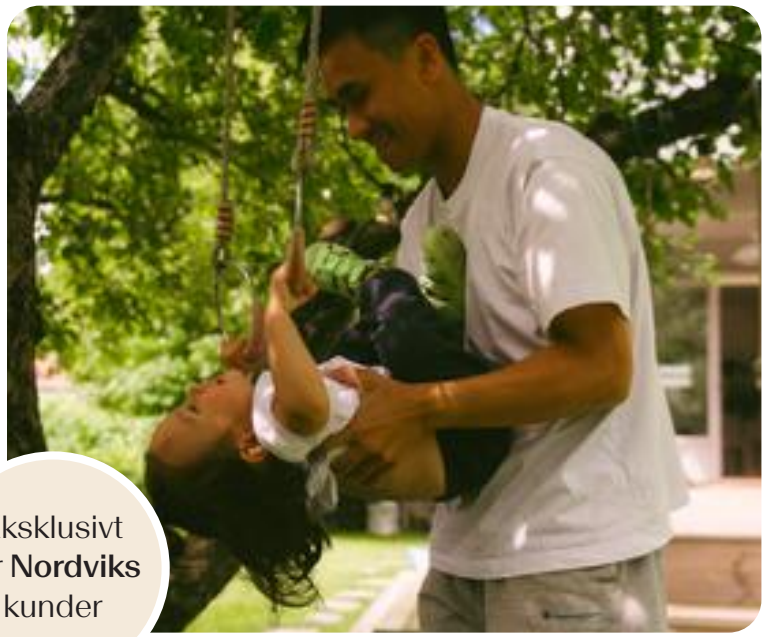


Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
**67 11 05 05**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: 45-0131/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Goslia 12 1350 LOMMEDALEN
Matrikkel: Gnr 96, bnr 174 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)

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



Denne boligen er presentert av:


**Peder Bryhni-Jensen**

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
p.bryhni@nordvikbolig.no
479 03 688