

Nadderudveien 65



Velkommen til

Nadderudveien 65



Salgsoppgaven produsert 28. juni 2025

Hosle - Flott eiendom!

Innholdsrik enebolig - Solrik, skjermet tomt - Høyt og fritt m/flott utsikt - Hybelmulighet - Barnevennlig og rolig

Prisantydning	10 490 000,-
Omkostninger	263 600,-
Totalpris	10 753 600,-
BRA-i	166 kvm
Totalt BRA	166 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1970

Megler	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no
Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Nadderudveien 65 - presentert av Camilla Ringnes og Fridtjof Schmidt i Nordvik Eiendomsmegling!

Eiendommen har en skjermet tomt, med flott utsikt mot Kolsåstoppen og Skaugumåsen. Flott terrasse med gode solforhold, samt hyggelig hage. Eiendommen har en populær beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde. Kort vei til alle fasiliteter, samt turområder og fritidstilbud.

Kort fortalt:

- Høyt og fritt beliggende
- Nydelig utsikt
- Gode solforhold
- Innholdsrik bolig
- 5/6 soverom
- Mulighet for hybel m/egen inngang
- God lagringsplass i innvendige boder
- Godt tilbaketrukket fra Nadderudveien
- Adkomstvei skal utbedres
- Kort vei til barnehager, skoler, buss, T-bane m.m.
- Fantastiske turmuligheter, og en rekke fritidstilbud rett utenfor døren

Arealer og innhold

BRA-i:	166 kvm
Totalt BRA:	166 kvm
TBA:	52 kvm

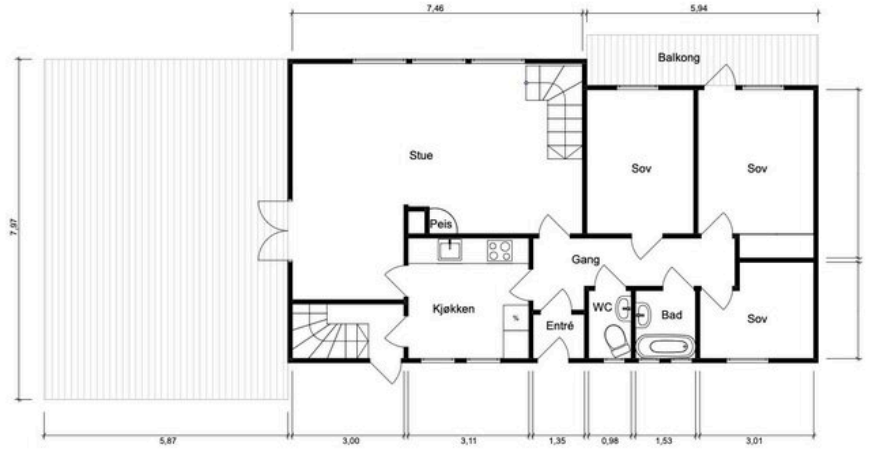
Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré/gang, Trapperom/gang, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Trapperom/gang 2, 3 soverom (kun ett godkjent iht. tegninger)
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, Gang, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom, 3 soverom.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 52 kvm.

Nadderudveien 65

1.etasje

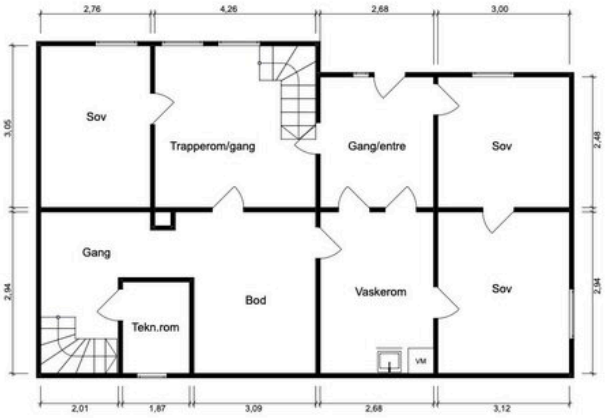


Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning

OP Arnesen AS
Takstmann MNITF og Bygningssakkyndig

Nadderudveien 65

U.etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning

OP Arnesen AS
Takstmann MNITF og Bygningssakkyndig

Innhold

Eiendommen har en flott beliggenhet i et veletablert, attraktivt og barnevennlig villaområde. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som det er meget sentralt med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Dette er en perfekt beliggenhet for den som også ønsker nærhet til alle fasiliteter og fritidsaktiviteter, samt flotte turområder. Eiendommen ligger på en høyde, godt tilbaketrukket fra Nadderudveien.

Boligen har en innholdsrik, familievennlig planløsning. I boligens 1. etasje kommer du inn i en lys entré med garderobeplass, og deretter videre inn i gangen. Fra gangen er det tilgang til soverom, bad, toalett, stue og kjøkken. Her finner man en meget lys stue med utgang til stor terrasse. Det er plass til både spisebord og sofagruppe i stuen. Separat kjøkken med spiseplass, samt tilgang til trappegang og trapp ned til underetasjen. Siden det er etablert et nytt trappeløp i stuen, er det mulig å lukke igjen dette trappeløpet, og dermed utvide kjøkken og/eller stuen. 1 etasje inneholder ellers 3 gode soverom, hvorav hovedsoverom med utgang til veranda, samt bad og separat toalettrom. Boligen har en innholdsrik underetasje med flere muligheter. Egen inngang gjør det mulig å etablere hybel i f.eks. halvparten av etasjen. Etasjen inneholder i dag en stor trappegang, som benyttes som både kontor og lekerom, 3 soverom (to av disse ikke godkjent/registrert som soverom), vaskerom, entré/gang, trappegang (fra kjøkken), stor bod og teknisk rom. Parkering for to biler på tomten.

Eiendommen har en nydelig, skjermet tomt. Fra stuen i 1.etasje kommer man ut på terrassen via doble verandadører. Terrassen ble bygget i 2021, og har Møre Royal terrassebord. Her er det god plass til utemøbler, grill, solstoler m.m. Videre tilgang til gressplen fra terrassen. Naturtomt på nedsiden gir god skjerming. Fra hagen går det sti og trapp direkte ned til Nadderudveien, slik at man har enkel adkomst til bussholdeplass m.m. Eiendommen ligger for øvrig meget skjermet og usjenert ift. veien.

Eiendommen har gode solforhold med sol i hagen fra tidlig morgen til sen kveld sommerstid. Tomten ligger skjermet mot både naboer og biltrafikk, og er et drømmested for en barnefamilie!

Tomten er nylig delt, og det skal bygges en tomannsbolig på naboeiendommen. Det vil bli god avstand mellom boligen og ny bebyggelse. I anledning ny bebyggelse vil adkomstveien til eiendommen utbedres betydelig. Det vil bli bredere vei, bredere svingradius i bunn, varmekabler og ny asfalt.
Boligen strekker seg over 2 plan og inneholder:

1. etasje:
- Entré
- Gang
- Stue/spisestue
- Kjøkken
- Bad
- Toalett
- 3 soverom
- Tilgang til lagringsloft

Underetasje:
- Trappegang/kontor
- 3 soverom (ett godkjent)
- Vaskerom
- Entré med egen inngang (hybelmulighet)
- Boder og teknisk rom

Standard

Følgende oppgraderinger er utført i senere tid:
- Bygget terrasse, Møre Royal terrassebord
- Malt utvendig i 2014 og 2024. (Butinox Futura selvrensende.)
- Lagt parkett i 1. etasje.
- Ny inngangsdør og terrassedør.
- Installert badekar.
- Skyvedørsgarderobe på soverom.
- Ny trapp i stuen
- Oppussing i underetasje: Laminat med gulvvarme. Fliser med varmekabler i gang. Isolert mot grunnmur. Nye flater og tak. Nye og flere dører.
- Nye sikringer i underetasjen.
- Varmepumpe installert. Luft til luft.
- Fjernet oljefyr og oljetank.
- Byttet utekran til frostfri.

Boligen rom for rom

- 1. etasje -
Entré:
Lys entré med plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko.

Gang:
Gang med tilgang til alle soverom, bad, toalett rom samt oppholdsrom

Stue/spisestue:
Lys og fin stue med utgang til terrasse og hage via doble verandadører. Rikelig med vindusflater som gir godt med lys og skaper en god atmosfære i rommet. Flott utsikt mot Kolsåsstoppen og nærområdet. Stuen har god plass til spisebord, sofagruppe, TV-møblement, bokhyller e.l. Fin peis gir god varme på kalde dager.

Kjøkken:
Boligen har et pent og innholdsrikt separat kjøkken, med plass til spisebord. Lyst og fint rom med utsyn over hagen. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn med pyrolyse (ny i 2016), induksjonstopp (ny i 2023) og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøl/frys. Det er tilgang til trapperom og trapp ned til underetasjen. Siden det er etablert et nytt trappeløp i stuen, er det mulig å lukke igjen dette trappeløpet, og dermed utvide kjøkken og/eller stue.

Bad:
Lyst og pent bad, med fliser på vegger og gulv. Badet er antatt pusset opp rundt år 2005. Badet er innredet med servant i innredning med skap og skuff, speil med belysning, speilskap og badekar med dusjvegg. Varmekabler i gulv. Vinduer på badet gir godt med naturlig lys, samt god luftemulighet. Elektrisk styrt vifte.

Toalett:
Praktisk separat toalettrom, med malte vegger og belegg på gulv. Innredet med toalett og servant, samt speil på vegg. Vindu gir godt med naturlig lys, samt god luftemulighet. Naturlig ventilasjon.

Soverom:
Boligen har 3 soverom i 1. etasje. Hovedsoverom er innredet med skyvedørsgarderobe, samt har plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Utgang til veranda på baksiden av boligen. Soverom 2 og 3 har plass til seng, kommode, skrivebord e.l. og er perfekte barnerom/gjesterom.

Trapperom:
Praktisk trapperom med tilgang fra kjøkken, med trapp ned til bod i underetasjen. Da det er etablert et nytt trappeløp i stuen, kan denne trappen fjernes, og kjøkken evt. stue kan utvides.

- Underetasje -
Trapperom/kontor/stue:
Stor og fin trappegang/stue, med god plass til skrivebord, hyller m.m. Nåværende eier har benyttet dette rommet som kontor og lekerom for barna. Opprinnelig var dette rommet større, men det er nå avdelt med en lettvegg for et ekstra soverom. Her kan man alternativt etablere en større kjellerstue hvis ønskelig.

Soverom:
Boligen har 3 soverom i underetasjen. Alle har god plass til seng, skap, skrivebord m.m. To av rommene kan inngå i en eventuell hybeldel. Til info er det kun ett av disse rommene som er godkjent som soverom, se pkt. under ferdigattest for redegjørelse.

Vaskerom:
Stort og praktisk vaskerom, med malte murvegger og panelt himling. Vaskerommet er utstyrt med rustfri skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. God plass til å tørke klær, samt lagringsplass.

Entré/gang:
Egen inngang til underetasjen fra nedsiden av boligen. Her har det opprinnelig vært en egen enhet, og dette kan fint etableres igjen, ved å lage bad og kjøkken. Gangen benyttes i dag til lagring og oppbevaring.

Bod og teknisk rom:
God lagringsplass i stor bod og trappegang ned fra kjøkken. Teknisk rom med bl.a. varmtvannsbereder på 300 liter fra 2011.

























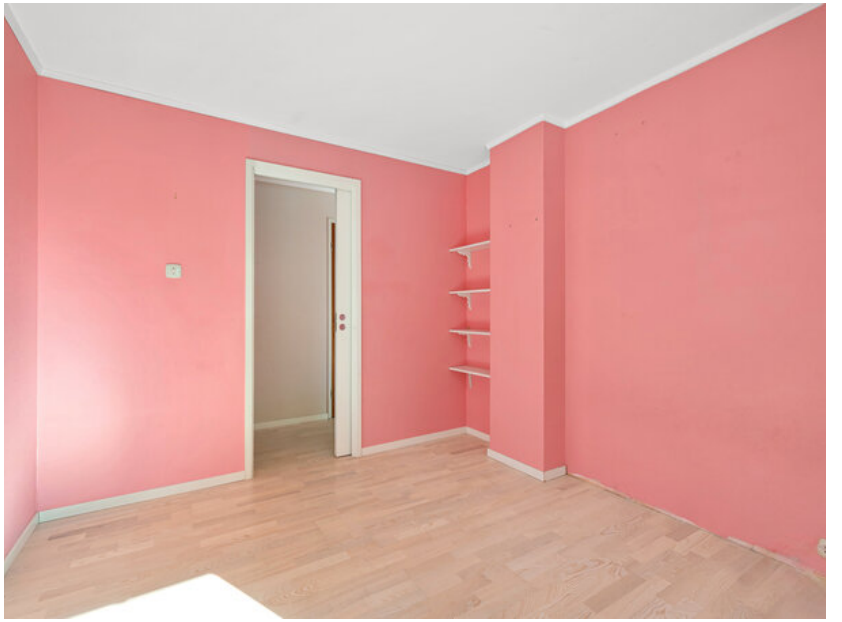













Peaceful
Refreshing
Relaxing
Bathe


Bathe
Refreshing
Bathe
Refreshing































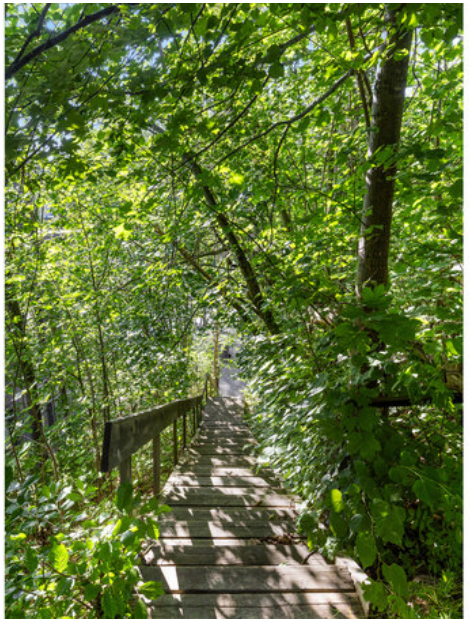


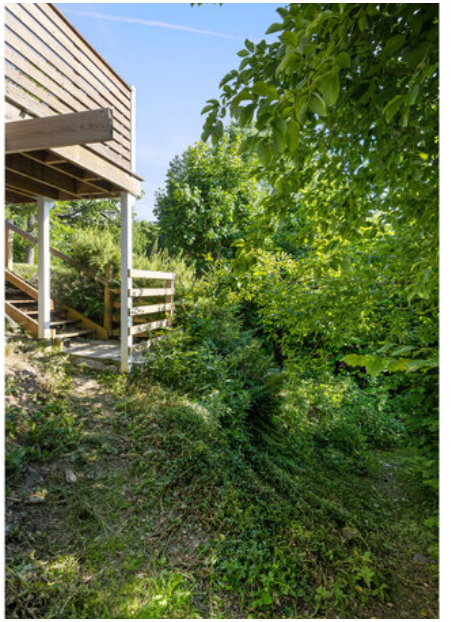


















Beliggenhet

Eiendommen har en skjermet og usjenert beliggenhet, med optimale solforhold. Fredelig nabolag med umiddelbar nærhet til flotte friområder, samt offentlig kommunikasjon. Det er kort gangavstand til Fagertunveien som er en fin turvei, og leder mot populære Hagabråten i den ene retningen og inn til hyggelige Bekkestua sentrum i den andre retningen.

- Aktivitet og fritid -
Det er kort gangavstand til Hagabråten friområde som alle i nabolaget setter stor pris på. Området er grønt og frodig, og benyttes om sommeren til ballspill, utelek og piknikområde. På vinterstid forvandles to skråninger til nabolagets råeste akebakker. Øvrevoll Hosle idrettslag har en flere anlegg i nærområdet, og bl.a. idrettsgrenene fotball, håndball, bandy, langrenn og allidrett. Det er også skøytebane (kunstis) ved Hosle skole. På Bekkestua er det i tillegg et bredt spekter av idrettstilbud, med bl.a. svømmehall, håndballhall, fotballbaner, treningssenter, Bekkestua arena m.m. Det er skøytebaner på Eikeli og Ringstabekk. For golfentusiasten ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet.

Det er kun en kort kjøretur til Bærumsmark (Fossum, Øverland, Lommedalen), som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier, preparerte skiløyper, samt gode rekreasjonsmuligheter. Fine bademuligheter ved Østernvann, ca. 3 km fra parkeringsplassen ved Fossum idrettsanlegg.

Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint.

- Servicetilbud -
Nærmeste matbutikker (Rema1000) finnes i krysset Hosleveien/Øygardveien, ca. 10 min. gange, samt i Nordveien, ca. 15 min. gang. Søndagsåpen Joker både på Hosle, Eiksmarka og Jar. Det er ellers kun en kort kjøretur til Meny på Jar, Bekkestua kjøpesenter, Østerås, Fornebu og CC Vest. Disse byr på et svært godt utvalg av butikker, ulike service/helsetilbud, kafeer og spisesteder samt treningssenter.



- Skoler og barnehager -
Eiendommen sokner til Hosle barneskole og Hosletoppen ungdomsskole. Det er også gangavstand til flere barnehager på Grav/Jar, bl.a. Liom barnehage, Eikelia barnehage, Østheim barnehage og Steinerbarnehagen. Steinerskolen ligger i kort gangavstand fra eiendommen, og Oslo International School ligger på Bekkestua. Kort vei til både Eikeli og Nadderud vgs.

- Offentlig kommunikasjon -
Meget god offentlig kommunikasjon med både T-bane og buss i nærheten. Ca. 15. min. gange til Østerås stasjon med T-bane. T-banen fra Østerås går 8 ganger i timen. Ellers ca. 1 min. gange til nærmeste bussholdeplass "Odds vei" (Buss 230 mellom Ila og Sandvika, via både Østerås og Bekkestua som har T-bane) og ca. 5 min. gange til "Hosleveien" (Buss 140 mellom Bekkestua og Skøyen, og rushtidsbussen 140E mot Nationaltheatret, via Lysaker og Skøyen)

Nadderudveien 65

Nabolaget Eikeli-Grav - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

Skoler

Steinerskolen i Bærum (1-10 kl...	196 elever, 10 klasser	10 min 0.9 km
Grav skole (1-7 kl.)	481 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Eikeli skole (1-7 kl.)	449 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	270 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	561 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		10 min
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km

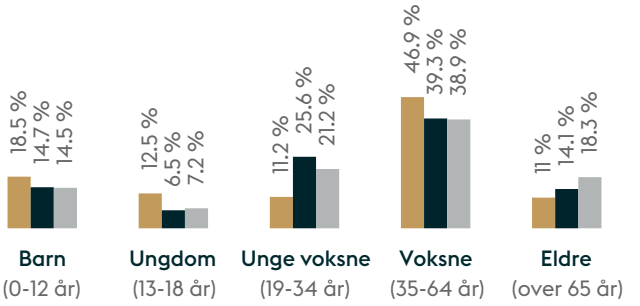
Offentlig transport

Odds vei	Linje 230	2 min 0.2 km
Østerås	Linje 2	19 min 1.6 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	8 min 3.8 km
Sollerud	Linje 13	9 min 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.5 km

Barnehager

Almeskogen Steinerbarnehage (1...	54 barn	7 min 0.7 km
Eikelia barnehage (1-5 år)	100 barn	9 min 0.8 km
Grav barnehage avd. Liom (1-5 ...	46 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeli-Grav	397	144
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Eikeli videregående	10 min
Hagabråten ballplass	14 min
Galla Trening	15 min
SATS Bekkestua Stasjon	20 min

«Bakkebygrenda! Perfekt for familier.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100



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 2025

Informasjon

Nadderudveien 65

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0262/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nadderudveien 65, 1362 HOSLE
Gnr 20, bnr 115 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Ross Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
10 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
282 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 753 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 772 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 166 kvm
Totalt BRA: 166 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré/gang, Trapperom/gang, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Trapperom/gang 2, 3 soverom (kun ett godkjent iht. tegninger)
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, Gang, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom, 3 soverom.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 52 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i underetasjen er 2,4 m.

Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei og tilstrekkelig dagslysflate på soverommet innenfor vaskerommet.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er krav til dagslysflate oppfylt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning.

Parkering

God plass til å parkere flere biler utendørs på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.
Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Bygningssakkyndig

OP Arnesen AS

Byggemåte

Tilstandsrapporten er utgått på dato, da denne ble laget i anledning salg av boligen i 2024. Rapporten blir oppdatert i juli/august 2025. Nåværende eier tar ansvar for evt. avvik mellom rapporten som foreligger og nåværende tilstand på boligen.

Boligen:
- Taktekkingen består av asfalttakshingel.
- Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sink eller plastbelagt stål.
- Yttervegger er av tradisjonelt bindingsverk fra byggeåret kledd med.
- Valmtak-konstruksjon av prefabrikkerte takstoler.
- Undertak av trefiberplater.

- Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
- 2 vinduer i underetasjen med enkle glass.

- Panelt ytterdør med glass sidefelt i underetasjen.
- Balkongdør i kjøkkentrappen og på hovedsoverommet.
- Hovedytterdør med glassfelt fra 2014.
- To-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2014.

- Overbygget balkong på 6 m^2 med utgang fra hovedsoverommet.
- Gulvoverflate av terrassebord på sinkbelegg.
- Terrasse i trekonstruksjon på 46 m^2 fra 2021.
- Gulvoverflate av MøreRoyal terrassebord.
- Utelys og stikkontakt. Vinylbelegg i entrè og kjøkken.

- Hvitlakkert parkett i hovedetasjen for øvrig.
- Vegger i hovedetasjen består av tapet, malt tapet og malte plater.
- Himlinger består av malte plater.
- Fliser og laminat med gulvvarme i entrè/gang, trapperom/gang og et soverom i underetasjen i 2021.
- Ny platekledning og innvendig tilleggsisolering av vegger samt nye

himlingsplater og isolering i entrè/gang, trapperom/gang og et soverom i underetasjen i 2021.
- Gulvoverflater i underetasjen for øvrig består av vinylbelegg, laminat, heldekkende teppe og betonggulv.
- Vegger består av malt mur, malt panel og panelplater.
- Himlinger består av panel, tak-ess plater og ubehandlet gips. Støpte betonggulv på grunnen i underetasjen.

- Trebjelkelag som etasjeskille. Støpte betonggulv på grunnen i underetasjen.
- Trebjelkelag som etasjeskille. Murt teglsteinspipe og murt peis med peisinnsats i stuen.

_____

TAKSTMANNENS VURDERING AV TG3:
Generell, vaskerom:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

TAKSTMANNENS VURDERING AV TG2: (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK)
• Det er avvik: Eier opplyser at det ble lagt ny shingel, antatt oppå den opprinnelige, på 1990-tallet. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
• Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag:
• Det er avvik: Det er antatt nye takrenner, nedløpsrør og beslag på 1990-tallet. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag av plastbelagt stål er 25 - 35 år.
• Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft:
• Det er avvik: Loftet er antatt isolert og ventilert iht byggeskikken på oppføringstidspunktet og holder ikke dagens nivå. Besiktigelsen ble kun gjennomført fra gardintrapp og ble derfor svært begrenset.
• Tiltak: Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

Vinduer:
• Det er avvik: Vinduer med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje. Et vindu har ødelagt hengsel.
• Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Dører:
• Det er avvik: Dører fra byggeåret med alder og bruksslitasje.
• Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Det er avvik: Balkong fra byggeåret med tilstandsgrad basert på alder. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav.
• Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting av sinkbelegg

nærmer seg. Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

Overflater:
• Det er avvik: Deler av underetasjen var ikke ferdig pusset opp og det er overflater med alder og en del bruksslitasje.
• Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Pipe og ildsted:
• Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på pipe og det er ikke 4 synlige sider (2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider). Det er påvist en sprekk i peisen.
• Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av peis og pipe

Innvendige dører:
• Det er avvik: Dører med enkelte skader og en del bruksslitasje.
• Tiltak:Det må påregnes vedlikehold og at flere dører må skiftes ut.

Sluk, membran og tettesjikt på bad:
• Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
• Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Overflater gulv på bad:
• Det er avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.
• Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om.

Vannledninger:
• Det er avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
• Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:
• Det er avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
• Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Andre VVS-installasjoner:
• Det er avvik: Noe rørisolasjon som kan inneholde asbest er observert i underetasjen.
• Tiltak: Det er kun støv som oppstår ved riving og annen bearbeiding som kan være skadelig.

Drenering:
• Det er avvik: Det er tegn til asfaltmaling (Gudrong) som fuktsikring og Eternitt-plater som lufting av grunnmuren utvendig. Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder og at det er benyttet preaksepterte løsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før utskifting av drenering med drensledninger 20 - 60 år.
• Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

Grunnmur og fundamenter:

• Det er avvik: Det er registrert enkelte sprekker i grunnmuren som antatt ikke er av alvorlig karakter. Det er stedvis avskalling av murpuss og det ble kun registrert lave fuktverdier nederst på grunnmuren i underetasjen. Størstedelen av grunnmuren var imidlertid ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale. Normal tid før utbedring av murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig og sørg for god ventilasjon

Utvendige vann- og avløpsledninger:
• Det er avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TAKSTMANNENS VURDERING AV TG2:
(AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK)

Veggkonstruksjon:
• Det er avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
• Tiltak: Det bør etableres bedre lufting av kledningen.

Overflater:
• Det er avvik: Overflater med noe bruksslitasje.
• Tiltak: Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Utvendige trapper: Tretrapp i terrenget.
• Det er avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav.
• Tiltak: Åpninger i rekkverk bør endres.

Andre utvendige forhold: Stolpe på terrassen.
• Det er avvik: Eier opplyser at stolpe på terrassen ble satt opp pga store snømengder på taket.
• Tiltak: Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Det er avvik: Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i kjøkken og gang i hovedetasjen. Målt høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller forekommer i tilsvarende boliger.
• Tiltak: Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Innvendige trapper: Tretrapp fra byggeåret fra kjøkken til underetasjen.
• Det er avvik: Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav og det mangler håndløper på vegg. Det er liten frihøyde nederst i trappeløp
• Tiltak: Det bør gjennomføres lokale tiltak

Sanitærutstyr og innredning:
• Det er avvik: Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.
• Tiltak: Noe oppgradering bør påregnes

Overflater vegger og himling: Flislagte vegger og malt himling.
• Det er avvik: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
• Tiltak: Vinduer må fuktbeskyttes

Kjøkken - Overflater og innredning:
• Det er avvik: Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.
• Tiltak: Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
• Det er avvik: Kjøkkenventilator med noe bruksslitasje og lyset virker ikke.
• Tiltak: Avtrekket bør kontrolleres.

Toalett - Overflater og konstruksjon:
• Det er avvik: Overflater og utstyr med noe bruksslitasje. Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
• Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak. Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
• Det er avvik: Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
• Tiltak: Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøl/frys

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

Oppvarming

Oppvarming med luft til luft varmepumpe fra 2020. Panelovn på wc og varmekabler på bad i hovedetasjen. Gulvvarme i entrè/gang og tapperom/gang i underetasjen. Vedfyring med murt peis i stuen.

Det er også installert luft til luft varmepumpe i garasjen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen, og kjenner således ikke strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 425,-pr. 2024

Avløp 7 605,00 kr
Feiing 339,00 kr
Renovasjon 4 338,60 kr
Vann 6 142,53 kr
Sum 18 425,13 kr

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett
- Strøm etter forbruk
- Vedlikeholdskostnader adkomstvei

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 704 084,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 9 887 759,- pr. 2022
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet

boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Forsikring

IF
Polisenr: 9263678

TV/Internett/Bredbånd

Tidligere eier har benyttet seg av Telenor kabel-TV/bredbånd. Fiber fra Viken Fiber er tilgjengelig, ref. forrige eier.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 800 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i et område med tilsvarende villa/småhus-bebyggelse og er opparbeidet med gress og stedlige vekster. Tomten ligger på et høydedrag og er tilpasset terrenget på tomten.

Tomten er nylig delt. Oppmålingsforretning er utført. Grunneiendom ikke opprettet p.t.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte visninger.

Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling den 08.07.2021 Målingen viser at det er registrert 63becquerel per kubikkmeter. Dette er under tiltaksgrensen på 100 becquerel.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 30.07.1971.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
Det foreligger ferdigattest for 2 dobbeltgarasjer, datert 20.03.2019 (skal rives ifm. bygging av ny tomannsbolig)
Det foreligger tillatelse til endring i konstruksjon i kjeller, datert 03.12.2021. Selger har sendt inn søknad om ferdigattest.
Det foreligger tillatelse til ny terrasse, datert 07.06.2021.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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.

Rom i underetasje som i dag benyttes som soverom (innenfor vaskerom) oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom) må det søkes om bruksendring.
Rom i underetasjen som benyttes som soverom (inn fra trapperom/kontor) er betegnet som stue i godkjente byggetegninger. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det undersøkes med kommunen om det kreves bruksendring (Du må søke om bruksendring dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning).

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Adkomst via privat vei over gnr. 20/bnr, 114, med tinglyst adkomstrett.
Adkomstretten gjelder iht. betingelser og kriterier i tinglyste avtale, se vedlegg i salgsoppgave. Her kan bl.a. nevnes at vedlikeholdskostnader fordeles likt mellom eiendommene.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et uregulert boligområde så her går område under kommuneplanen fra 2023.

Kommuneplaner
- Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
- Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
- Plantype: Kommuneplanens arealdel
- Status: Endelig vedtatt arealplan
- Ikrafttredelse: 21.06.2023
- Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
- Delarealer: Delareal 2 229 m²
- Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Det foreligger en rammesøknad om bygging av to eneboliger på naboeiendommen, Liomveien 10 (gnr. 20, Bnr. 127) Se arkivsaknr. 22/2783 på kommunes nettside, eller spør megler om nærmere informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/20/115:
17.11.1916 - Dokumentnr: 900455 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

24.08.1956 - Dokumentnr: 7012 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1969 - Dokumentnr: 308068 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

29.08.1970 - Dokumentnr: 306535 - Best. om vann/kloakkledn.

06.05.2024 - Dokumentnr: 1403974 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.01.1913 - Dokumentnr: 900035 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:20 Bnr:5

27.07.1953 - Dokumentnr: 5228 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:20 Bnr:454

19.10.1956 - Dokumentnr: 8678 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:20 Bnr:696

01.01.2020 - Dokumentnr: 505676 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:20 Bnr:115

01.01.2024 - Dokumentnr: 33363 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:20 Bnr:115

24.02.1999 - Dokumentnr: 4608 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:114
Bestemmelse om veg

02.07.2001 - Dokumentnr: 17317 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:454
12.10.2010 - Dokumentnr: 782545 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:114

02.03.2022 - Dokumentnr: 242421 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:773 Snr:14
Bruksrett til areal
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registret som - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune. Merknaden lyder som følger: 50-talls ferdighus? stående panel. ingen vesentlige endringer. ENEBOLIG MHYBELSOKKELLEILIGHET. Merknad 2022: Oppført etter 1956, ref. flyfoto. Verneverdi: Lav.

I perioden 2012-2014 foretok kulturvernavdelingen i Bærum kommune en registrering av bygg bygget i perioden 1920-1940. Målet med registeringen var å få en oversikt over kvalitetene ved bebyggelsen fra perioden.

At en bygning er registrert som kulturminne behøver ikke bety at den har formelt vern eller at den er verneverdig.

For mer informasjon ta kontakt med Bærum kommune.

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 slik den fremstår på visning. Ytterlig utvask/rengjøring vil ikke utføres.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 600,-
Grunnpakke Hus (trekker fra det vi kan bruke fra forrige salg) kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 23 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 164 790,- 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 28. juni 2025

Megler

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Nadderudveien 65

Tilstandsrapport

Enebolig
Nadderudveien 65, 1362 HOSLE
BÆRUM kommune
gnr. 20, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 14.05.2024 **Rapportdato:** 15.05.2024 **Oppdragsnr.:** 14158-1978 **Referansenummer:** BW1637

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nadderudveien 65, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 115
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer med opprinnelse fra 1970.

Stor tomt på 2229 m² og eiendommen er beliggende på en kolle.

Boligen er noe ombygget i underetasjen i 2021 og det er ny terrasse oppført i 2021.

Opprinnelig godkjent hybel/sokkelleilighet har blitt inkludert i hoveddelen.

Garasje på 111 m² oppført i 2019.

Anneks med grunnflate på 22 m² antatt oppført i 1922.
Bygningen går over 2 etasjer og er i svært dårlig forfatning.
Bruksarealet er derfor ikke medregnet i summeringen av alle bygningene på eiendommen.

Oppvarming med luft til luft varmepumpe fra 2020.
Panelovn på wc og varmekabler på bad i hovedetasjen.
Gulvvarme i entrè/gang og tapperom/gang i underetasjen.
Vedfyring med murt peis i stuen.

Det er gjennomført oppgraderinger, blant annet i deler av underetasjen, men en del arbeid gjenstår.

Overflater og utstyr er i hovedsak fra byggeåret og ytterligere oppgraderinger bør påregnes.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Eier opplyser at endret planløsning i underetasjen er omsøkt og godkjent.

Garasje

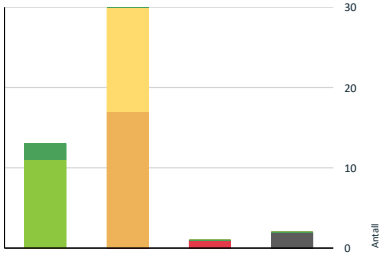
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nadderudveien 65, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 115
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

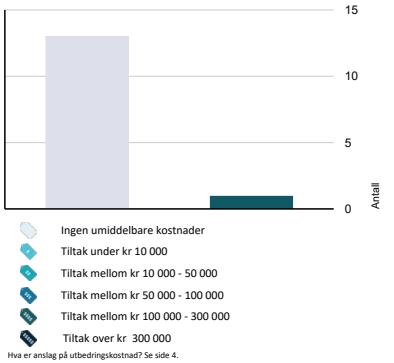
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Bredbåndstilknytning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

Nadderudveien 65, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 115
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen består av asfalttakshingel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det ble lagt ny shingel, antatt oppå den opprinnelige, på 1990-tallet.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sink eller plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er antatt nye takrenner, nedløpsrør og beslag på 1990-tallet.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag av plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av tradisjonelt bindingsverk fra byggeåret kledd med stående panel.
Eier opplyser at kledningen er nymalt med Butinox Futura selvrensende maling i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Valmtak-konstruksjon av prefabrikkerte takstoler. Undertak av trefiberplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftet er antatt isolert og ventilert iht byggeskikken på oppføringstidspunktet og holder ikke dagens nivå.
Besiktigelsen ble kun gjennomført fra gardintrapp og ble derfor svært begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
2 vinduer i underetasjen med enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje.
Et vindu har ødelagt hengsel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

TG 2 Dører

Panelt ytterdør med glass sidefelt i underetasjen.
Balkongdør i kjøkkentrappen og på hovedsoverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fra byggeåret med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Hovedytterdør med glassfelt fra 2014.
To-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2014.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 6 m² med utgang fra hovedsoverommet.
Gulvoverflate av terrassebord på sinkbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkong fra byggeåret med tilstandsgrad basert på alder.
Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting av sinkbelegg nærmer seg.
Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon på 46 m² fra 2021.
Gulvoverflate av MøreRoyal terrassebord. Utelys og stikkontakt.
Eier opplyser at terrassen er bygget som egeninnsats og at det er støpte fundamenter på frostfri dybde. Planlagt trapp ble ikke bygget.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp i terrenget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpninger i rekkverk bør endres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Stolpe på terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at stolpe på terrassen ble satt opp pga store snømengder på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Vinylbelegg i entrè og kjøkken.
Hvitlakkert parkett i hovedetasjen for øvrig.

Vegger i hovedetasjen består av tapet, malt tapet og malte plater.
Himlinger består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater

Fliser og laminat med gulvvarme i entrè/gang, trapperom/gang og et soverom i underetasjen i 2021.

Ny platekledning og innvendig tilleggsisolering av vegger samt nye himlingsplater og isolering i entrè/gang, trapperom/gang og et soverom i underetasjen i 2021.

TG 2 Overflater

Gulvoverflater i underetasjen for øvrig består av vinylbelegg, laminat, heldekkende teppe og betonggulv.

Vegger består av malt mur, malt panel og panelplater.
Himlinger består av panel, tak-ess plater og ubehandlet gips.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av underetasjen var ikke ferdig pusset opp og det er overflater med alder og en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betonggulv på grunnen i underetasjen.
Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet i entrè/gang og trapperom/gang i underetasjen.

Nadderudveien 65, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 115
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betonggulv på grunnen i underetasjen.
Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i kjøkken og gang i hovedetasjen. Målt høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Slike høydeforskjeller forekommer i tilsvarende boliger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe og murt peis med peisinnsats i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på pipe og det er ikke 4 synlige sider (2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider). Det er påvist en sprekk i peisen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av peis og pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Enkelte vegger i underetasjen er påført og kledd med plater/panel. Hulltaking er foretatt på et soverom og det er registrert 9,5 vektprosent fukt i trevirke.

Byggteknisk forskrift (TEK10) § 13-19. Byggfukt
For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.
I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging.



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med lakkerte trinn fra 2021 i stuen.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggeåret fra kjøkken til underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav og det mangler håndløper på vegg.
Det er liten frihøyde nederst i trappeløp

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.
6 nye dører og karmer med dempelister i 2021.
Dørene var ikke helt ferdige med utforinger og belisting.

TG 2 Innvendige dører

Finerte dører i hovedetasjen og trefyllingsdører i underetasjen.
Brannklassifisert dør til teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med enkelte skader og en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at flere dører må skiftes ut.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Vaskerom med malte murvegger og panelt himling. Naturlig ventilasjon.
Utstyrt med rustfritt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Støpejernsluk fra byggeåret og ingen membran.
Det er tilstrekkelig fall på vaskeromgulvet.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp omkring 2005.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer må fuktbeskyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk men ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Badekar med dusj.
- Servant med skap.
- Speil med lys.
- Speilskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe oppgradering bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Nadderudveien 65, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 115
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn med pyrolyse.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Plass for frittstående kjøl og frys.

Oppgradert med ny stekeovn i 2016 og ny Induksjonstopp i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilator med noe bruksslitasje og lyset virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekket bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte vegger og himling. Gulv med vinylbelegg.
Naturlig ventilasjon.
Utstyrt med servant, speil og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater og utstyr med noe bruksslitasje.
Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.
Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør.
Hovedstoppekran for boligen er plassert på vaskerommet.
Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Enkelte frakoblede radiatorer er ikke demontert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe rørisolasjon som kan inneholde asbest er observert i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er kun støv som oppstår ved riving og annen bearbeiding som kan være skadelig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2011 er plassert i teknisk rom.

TG 0/1 Bredbåndstilknytning

Kabel-TV og bredbånd.
Eier opplyser om fiber til tomtegrensen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Et sikringsskap er plassert i entrè.
Fordelingskurser er sikret med 8 automatsikringer og 1 jordfeilautomat.
Til sammen 9 kurser. Hovedsikringer på 32 A. Fjernavlest måler.

Et sikringsskap er plassert i underetasjen.
Fordelingskurser er sikret med 4 jordfeilautomater.
Hovedsikringer på 25 A. Fjernavlest måler.

Inntakssikringer av type skrusikringer er plassert i utvendig skap.

Eier opplyser om følgende oppgraderinger:
- Oppgradert sikringsskap i underetasjen i 2021.
- Ny gulvvarme i deler av underetasjen i 2021.
- Tilførsel og nytt El-anlegg i garasjen samt ny avtrekksvifte på badet og montering av diverse lamper i 2018.

Det er i tillegg opplyst at det foreligger dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nadderudveien 65, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 115
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Brannttekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannttekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannttekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannttekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Drenering og fuktsikring av grunnmur fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tegn til asfaltmaling (Gudrong) som fuktsikring og Eternitt-plater som lufting av grunnmuren utvendig.
Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder og at det er benyttet preaksepterte løsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av drenering med drensledninger 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca) antatt fundamentert til faste masser. Støpte betonggulv antatt på stedlige masser i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i grunnmuren som antatt ikke er av alvorlig karakter. Det er stedvis avskalling av murpuss og det ble kun registrert lave fuktverdier nederst på grunnmuren i underetasjen. Størstedelen av grunnmuren var imidlertid ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale.
Normal tid før utbedring av murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og sørg for god ventilasjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte i grunnen og vurderingen er basert på alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 **Oljetank**

Eier opplyser at oljefyr og nedgravd oljetank ble fjernet i 2020.

Nadderudveien 65, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 115
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2019

Kommentar
Opplysning gitt av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Stor isolert garasje fra 2019 oppført i tre- og betongkonstruksjoner.

Eier opplyser at garasjen er tegnet og prosjektert av Siv.Ing. Rolf Bockelie i Bockelie-Bygg AS.

Det er i tillegg opplyst at støpte betonvegger og betonggulv er utført av Topaas og Haug AS.

Tømrer- og snekkerarbeid fremstår stedvis som lite fagmessig og noe arbeid gjenstår.

Pulttak tekket med pappshingel er ikke inspisert utvendig.

Det er opplyst om takrenner/nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Hörmann isolerte leddporter med fjernbetjening. Panelte sidedører.

Oppvarming med luft til luft varmepumpe.

Eget sikringsskap med 5 kurser og jordfeilbryter.

Industrikontakt benyttes til lading av El-bil ifølge eier.

Det var lagret store mengder med gjenstander i garasjen og besiktigelsen ble derfor svært begrenset.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

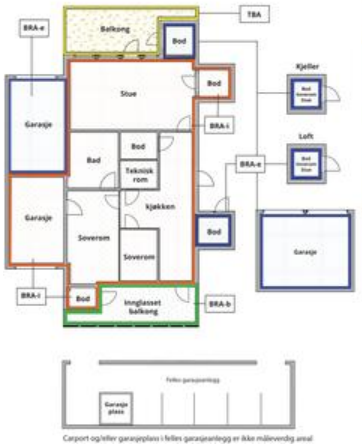
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nadderudveien 65, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 115
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	86			86	52		86
Underetasje	80			80			80
SUM	**166**				**52**		**166**
SUM BRA	**166**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Toalettrom , Bad , Kjøkken , Stue m/trapp , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Entré/gang, Trapperom/gang, Vaskerom , Bod , Teknisk rom , Trapperom/gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Eier opplyser at endret planløsning i underetasjen er omsøkt og godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyden i underetasjen er 2,4 m.
Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei og tilstrekkelig dagslysflate på soverommet innenfor vaskerommet.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er krav til dagslysflate oppfylt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		111		111			111
SUM		**111**					**111**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier opplyser at garasjen er nybygget i 2019.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	14
Garasje	0	111

Nadderudveien 65, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 115
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2024	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Truls Bergersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	115		0	2229.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nadderudveien 65, 1362 HOSLE

Hjemmelshaver
Bergersen Truls

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral beliggenhet med kort vei til Bekkestua.

Adkomstvei
Offentlig og privat vei.

Tilknytning vann
Offentlig via private stikkledninger

Tilknytning avløp
Offentlig via private stikkledninger

Om tomten
Eiet tomt på 2229 m².

Parkering
Plass til 4 biler i garasjen og i tillegg plass til flere biler på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2024	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	14.05.2024	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2024	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått	0	Nei

Nadderudveien 65, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 115
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

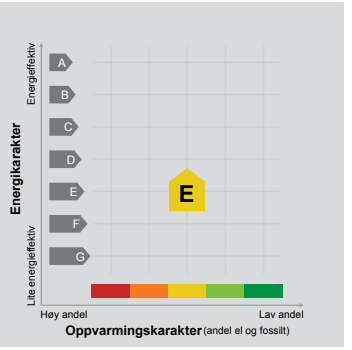
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BW1637

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Nadderudveien 65
Postnummer	1362
Sted	HOSLE
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17333526
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138265
Dato	22.06.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 29.04.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 20/115//



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.

Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 229,20 m^2	**Arealmerknad**	Omtvistet				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6644713,96	**Øst**	589340,29	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6644728,71	589300,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,52	
2	6644714,52	589318,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,11	
3	6644748,93	589341,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,13	
4	6644744,54	589347,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,21	
5	6644720,5	589378,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,50	
6	6644711,39	589371,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,67	
7	6644681,98	589353,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,13	
8	6644708,68	589318,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,19	
9	6644724,39	589298,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,92	
10	6644726,54	589299,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,52	

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	2229.2
Etablert dato	24.01.1913	Historisk oppgitt areal	2226
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Arealmerknader	Omtvistet		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	20/115
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	30.08.2021 03.09.2021	21/11460 JUN Grensepåvisning		20/115, 20/695, 20/696, 20/773
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	30.08.2021 06.09.2021	21/11460 JUN Grensepåvisning		20/115, 20/695, 20/696, 20/773
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	20/115
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	23.06.2010 23.06.2010	HAM		20/115, 20/116, 20/454, 20/696, 20/697
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.12.1980 08.09.2023	23/3703		3024-Mnrmangler, 19/445, 20/1, 20/95, 20/96, 20/113, 20/114, 20/115, 20/116, 20/117, 20/119, 20/124, 20/125, 20/126, 20/127, 20/128, 20/129, 20/134, 20/135, 20/136, 20/138, 20/139, 20/140, 20/141, 20/142, 20/143, 20/143/0/1, 20/143/0/2, 20/180, 20/181, 20/195, 20/196, 20/197, 20/231, 20/232, 20/248, 20/424, 20/454, 20/684, 20/695, 20/696, 20/697, 20/698, 20/699, 20/700, 20/701, 20/703, 20/704, 20/734, 20/735, 20/773, 20/840, 20/849, 20/868, 20/869, 20/871, 20/918, 20/938, 20/969, 20/970, 20/973, 20/1097, 20/1155, 20/1159, 20/1161, 20/1172, 20/1205, 20/1291, 20/1312, 20/1313, 20/1314, 20/1315, 20/1359, 20/1360, 20/1361, 20/1365, 20/1382, 20/1385, 20/1407, 20/1408, 20/1409, 20/1412, 20/1435, 20/1448, 20/1457, 20/1458, 20/1488, 20/1489, 20/1490, 300/1186
Arealmåling Arealmåling	17.10.1956			20/115 (2226)
Skyddeling Skyddeling	16.10.1956	M4-2667		20/115 (-10), 20/696 (10)
Skyddeling Skyddeling	27.07.1953	M4-2127		20/115 (-1210), 20/454 (1210)
Skyddeling Skyddeling	24.01.1913	M2-100		20/5 (-3446), 20/115 (3446)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6644713.96	589340.29	0	Ja	2229.2	Omtvistet (OM)

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Grunneiendom 3201-20/115

NORKART
Utskriftsdato: 29.04.2024 08:18

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERGERSEN TRULS F090177*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NADDERUDVEIEN 65 1362 HOSLE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nadderudveien 65 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1362 HOSLE	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	429 Grav 29	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Grav		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17333526		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1900
2	17334638		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	300381666		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	20.03.2019

1: Bygning 17333526: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.01.1900

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	164
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	164
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1900	15.01.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nadderudveien 65	H0101	20/115	127	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Nadderudveien 65	U0101	20/115	37	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	1	79	0	79	0	0	0

2: Bygning 17334638: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.11.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Nadderudveien 65	-	20/115	-	-	-	-	-

3: Bygning 300381666: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 20.03.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	111
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	111
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	116
Vannforsyning		BTA Totalt	116
Avløp		Bebygd areal	96
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

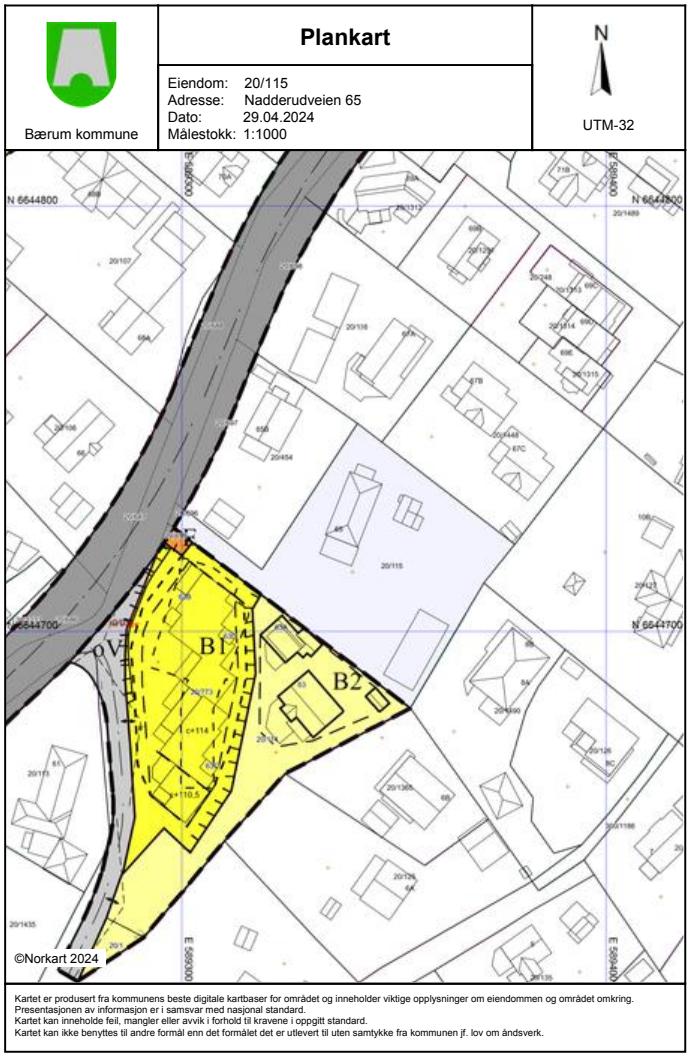
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	10.04.2013	09.07.2013
Ferdigattest	20.03.2019	20.03.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	20/115	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	111	111	0	116	116





Utskriftsdato: 29.04.2024

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.**	20	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudveien 65, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 229 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

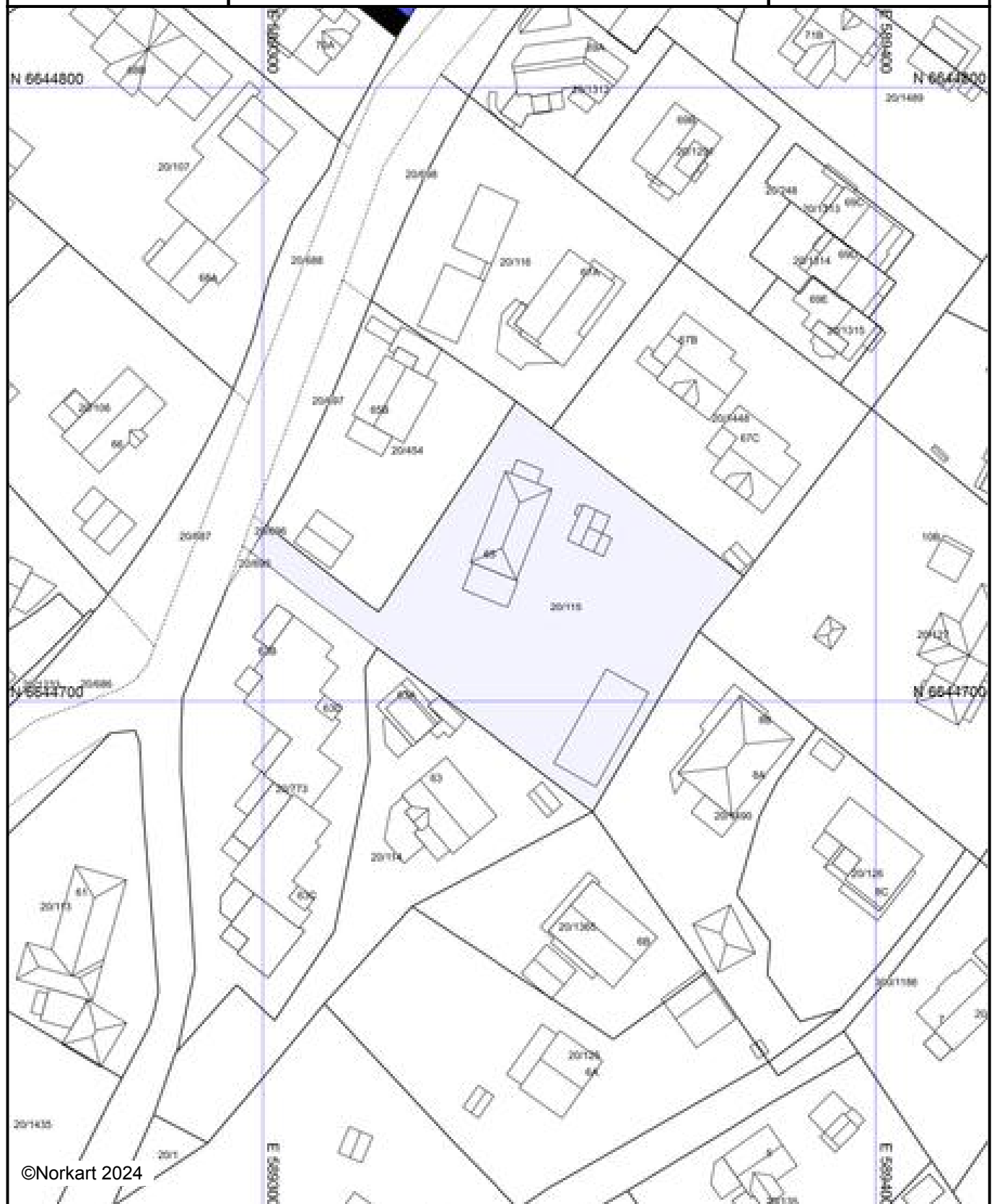
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/115
Adresse: Nadderudveien 65
Utskriftsdato: 29.04.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/115
Adresse: Nadderudveien 65
Utskriftsdato: 29.04.2024
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

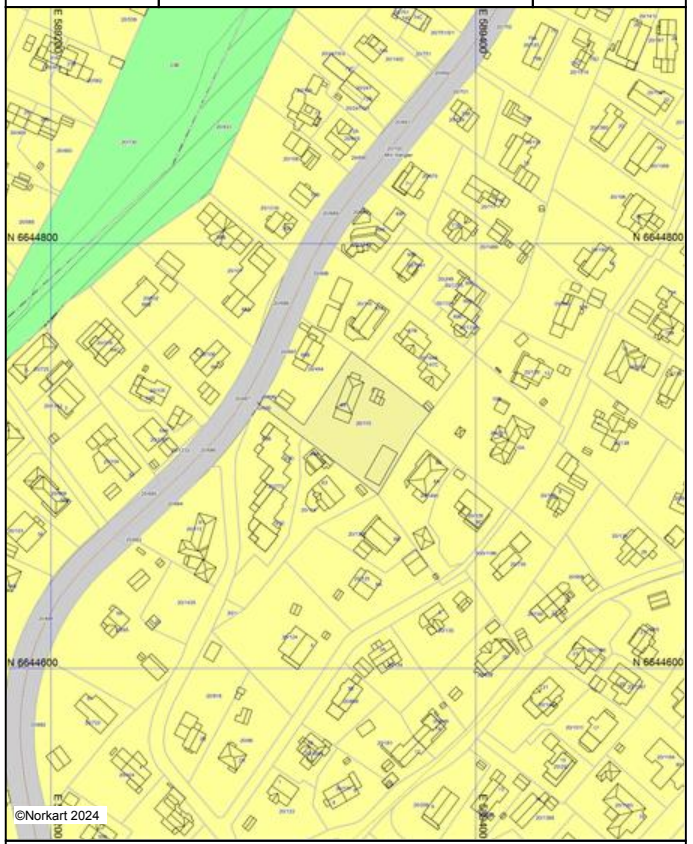
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/115
Adresse: Nadderudveien 65
Utskriftsdato: 29.04.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



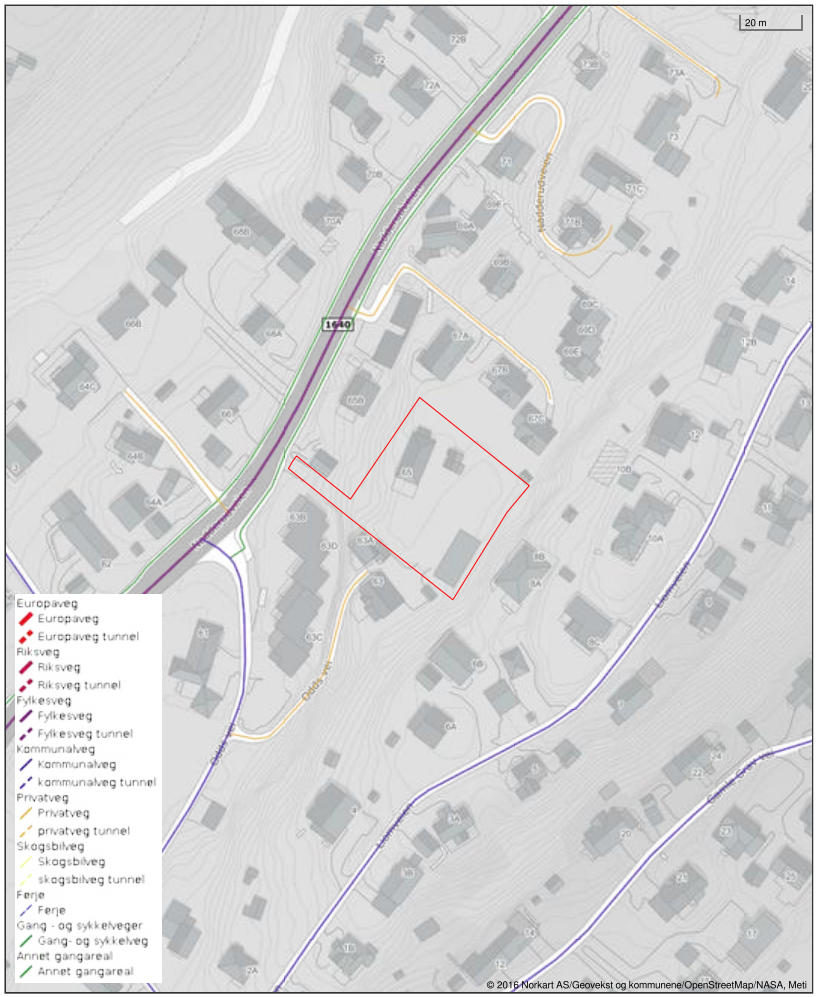
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

Utskriftsdato: 29.04.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 20/115//



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.

VAledninger

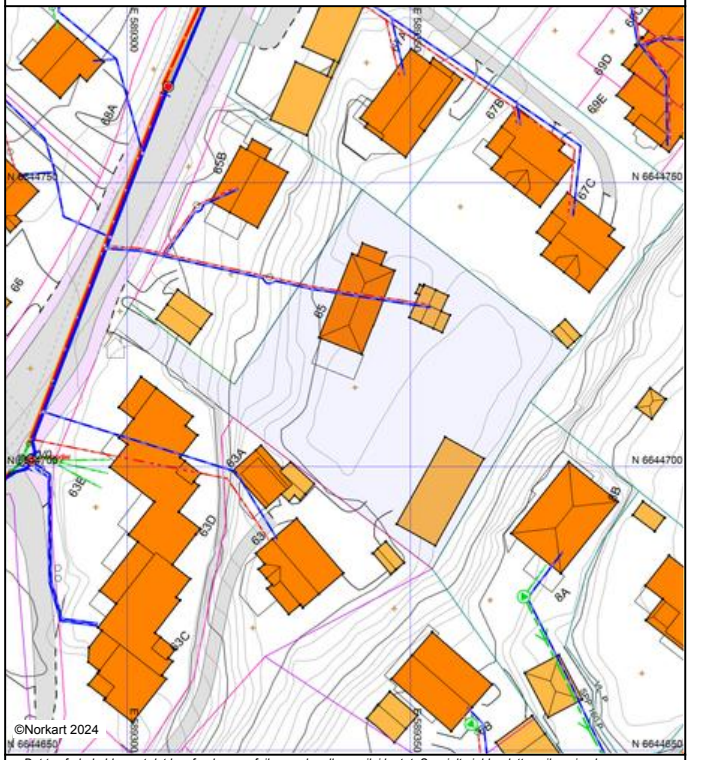
Bærum kommune

Eiendom: 20/115
Adresse: Nadderudveien 65
Dato: 29.04.2024
Målestokk: 1:750

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.

Utskriftsdato: 29.04.2024

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.**	20	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudveien 65, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.06.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudveien 65, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	7 605,00 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	6 142,53 kr
Sum	**18 425,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	129.00	1/1	0 %	258,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**5 905,19 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**20**	Bnr:	**115**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nadderudveien 65, 1362 HOSLE**						

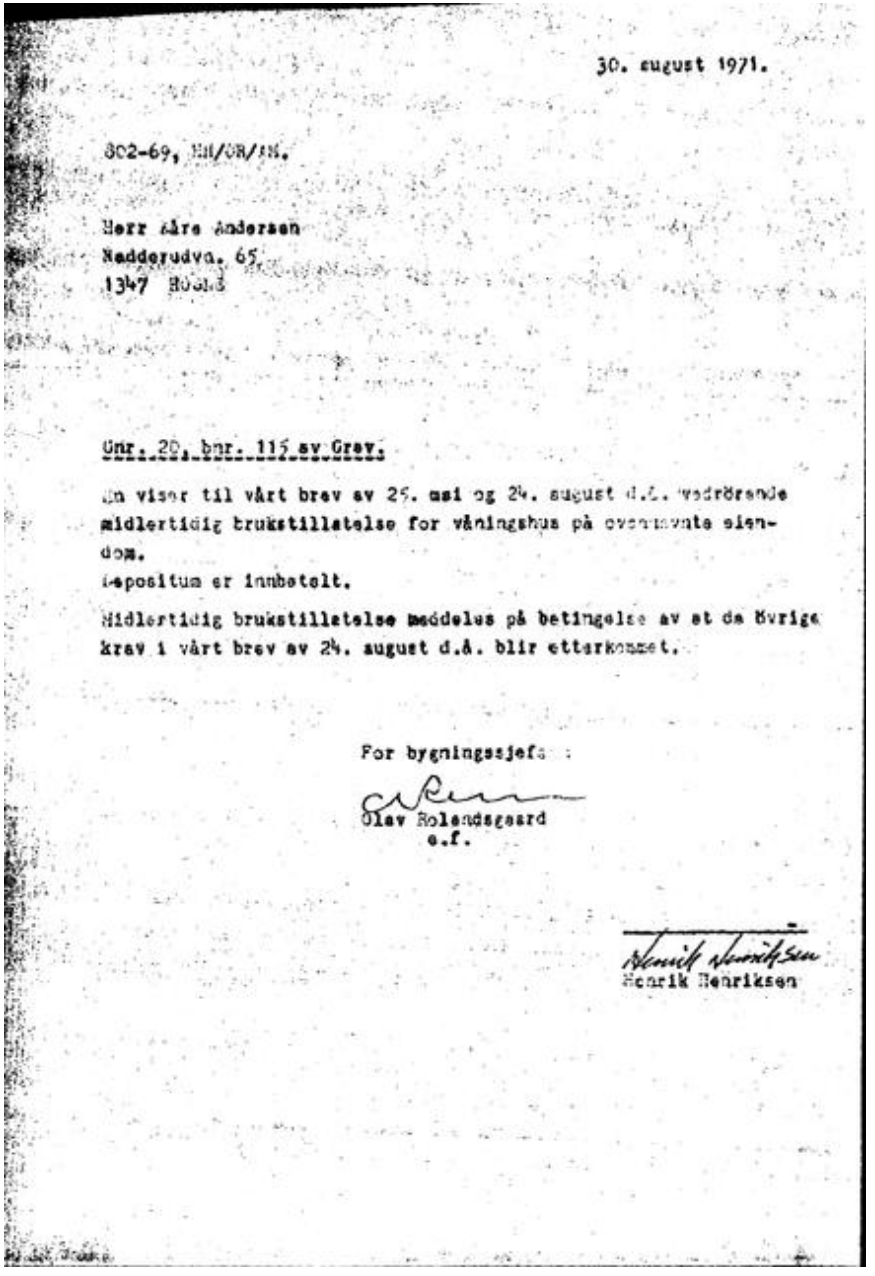
Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
1920/77	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1923/111	Uthus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1924/78	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1969/802	Enebolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2012/28707 og 2015/4486	2 dobbeltgarasjer	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2019/25297	Endring i konstruksjon	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2021/20550	Endring i konstruksjon	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2021/7243	Tilbygg - terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:



30. august 1971.

302-69, HH/OR/SK.

Herr Åre Andersen
Nadderudvn. 65
1347 Hø[illegible]

Gnr. 20, bnr. 115 av Grev.

Jeg viser til vårt brev av 25. mai og 24. august d.å. vedrørende midlertidig brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom.
Depositum er innbetalt.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at de øvrige krav i vårt brev av 24. august d.å. blir etterkommet.

For bygningssjefen:

Olav Rolandsgaard
e.f.

Henrik Henriksen

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Bockelie Bygg AS
Forneburingen 11
1360 FORNEBU

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/20550 - 21/240793/CVIR	03.12.2021

Adresse - Tiltak:	Nadderudveien 65 - endring i konstruksjon
Gnr/Bnr:	20/115
Tiltakshaver:	Truls Bergersen
Ansvarlig søker:	Bockelie Bygg AS

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20 (3 uker)

Søknad om endring i konstruksjon godkjennes med plassering og utforming som vist på tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL
Ansvarlige foretak kommer frem av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Ansvarsrett inntrer når erklæring er sendt kommunen, og først da kan foretaket starte arbeidet. Av gjennomføringsplan 26.11.2021 framgår at aktuelle ansvarsområder er tilstrekkelig prosjektert og kvalitetssikret for ett-trinns tillatelse.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Det søkes om å endre bærende konstruksjon i kjeller i enebolig.

Plangrunnlag
Kommuneplanen 2017-2035 Arealformål: Boligbebyggelse.

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Truls Bergersen
Nadderudveien 65
1362 HOSLE

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/7243 - 21/115322/MAHOE	07.06.2021

Adresse - Tiltak:	Nadderudveien 65 - tilbygg - terrasse
Gnr/Bnr:	20/115
Tiltakshaver:	Truls Bergersen
Ansvarlig søker:	

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven kap. 20 (§ 20-4)

Søknad om terrasse godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

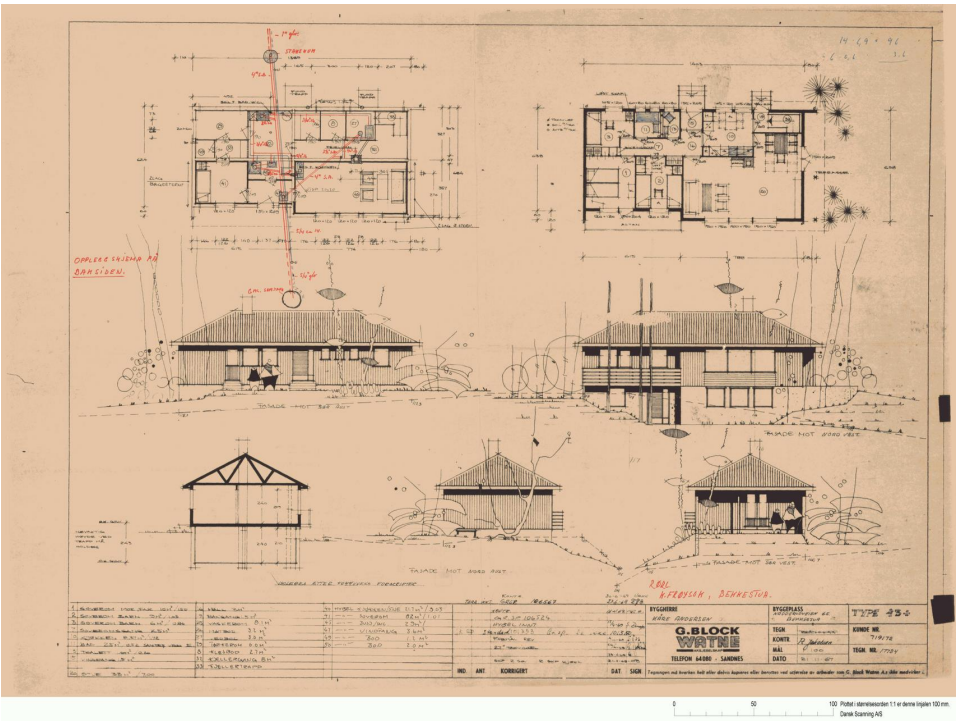
ANSVAR
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer. Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med arbeidene.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Det søkes om oppføring av en ny terrasse som tilbygg til enebolig. Terrassen oppføres i et noe skrånende terreng, med høyde fra 55 cm til 1 meter over terrenget. Minste avstand til nabogrense opplyses til 8,5 meter. Terrassen oppføres i god avstand til vei. Ny grad av utnytting for eiendommen opplyses til 12,56 %BYA.

Terrassen skal oppføres i treverk.

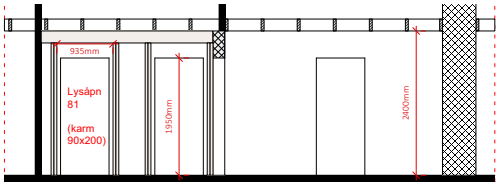


Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

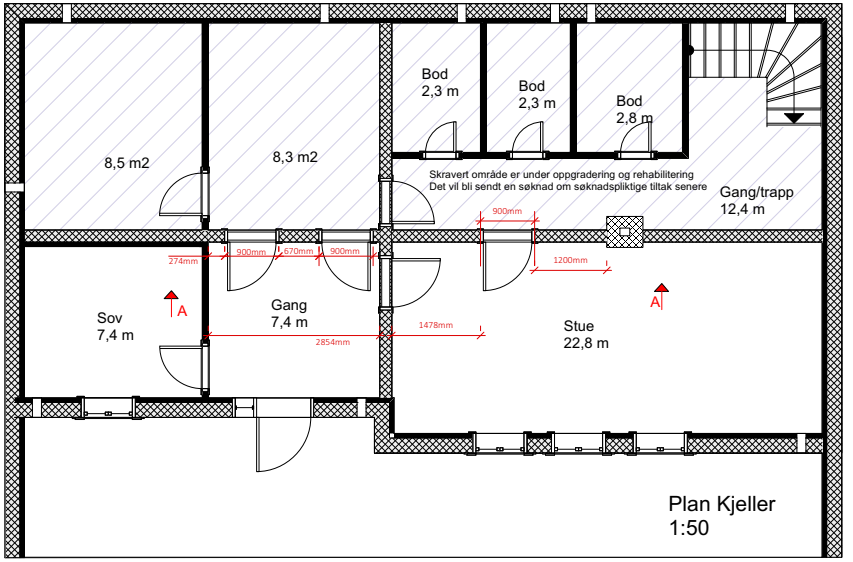
Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no



Snitt A-A
1:50



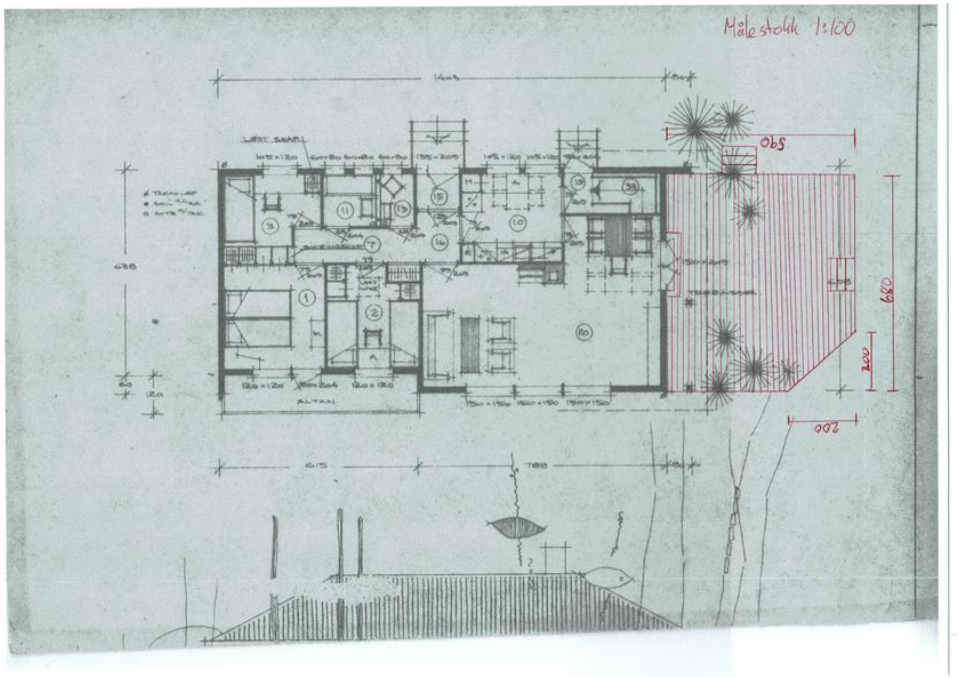
Plan Kjeller
1:50

Nr.	Tegning		M	F	Dato	Kont	Rev1	Rev 2	
E2	Plan Kjeller	1:50	A3	16.11.21					M 1:50
									F A3

Siv.Ing. Rolf Bockelie
Forneburingen 11
1360 FORNEBU

Prosjektnr. 111
Tiltakshaver
Truls Bergersen m. fam

Nadderudvegen 65
1362 HOSLE
G.nr. 20 B.nr. 115



Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 20/115		
Utskriftsdato	29.04.2024	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	**Versjon**	29.04.2024



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
20130827	17333526	50-talls ferdighus? stående panel. ingen vesentlige endringer. ENEBOLIG MHYBELSOKKELLEILIGHET. Merknad 2022: Oppført etter 1956, ref. flyfoto.	Lav	Valmet - hel

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Nadderudveien 63B AS
Adresse:
c/o Spaces, Nydalsvn. 33
Postnummer: 0484 | Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr.

Doknr: 242421 Tinglyst: 02.03.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Nadderudveien 63B AS	

2. Eiendom (avgivers) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024	Bærum	20	773		1 - 14

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024	Bærum	20	115		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
1/3-2022	KJETIL BROX ROLF LARSEN

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen gnr. 20 bnr. 115 får bruksrett til det arealet på eiendomen gnr. 20 bnr. 773, snr. 1-14 som er skravert på kartet (inntil trafo-stasjon) som er inntatt som vedlegg til avtale om bruksrett av 17.09.2021. Størrelse på arealet er 5,6 m2. Det skal ikke anlegges installasjoner eller annet på arealet med bruksrett, som er til hinder for utnyttelse av bruksretten. Avtalen er i sin helhet lagt ved som vedlegg til denne erklæringen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
OSLO, 1/3-2022	KJETIL BROX ROLF LARSEN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 9, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

AVTALE

Det er i dag inngått avtale mellom;

1. Nadderudveien 63 B AS, org n. er av gbnr. 20/773 i Bærum kommune

Og

2. Truls Bergersen, eier av gbnr. 20/115 i Bærum kommune

Heretter i fellesskap omtalt som «Partene».

1. Bakgrunn

Selskapet Nadderudveien 63 B AS (heretter «Utbygger») er ansvarlige for utbygging av eiendommen gbnr. 20/773 i Bærum kommune.

Truls Bergersen er eier av naboeiendommen.

Det har vært uenighet mellom partene om hvor eiendomsgrensen mellom partenes eiendommer går. I stedet for å gjøre det til en tvist, har partene blitt enige om innholdet i denne avtalen, som sikrer begge parters interesser.

Denne Avtalen er gjeldende også for Partenes rettsetterfølgere.

2. Eiendomsgrense og plassering av trafo-stasjon

Eiendomsgrensen mellom eiendommene er matrikkelført og oppmålt på stedet. Bergersen kommer ikke til å utfordre denne grensen.

Trafo-stasjon skal plasseres inne på gbnr. 20/773, én meter fra eiendomsgrensen, som vist på vedlagte kart. Trafo-stasjon plasseres på samme høyde som eksisterende terreng rundt trafo. Fra biloppstillingsplass til OK fundament på ny trafo blir det høydeforskjell på ca. 35 cm. Ny trafos fundament er 40 cm høyt. Utbygger fyller opp biloppstillingsplass på gbnr. 20/115 med ca. 5-10 cm subbus/velgrus, slik at arealet det gis bruksrett til (ref. punkt 3 under) blir plant med dette.

3. Bruksrett til areal

Eiendommen gbnr. 20/115 (Bergersens eiendom) får bruksrett til areal inntil trafo-stasjon, som vist med skravering på vedlagte kart. Det skal ikke anlegges installasjoner eller annet på arealet med bruksrett, som er til hinder for utnyttelse av bruksretten.

Bruksretten tinglyses på eiendommen gbnr. 20/773. Utbygger besørger og bekoster tinghysing av bruksretten.

Elvia, som skal utføre arbeidene med bytte av trafo, får benytte areal skravert med blått slik vedlagte utsnitt av utomhusplan med tegningsnummer 193 3-900 viser, i inntil 2 uker for gjennomføringen av sine arbeider.

4. Strømledninger etc.

Strømledninger til Nadderudveien 63 og 63 A legges av Elvia. Utbygger tilrettelegger for at disse kan legges nedgravd i adkomstveien som går «bak» prosjektet, opp gbnr. 20/114. Utbygger bærer kostnadene for innstøping av rør til strømledninger/kabler i veien, frem til Nadderudveien 63. Utbygger må koordinere med Elvia/utførende.

Bergersen ordner kobling videre til fra nr 63 til nr 63A. Ved Utbyggers arbeid med veien skal dette koordineres med Bergersen, slik at det legges til rette for at grøft kan graves mellom de to husene.

Støttestag/wire fra strømstolpe skal festes et annet stedd enn inn på arealet med bruksrett (ref. punkt 3), for eksempel på mur eller på motsatt side av trafo.

5. Annet

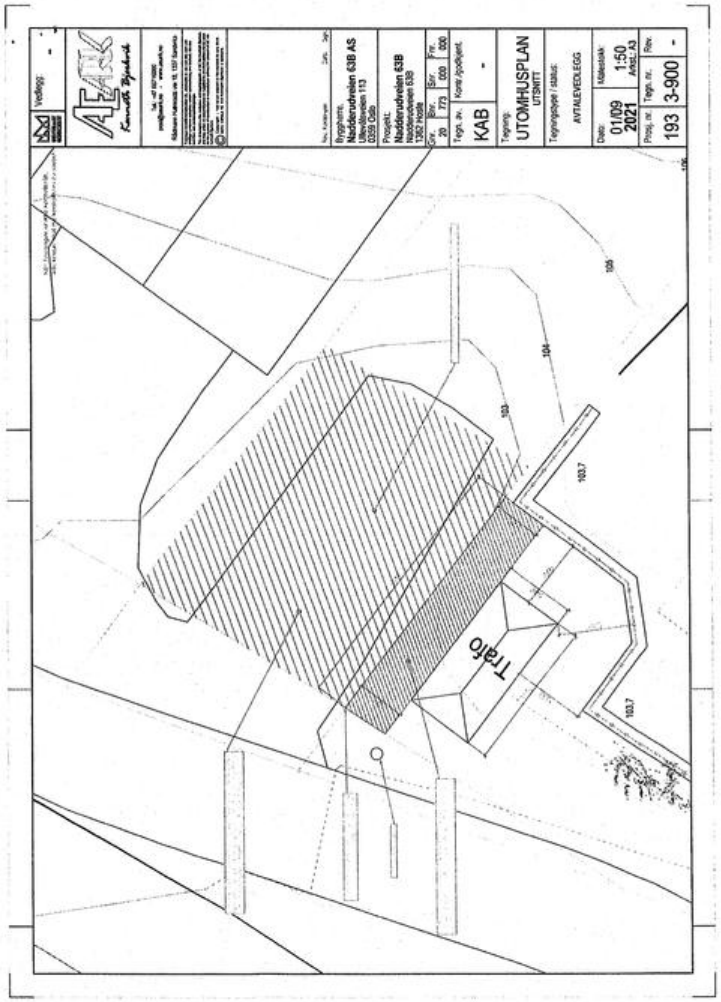
Eksisterende gjerde mellom eiendommene, i området hvor trafo skal plasseres, rives. Postkasser settes opp midlertidig til arbeidene er ferdig.

6. Signaturer

17.09.2021
Dato

Kjetil Brox
Nadderudveien 63 B AS

Truls Bergersen



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn:Bjarne Andersen Adresse:Nedderudveien 63 Postnr:1362 Poststed:Hosle Fødselsnr./Org.nr:01046325962 Referansenr:	Doknr: 782545 Tinglyst: 12.10.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Bjarne Andersen	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0219	Bærum	20	114		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0219	Bærum	20	115		

B — Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
11.10.2010	Bjarne Andersen

4. Beskrivelse av rettigheten *

Eier av Gnr. 20, Bnr. 115 har veirett over Gnr. 20, Bnr. 114 i Bærum kommune. Veiretten gjelder bare for en husstand.

Veiretten omfatter motorisert kjøretøy, herunder personbil.

Veiretten gjelder ikke for anleggsmaskiner eller tynggere kjøretøyer som lastebil, da veien ikke er dimensjonert for slik bruk.

Hvis det skal fradeles tomt, eller bygges flere hus på Gnr. 20, Bnr. 115, opphører denne tinglyste veiretten i sin helhet.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) *

Vilkår for veiretten, se vedlegg.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift *
Hosle 11.10.2010	Bjarne Andersen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og tilgrenda. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Vedlegg til punkt 5.

Det tinglyses en veirett til Nadderudveien 65, G.nr.20, B.nr.115 over Nadderudveien 63 G.nr.20, B.nr. 114, i henhold til følgende betingelser og kriterier:

1. Det skal primært brukes bil med trekk på alle 4 hjul, da veien har en stigning som medfører at det ikke er mulig å komme opp vinterstid med vanlig 2 hjuls trekk.
2. Det gis ikke adgang til kjøring over bnr 114, for eventuelle leieboere i bnr 115, med mindre hovedhuset leies ut.
3. Hvis det skal fradeles tomt eller bygges flere hus av annen grunn på gnr 20 bnr 115, opphører denne tinglyste veiretten i sin helhet.
4. Veiretten må ikke utøves slik at den er urimelig for bnr. 114. Ved større arrangementer skal det tilstrebes at gjester til bnr 115. parkerer nede ved Nadderudveien.
5. Eier av bnr 114, har intet ansvar for eventuelle skader eller ulykker, som bruker av gnr 115 eventuelt måtte få, ved ferdsel over eiendommen bnr 114.
6. Vedlikeholdsutgifter på felles vei, skal deles likt mellom eiendommene. Vedlikehold defineres som følger:

   Reparasjoner av vei.
   Asfaltering.
   Snørydding.
   Rengjøring.

   Partene skal i forkant avtale hvilke vedlikeholdsutgifter som skal pådras.
7. Hvis eier av bnr 114, skal selge eiendommen, skal vedkommende i god tid før salg, varsle eier av bnr 115.
8. Eier av gnr.20 bnr 115, plikter å videreføre denne avtale, ved et eventuelt salg av gnr 20, bnr 115.

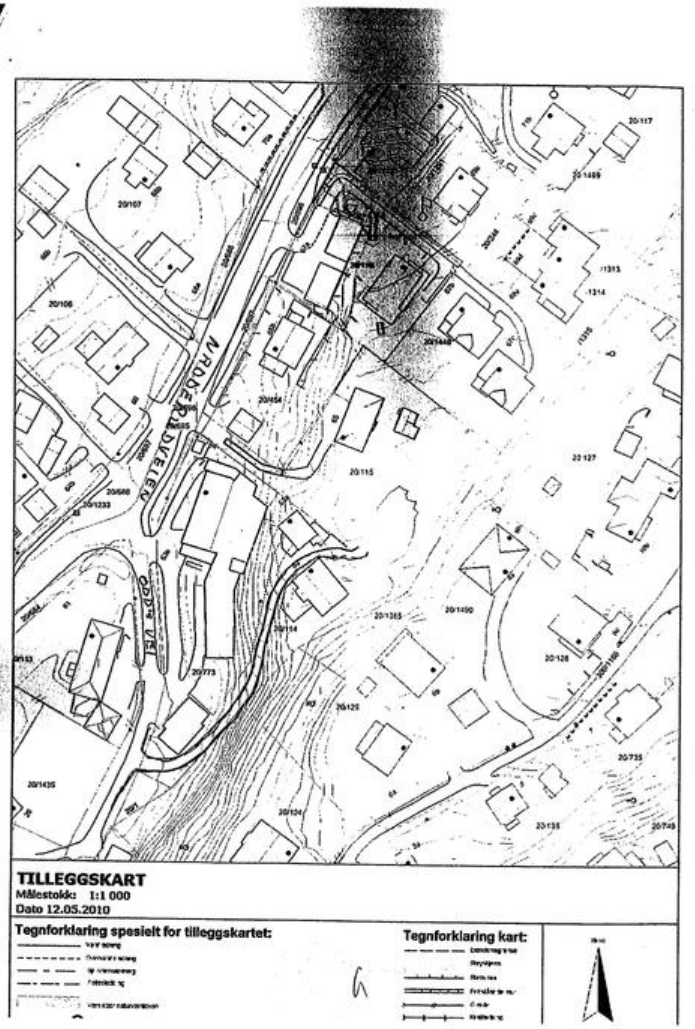
Bærum 11.10. 2010.

For G.nr.20/B.nr.114.
Bjarne Andersen

For G.nr.20/B.nr.115.
Truls Bergersen/ Elizeth Bergersen

F.nr.

F.nr.



Tinglysingsgjenpart

Returneres til:
Sparebanken Øst
PB 67
3301 Hokksund

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM FØRRETSRETT
- 2 JUL 2001
DAGBOKNR: 17317

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommune(r) / Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
BÆRUM	20	454			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Fritligg. enebolig [X] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2600 000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 2600 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	PER WENNEVOLD	

Dokn: 17317 Tinglyst: 02.07.2001 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	ROY WENNEVOLD	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiere og fremtidige eiere av Nadderudvn. 65 20/115
skal benytte den gamle kjøreveien[x] opp til hovedbølet til kjøring og transport og at ingen tjenende bedrift må opptøres på eiendommen.

x) over bruksnr. 454

Nr. 700047 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato: Oslo 27/6-01

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Roy Wennevold

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei — Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei — Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei — Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Oslo 27/6-01

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: PER WENNEVOLD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Sparebanken Øst / Tone A. Repseth

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Sparebanken Øst / Randi Karlsen

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei — Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? ☐ Ja ☐ Nei — Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei — Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) mylles.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal mylles.

5) Feltet kan støytes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
- 2 JUL 2001
DAGBOKNR: 17317

Tinglysingsgebyr:

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
24 FEB 1999
DAGBOKNR: 4608

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Bærum	20	114			1/2

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festerettigheten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [x] Bolig-/B eiendom [ ] Fritids-/F eiendom [ ] Forretning/V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] Fritidsbolig/FB enebolig [ ] Tomanns-/TB bolig [ ] Rekkehus/RK kjede [ ] Blokk-/BL leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 400.000,-, se pkt. 6

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [x] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] Gave (helt 2 eller delvis) [ ] Ekspro- 3 priasjon [ ] Tvangs- 4 auksjon [ ] Skifte- 5 oppgjør [x] 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 400.000,-, se pkt. 6

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
	Kåre Andersen	1/4
	Astrid Andersen	1/4

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Bjarne Andersen	[x] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Dokn: 4608 Tinglyst: 24.02.1999 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier av gnr. 20 bnr. 115 har veirett over eiendommen.
Av brutto kjøpesum på kr. 650.000,- settes veiretten til kr. 250.000,-
slik at netto kjøpesum er kr. 400.000,-, hvorav kr. 200.000,- er
forskudd på arv.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokorn AS, Oslo 12-95

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 tjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.[6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[x] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[x] Ja [ ] Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [x] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Bærum 14/2 1999

Utstederes underskrift[7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kåre Andersen — KÅRE ANDERSEN
Astrid Andersen — ASTRID ANDERSEN

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jorunn Johnsen
Adresse: Lindebergv. 16, 1342 Jar

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jack William Johnsen
Adresse: Lindebergvn. 16, 1342 Jar

(Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/306535/100
Uthentet 2024-05-03 09:48

Utfylles i tre eksemplarer.

Dbnr. 6535
dato 29/8 1970

ERKLÆRING

Undertegnede som er eier av gnr. 20 br.nr. 115 parsell nr. .....

Adresse Nadderudveien 65, 1347 Hosle

matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Hosle den 29/9 19 70

Kåre Andersen
Eiers egenhendige underskrift.

KÅRE ANDERSEN
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Sandvika den ..... 19.....

.....

F. 3000. 11-66

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/308068/100
Uthentet 2024-05-03 09:51

Erklæring B: **Kloakken fra anmeldt bebyggelse tillates utdrenert i grunnen eller ført til septiktank**

Dbnr. 8068
dato 11/11 1969

«Undertegnede eier/fester av gnr. 20 bnr. 115 av Gaar i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at kloakken må tilknyttes midlertidig eller peramanent renseanlegg når slikt anlegg kommer i nærheten av tomten i rimelig avstand.

Hva som er rimelig nærhet avgjøres med endelig virkning av bygningsrådet etter innstilling av ingeniørutvalget. Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter ingeniørvesenets anvisning uten utgift for Bærum kommune.

Jeg forplikter meg og senere eiere/festere dessuten til å betale den til en hver tid gjeldende årlig avgift for drift og vedlikehold av det kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

Kåre Andersen
(Underskrift)

KÅRE ANDERSEN

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! To kopier av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

AB8 - 250 - 2-69

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 56-0262/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nadderudveien 65 1362 HOSLE

Betegnelse: Gnr 20, bnr 115 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

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

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

nordvikbolig.no