NORDVIK

Solbergveien 36B

3 soverom | 198 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Solbergveien 36B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
39	Om boligen
50	Nabolagsprofil
52	Egenerklæringsskjema
60	Vedlegg
79	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.09.2026









Nøkkelinformasjon

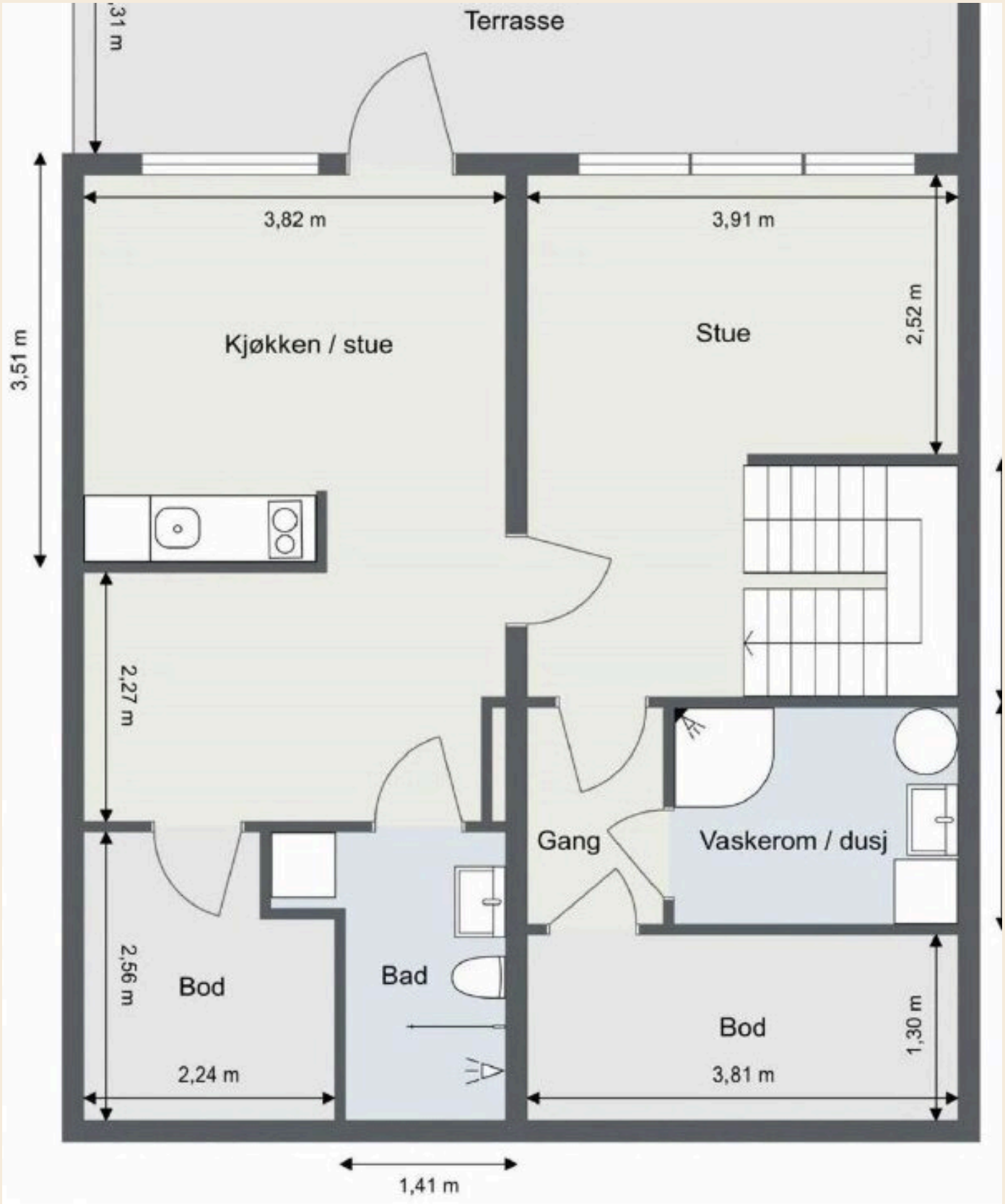
Moderne og innholdsrik tomannsbolig fra 2017 over 3 plan | Hybel | Barnevennlig | Dobbel garasje | Pent opparbeidet hage

Prisantydning	**12 400 000,-**
Omkostninger	**311 090,-**
Totalpris	**12 711 090,-**
BRA-i	**198 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Solbergveien 36B - Presentert av Julie Slåtto i Nordvik Sandvika!
En attraktiv og moderne halvpart av tomannsbolig fra 2017, med gjennomgående høy standard og god planløsning. Boligen byr på hybel, dobbel garasje og pent opparbeidet hage. Her får du en romslig og funksjonell bolig med gode løsninger for både små og store.
Eiendommen ligger i et populært og veletablert område med kort vei til Sandvika sentrum, barnehager, skoler, kollektivtransport, servicetilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder i trygge og rolige omgivelser.

Kort om eiendommen:
Moderne tomannsbolig fra 2017
Hybel
Dobbel garasje
To terrasser og to balkonger på totalt 61 m²
Kort vei til Sandvika
Gangavstand til barnehager og skoler m.m.



Underetasje

SELVEIER TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Solbergveien 36 B, 1337 Sandvika

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 78 kvm



Etasje 1

SELVEIER TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Solbergveien 36 B, 1337 Sandvika

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme. Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



Etasje 2

SELVEIER TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Solbergveien 36 B, 1337 Sandvika

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.










































BLEIER











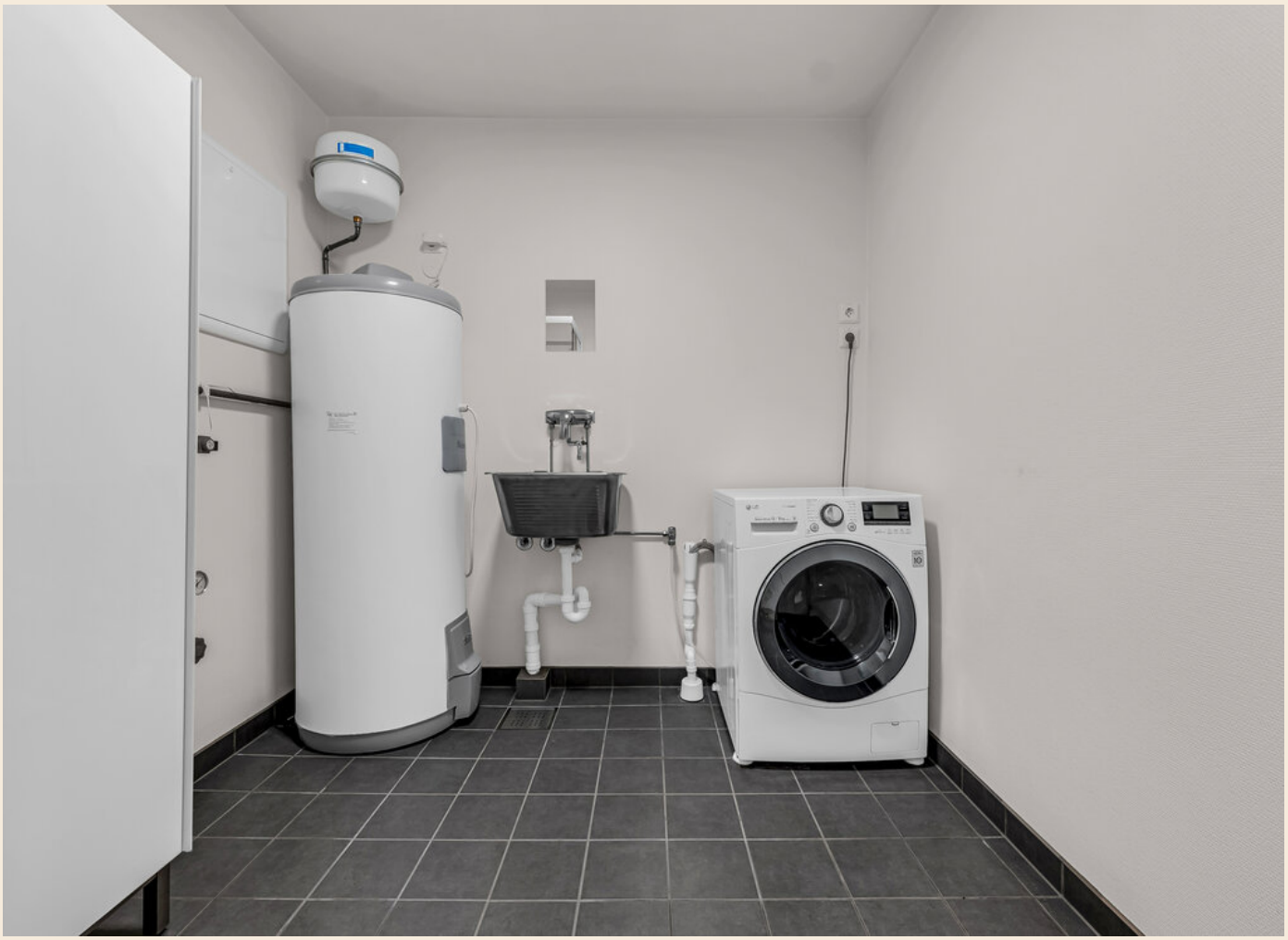
Science
EVOLUTION
Biochemistry
GERIATRI
Pharmacology
Clinical Examination
MEDICAL MICROBIOLOGY






FANTA
CITADELS
CLUEDO
SONAR



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0144/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Solbergveien 36B, 1337 SANDVIKA
Gnr 6, bnr 69, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Nicolai Tell
Thomas Molstad Johanson

Kjøpesum og omkostninger
12 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
310 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
311 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
330 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 711 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 730 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 198 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 238 kvm
TBA: 61 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Gang, kjellerstue, vaskerom, 2 boder, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse i underetasje. (sør/ østvendt)

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang, wc og stue med åpen kjøkkenløsning.
BRA-e: 32 kvm. Garasje.
BRA-e: 8 kvm. Utebod.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse i 1. etasje ved inngangsparti. (nord/ vestvendt)
TBA: 19 kvm. Veranda: i 1. etasje. (sør/ østvendt)

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, 3 soverom og bad.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong i 2. etasje (nord/ vestvendt)

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Standard
FØRSTE ETASJE

Entré:
Innbydende entré med direkte adkomst til boligens øvrige rom. Her er det god oppbevaringsplass i et garderobeskap med speildører, som gir praktisk plass til yttertøy og sko. Gulvvarme sørger for en behagelig temperatur, mens boligen er sikret med en moderne Yale Doorman-kodelås som kan kobles til smarthus-løsning og alarmanlegg.

Kjøkken:
Videre inn i boligen finner du et lyst og moderne kjøkken fra Sigdal fra 2017. Åpen kjøkkenløsning mot stue/ spisestue. Kjøkkeninnredningen har lyse fronter og laminatbenkeplate, samt gode arbeidsflater som gir en praktisk og effektiv kjøkkensone. Det er et integrert lavt fryseskap og to stekeovner, hvorav én har kombifunksjon med mikrobølgeovn. Hvitevarene kan kobles til boligens smarthusløsning. Den integrerte induksjonstoppen har god størrelse og fire kokesoner, mens den nedfelte kjøkkenvasken har godt vanntrykk. Vanntilførselen er utført med rør-i-rør-system. Ventilatoren har utblåsning til friluft, og det er etablert luftespalte under det integrerte kjøleskapet for bedre ventilasjon.

Stue:
Koselig og romslig stue med peis. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig dagslys. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til blant annet sofagruppe, TV-benk, skjenk og bokhyller. Peisovnen tilfører en lun atmosfære, og blir et naturlig samlingspunkt for hyggelige stunder. Stuen har en utgang mot uteområde ved hovedinngangen.

WC:
Praktisk separat WC-rom, som er godt egnet for både gjester og daglig bruk. Rommet er innredet med toalett og servant med stilrent waterfall-blandebatteri.

ANDRE ETASJE

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er romslig og gir god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har praktiske garderobeskap med elegante speildører, samt direkte utgang til sin egen private balkong.

Soverom to:
Det andre soverommet er også av god størrelse, med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Rommet har en fleksibel utforming og kan benyttes som barne- eller gjesterom, eller som et praktisk hjemmekontor.

Soverom tre:
Det tredje soverommet er også romslig og byr på gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til å innrede etter behov, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Romslig og moderne baderom med god takhøyde fra 2017, med flislagte vegger og gulv samt malt himling. Gulvvarme gir god komfort, mens innredningen består av et hjørnebadekar og en egen dusjnisje med to regndusjer. Videre er det en elegant dobbelservant fra Villeroy & Boch med dimbar belysning og Tapwell waterfall-servantbatteri, samt vegghengt toalett. Baderommet har en funksjonell planløsning og gode kvaliteter som gir en komfortabel og moderne standard.

KJELLER ETASJE

Kjellerstue:
Kjellerstuen gir boligen et ekstra og allsidig oppholdsrom med gulvvarme. Rommet har mange bruksmuligheter og passer utmerket som TV-stue, lekerom, hjemmekontor eller ungdomsrom.

Vaskerom/dusj:
Vaskerom fra 2017 med flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Gulvvarme gir god komfort, og rommet er praktisk innredet med dusjkabinett, utslagsvask med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Her er det også montert en Høiax Titanium Express 300 varmtvannsbereder med to varmeelementer, som gir rask oppvarming av vannet. Fordelerskap for boligens rør-i-rør-system er også plassert på vaskerommet. Rommet fremstår som en funksjonell og praktisk del av boligen med gode løsninger for hverdagens behov.

Bod:
Innvendig bod med god oppbevaringsplass.

HYBEL

Stue:
Hybelens stue har en åpen og praktisk utforming, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir et behagelig naturlig lysinnslipp, og den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en luftig og sosial oppholdsdel. Det er gulvvarme i stue/kjøkken, sovealkove og bad, som gir god komfort året rundt.

Kjøkken:
Lyst og funksjonelt kjøkken med innredning fra 2017. Kjøkkenet har lyse fronter og en stilren benkeplate i Avonite Nordic akryl, samt integrerte hvitevarer, stekeovn (kombiovn/ mikrobølge) og oppvaskmaskin. Den nedfelte kjøkkenvasken har godt vanntrykk, og vanntilførselen er utført med rør-i-rør-system. Ventilatoren har utblåsning til friluft, og det er etablert luftespalte under det integrerte kjøleskapet for god ventilasjon.

Sovealkove:
Leiligheten har en praktisk sovealkove som gir en naturlig og avskjermet plass for seng. Sovealkoven er godt utnyttet og bidrar til en funksjonell planløsning, samtidig som den gir en tydelig avgrensning mellom sove- og oppholdsareal.

Bad:
Flislagt baderom fra 2017 med malt himling og en praktisk og funksjonell innredning. Badet er utstyrt med regndusj, servant fra Villeroy & Boch med dimbar belysning og Tapwell-servantbatteri, samt vegghengt toalett som gjør rengjøringen enklere. Det er også opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv gir en slitesterk og lettstelt overflate.

Bod:
Romslig og lett tilgjengelig bod med gode oppbevaringsmuligheter. Her er det god plass til praktisk lagring av utstyr, klær og andre ting som er greit å ha lett tilgjengelig.

Parkering
Det medfølger dobbelgarasje med plass til to biler i henhold til seksjoneringen. Det er tilrettelagt for elbillader. Det medfølger også en utebod på 8 kvm.

Det er i tillegg plass til to biler på gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Boligen har smarthusløsning (z-wave) med styring av lys, varmekabler, varmepumpe, hvitevarer, alarmsystem og utvendige varmekabler. Lysene er dimbare, med "dim to warm" for en lun stemning.

På badet er det dobbel dusj, og 60 x 60 cm fliser er lagt helt opp til taket. Det er lagt varmefolie i hybelen og kjellerstuen, samt i alle naturlige oppholdsrom i underetasjen. Det er ikke varmefolie i bod, under trapp eller tilsvarende arealer. Det er også lagt varmekabler i nedkjørselen, hovedtrappen, sidetrappen og passasjen til garasjen. Uteplassen og plenen er rammet inn med steingjerder, og det er anlagt sedum i skråningene utenfor.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snersrud & Pedersen AS ved rørlegger Terje Vaaten. Utførte arbeider for å forbedre vanntrykket på badet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lierhus, ved oppføring av boligen i 2017.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bego AS - bygget ny utebod med parkering over. De la også ny Kebony terrasse foran inngangspartiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bego AS - det ble lagt dreneringsrør for å lede vannet vekk fra asfalten da de gjorde arbeidene utenfor hos oss. Vannet ledes ned i store sprengmasser med sten.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltron installasjon AS Opplegg til utelys garasje og stikk inne i garasje. Utelys styrt via astrour. August/september 2018. Oslo Akershus Elektro og Klima AS Stikk, bevegelsessensor og termostat i en utebod og lys. Januar 2020. Ottem & Kristiansen Elektro AS 4 LED spotter i hagen med RGB-styring. September 2022. Ottem & Kristiansen Elektro AS Nytt styringssystem for utvendige varmekabler. November 2022. Ottem & Kristiansen Elektro AS Byttet taklys på vaskerom og mellomgang i underetasjen. August 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er lagt opp kabel til garasjen som skal være dimensjonert for dette, slik at det skal være forholdsvis enkelt å få lagt opp elbillader.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Pumpekum for kloakk (lokalisert hos nabo, seksjon C).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bego AS - Omfattende oppgraderinger av uteområdene. Bygget støttemur i nedkjøringen. La kantstein, asfalt og bygget kasser til planter. Sementerte trapper med varmekabler. Varmekabler også i bakken oppover, samt overgang til garasjen, slik at vi kan gå tørrskodd på vinteren.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Kjellerstue og praktikantdel. Vinteren 2019. Ingen utslag
(<30).

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Varmekabler i gulvet i utvendig bod er defekte. Varmekabler i de to drenene ved garasjen fungerer ikke.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: I utvendig bod: Sprekk i vegg i uteboden (vann har trukket inn), og noe mugg på/bak trepanelet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Uteboden hadde egentlig varmekabler. Disse har røket etter vanninntrengning. Dette var egentlig en reklamasjonssak, men Bego AS har vært vanskelige mht. å utbedre feilen, selv om de har erkjent at det er en reklamasjonssak.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Utleiedelen er en praktikantdel, ikke en hybelleilighet

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra 202

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er noe mindre trykk i varmtvannet enn i kaldtvannet. Dette har blitt bedre etter arbeid utført av rørlegger. Rørlegger mener å ha lokalisert problemet til blandebatteriene som det trolig er kalk i. Ved bytte av disse vil trolig trykkforholdene bedres betydelig. - Et lite hakk i veggen i entreen, bak bokhylle, samt nederst i trappa i underetasjen. - Et lite hakk i veggen på hovedsoverommet, under vinduet. - Noe slitasje/små hakk i veggen på soverommet til høyre, mot syd. - Endestykket på takrennen på østsiden har falt av. - Utelampen på garasjen sitter litt løst på veggen. - Sprekk i toalettsetet på hovedbadet. - Terrassebordene på verandaen har sprukket noe opp. Boligen har ansvar for å holde ett av de to sporene i bakken isfritt (varmekabler) gjennom hele vinteren, i tillegg til strøm til belysning i bakken. Naboen i 36 C betaler strøm for pumpekummen. Kostnader til vedlikehold av pumpekummen deles mellom B og C.

Bygningssakkyndig
Are Viggen

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

Utvendige bygningsdeler:
- Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.
- Plate på mark gulv støpt betong og vegger i støpt betong.
- Saltak, takkonstruksjon åstak og takbjelker. Tak tekking betong takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskille av bjelkelag i tre.
- Gulv: Fliser på våtrommene og i entré. Parkett i øvrige rom.
- Veggoverflater: Fliser på badene. Malte overflater i øvrige rom.
- Himlingsoverflater: Malte overflater i alle rom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig bod ved innganspartі:
TG2 er gitt grunnet fukt i utvendig bod fra parkeringsplass, som er synlig nede på veggene.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
- Vaskemaskinen i hybel medfølger.

Hvitevarer som ikke medfølger handelen:
- Utebod: Fryseskap.
- Vaskerom: Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Apparatet som styrer smarthuset, denne er frittstående og er ikke montert.

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

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

Adgang til utleie
En del av boligens underetasje er innredet som en hybel og er lovlig for beboelse, men er ikke godkjent som separat boenhet av kommunen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/ utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon. Det ble foretatt målinger i hybelen og i kjellerstuen vinteren 2018/ 2019 som var innenfor godkjente verdier.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Luft-til-luft varmepumpe
- Peis
- Elektriske varmekabler

Luft-til-luft varmepumpe fra Mitsubishi Electric (MSZ-LN35VGW), som bidrar til effektiv oppvarming og kjøling av boligen. Varmepumpen har et stilrent design, lavt støynivå og energiklasse A+++, og kan styres via WiFi eller trådløs fjernkontroll.
I underetasjen er det varmekabler i alle rom, med unntak av de to bodene. I første etasje er det varmekabler i entréen og toalettet, i tillegg til luft-til-luft-varmepumpe og peisovn. I andre etasje er det varmekabler på badet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 471 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 356,-pr. 2024

Fakturert beløp for kommunale avgifter i 2024 inkluderer:
Avløp: kr 9 506,27,-
Feiing: kr 255,00,-
Renovasjon: kr 4 916,52,-
Vann: kr 7 678,16,-
Sum: kr 22 355,95,-

Velavgift
Kostnader ved drift, vedlikehold og oppgraderinger av felles veiareal fra toppen av bakken ved seksjon 1 og ned til seksjon 3, dekkes av seksjon 2 og 3 med lik andel på hver. Løpende strømkostnader for varmekabelspor i bakken dekkes av seksjon 2 og 3, med ett spor hver. Sporene skal til enhver tid holdes isfrie. Løpende strømkostnader for utelys på fellesområdet i bakken, dekkes av seksjon 2. Løpende strømkostnader for utelys på fellesområdet fra toppen av bakken ved seksjon 1 og ut til Solbergveien, dekkes av seksjon 1. Lysene skal holdes tent fra solnedgang til soloppgang.

Kostnader ved drift, vedlikehold og oppgradering av felles vann og avløpsledninger tilhørende seksjon 2 og 3, herunder pumpestasjon, pumpealarm og serviceavtale, dekkes av seksjon 2 og 3 med lik andel på hver. Løpende strømkostnader for disse installasjonene dekkes av seksjon 3.
Kostnader ved drift, vedlikehold og oppgradering av seksjon 1 sin løsning for vann og avløp, dekkes av seksjon 1.

Felles ansvar for å holde uteområdene ved siden av veien ned til seksjon B og C fine.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 9 192,- pr år.
- Alarm fra Homely kr 249,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect kr 669,- pr mnd.
- Pumpekum for kloakk ca kr 4 650,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 054 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 648 571,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er i dag tilknyttet tv og bredbånd fra GlobalConnect.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 430 kvm (Eiertomt)
Felles eiertomt på 2 211 m² som eies av seksjon 1, 2 og 3.

Seksjon 2 som her selges har et eksklusivt bruksareal på ca. 430 kvm iht. matrikkelen. Dette arealet ligger på den delen av eiendommen som på situasjonskartet er merket som seksjon nr. 2. Rettigheten til dette arealet er tinglyst og fremgår av grunnboken. Se vedlagt situasjonskart i salgsoppgaven for nærmere oversikt. Det er felles adkomst for alle tre seksjoner.

Tomten er skrånet, pent opparbeidet med plen, trapper, prydbusker og terrasse.

Garasjene for seksjon 2 og 3, jf vedlegg i salgsoppgaven, eies av de to nevnte seksjoner, mens taket på garasjene tjener som uteareal for seksjon 1, jf vedtektenes punkt 7. Eier av seksjon 1 plikter å vedlikeholde og eventuelt utbedre alt over taktekking samt rekkverk.

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

Radonmåling
Det ble foretatt målinger i hybelen og i kjellerstuen vinteren 2018/ 2019 som var innenfor godkjente verdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Valler, med en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til Sandvika sentrum. Her får du kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, butikker og et bredt utvalg av servicetilbud, samtidig som flotte natur- og rekreasjonsområder ligger like i nærheten. Området er familievennlig og byr på et hyggelig bomiljø med gode fritidsmuligheter.

Nærområdet har et rikt tilbud av tur og friluftsmuligheter gjennom hele året. Dælivannet naturreservat er et populært turmål med vakker natur og rikt dyreliv, mens Kolsåstoppen byr på flotte turstier og fantastisk utsikt over området. Det er også kort vei til Vestmarka, med et godt utvalg av turmuligheter sommerstid og preparerte skiløyper om vinteren. For den aktive finnes Bærum idrettspark med blant annet friidrettshall, fotballhall, sandbaner, frisbeegolf, rulleskiløype og utendørs treningsmuligheter.

Det er også kort vei til sjøen og populære rekreasjonsområder. Kadettangen og Kalvøya byr på fine badestrender, grønne friområder, turstier og ulike aktiviteter for både store og små. Fra Sandvika går kyststien gjennom vakre og varierte omgivelser, og området har flere parker, naturreservater og friområder som innbyr til turer og utendørsaktiviteter.

Sandvika sentrum ligger i kort avstand og har et svært godt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og servicetilbud. Sandvika Storsenter er et av Norges største kjøpesentre, med nærmere 200 butikker og spisesteder, i tillegg til kino, treningssentre og ulike helse- og servicetilbud. For den daglige handelen finnes flere dagligvarebutikker i nærområdet, blant annet Kiwi, Rema 1000, Bunnpris og Extra.

Beliggenheten er også svært praktisk for barnefamilier, med kort vei til flere skoler og barnehager. Evje barneskole og Gjettum ungdomsskole ligger i nærområdet, mens Valler videregående skole ligger like i nærheten. Det finnes også flere kommunale og private barnehagetilbud innen kort avstand.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass i nærheten og hyppige avganger mot Sandvika og øvrige deler av Bærum. Fra Sandvika stasjon er det togforbindelser mot Oslo og Asker, samt Flytoget. Gjettum T-banestasjon gir også enkel tilgang til T-banenettet og videre forbindelse mot Oslo.

Dette er en beliggenhet som gir en svært god kombinasjon av det praktiske og det rekreasjonelle - med kort vei til byliv, handel og kollektivtransport, samtidig som natur, sjø, turmuligheter og et rikt aktivitetstilbud er lett tilgjengelig.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.06.2020

Det er etablert kjøkken i stuen i underetasjen, som i dag benyttes som hybel.

Rommet som i dag er innredet som vaskerom/dusj i underetasjen, er opprinnelig byggemeldt som teknisk rom/bod, jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Rommene er ikke omsøkt eller bruksendret til varig opphold, og er heller ikke godkjent av kommunen for slik bruk. Ved en eventuell søknad om bruksendring kan det ikke garanteres at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Dersom godkjenning ikke gis, må rommene benyttes i tråd med godkjent formål.

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

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

Kostnader ved drift, vedlikehold og oppgraderinger av felles veiareal fra toppen av bakken ved seksjon 1 og ned til seksjon 3, dekkes av seksjon 2 og 3 med lik andel på hver. Løpende strømkostnader for varmekabelspor i bakken dekkes av seksjon 2 og 3, med ett spor hver. Sporene skal til enhver tid holdes isfrie. Løpende strømkostnader for utelys på fellesområdet i bakken, dekkes av seksjon 2. Løpende strømkostnader for utelys på fellesområdet fra toppen av bakken ved seksjon 1 og ut til Solbergveien, dekkes av seksjon 1. Lysene skal holdes tent fra solnedgang til soloppgang.

Regulerings- og arealplaner
Området er uregulert. Se kommuneplanens arealdelen for mer informasjon.

Saker i området:
- Ingen kjente planer pr 02.09.2026.

Kommuneplaner - (202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 2 211 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 936 m
KP Hensynsone navn H190
KP Sikring Andre sikringssoner

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til kjøp og salg av Solbergveien 36B.

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

3201/6/69/2:
06.06.1955 - Dokumentnr: 4646 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.m.
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:6 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1988 - Dokumentnr: 37739 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:6 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.2004 - Dokumentnr: 22144 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:6 Bnr:569
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:6 Bnr:569 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:6 Bnr:569 Snr:2
Gjelder støttemur i grenselinje.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:6 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2026 - Dokumentnr: 86849 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Stormfelt & Co AS
Org.nr: 936 649 734
Elektronisk innsendt

03.10.2017 - Dokumentnr: 1080119 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1716873 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:6 Bnr:69 Snr:2

27.04.2020 - Dokumentnr: 2383060 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/3
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

01.01.2024 - Dokumentnr: 17842 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:6 Bnr:69 Snr:2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det foreligger to tilstandsrapporter for boligen, og det er enkelte avvik mellom rapportene. Ta gjerne kontakt med megler dersom det er ønskelig å få tilgang til den eldste tilstandsrapporten.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 67 000,-
Grunnpakke Hus kr. 5 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (alle visninger for prisen av 1) kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 117 000,- 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 21. september 2026

Megler
Julie Slåtto, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94785956

Megler 2
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

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

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

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

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

Solbergveien 36B

Nabolaget Solberg - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Evje skole (1-7 kl.)	280 elever, 23 klasser	17 min / 1.4 km
Løkeberg skole (1-7 kl.)	488 elever, 22 klasser	17 min / 1.6 km
Blommenholm skole (1-7 kl.)	319 elever, 14 klasser	21 min / 1.8 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 14 klasser	11 min / 0.9 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	331 elever, 25 klasser	14 min / 1.1 km
Valler videregående skole	486 elever, 18 klasser	7 min / 0.6 km
Sandvika videregående skole	460 elever	17 min / 1.5 km

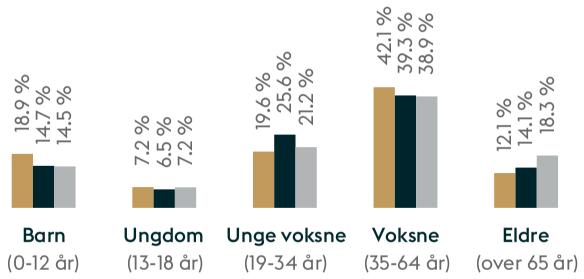
Offentlig transport

Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	19 min / 1.7 km
Gjettum	Linje 3	21 min / 1.7 km
Conradis vei	Linje 204, 205	0 min / 0.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min / 17.1 km
Oslo Gardermoen		52 min

Barnehager

Epleskogen barnehage (1-5 år)	51 barn	10 min / 0.7 km
Lillehagen barnehage (1-5 år)	86 barn	11 min / 1 km
Gjettumkollen barnehage (1-5 å...	101 barn	15 min / 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solberg	776	373
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solberg ballplass	7 min
Valler videregående	7 min
FitnessRoom Sandvika	18 min
Friskis & Svettis	20 min

«Valler er familieidyll.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomas Molstad Johanson	9578-5995-4-932838	2026-09-20 07:34:15
Nicolai Tell	9578-5998-4-963211	2026-09-20 07:39:45

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. sep. 2026

Oppdragsnummer
45-0144/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solbergveien 36B, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Nicolai Tell, Thomas Molstad Johanson

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. desember 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8583620
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snersrud & Pedersen AS ved rørlegger Terje Vaaten. Utførte arbeider for å forbedre vanntrykket på badet.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lierhus, ved oppføring av boligen i 2017.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bego AS - bygget ny utebod med parkering over. De la også ny Kebony terrasse foran inngangspartiet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bego AS - det ble lagt dreneringsrør for å lede vannet vekk fra asfalten da de gjorde arbeidene utenfor hos oss. Vannet ledes ned i store sprengmasser med sten.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltron installasjon AS Opplegg til utelys garasje og stikk inne i garasje. Utelys styrt via astrour. August/september 2018. Oslo Akershus Elektro og Klima AS Stikk, bevegelsessensor og termostat i en utebod og lys. Januar 2020. Ottem & Kristiansen Elektro AS 4 LED spotter i hagen med RGB-styring. September 2022. Ottem & Kristiansen Elektro AS Nytt styringssystem for utvendige varmekabler. November 2022. Ottem & Kristiansen Elektro AS Byttet taklys på vaskerom og mellomgang i underetasjen. August 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt opp kabel til garasjen som skal være dimensjonert for dette, slik at det skal være forholdsvis enkelt å få lagt opp elbillader.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Pumpekum for kloakk (lokalisert hos nabo, seksjon C).

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bego AS - Omfattende oppgraderinger av uteområdene. Bygget støttemur i nedkjøringen. La kantstein, asfalt og bygget kasser til planter. Sementerte trapper med varmekabler. Varmekabler også i bakken oppover, samt overgang til garasjen, slik at vi kan gå tørrskodd på vinteren.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Kjellerstue og praktikantdel. Vinteren 2019. Ingen utslag (<30).

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Varmekabler i gulvet i utvendig bod er defekte. Varmekabler i de to drenene ved garasjen fungerer ikke.

---

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

Ja

Beskriv: I utvendig bod: Sprekk i vegg i uteboden (vann har trukket inn), og noe mugg på/bak trepanelet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Uteboden hadde egentlig varmekabler. Disse har røket etter vanninntrengning. Dette var egentlig en reklamasjonssak, men Bego AS har vært vanskelige mht. å utbedre feilen, selv om de har erkjent at det er en reklamasjonssak.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Utleiedelen er en praktikantdel, ikke en hybelleilighet

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: - Et lite hakk i veggen i entreen, bak bokhylle, samt nederst i trappa i underetasjen. - Et lite hakk i veggen på hovedsoverommet, under vinduet. - Noe slitasje/små hakk i veggen på soverommet til høyre, mot syd. - Endestykket på takrennen på østsiden har falt av. - Utelampen på garasjen sitter litt løst på veggen. - Sprekk i toalettsetet på hovedbadet. - Terrassebordene på verandaen har sprukket noe opp. - Det er noe mindre trykk i varmtvannet enn i kaldtvannet. Dette har blitt bedre etter arbeid utført av rørlegger. Rørlegger mener å ha lokalisert problemet til blandebatteriene som det trolig er kalk i. Ved bytte av disse vil trolig trykkforholdene bedres betydelig. Boligen har ansvar for å holde ett av de to sporene i bakken isfritt (varmekabler) gjennom hele vinteren, i tillegg til strøm til belysning i bakken. Naboen i 36 C betaler strøm for pumpekummen. Kostnader til vedlikehold av pumpekummen deles mellom B og C.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0144/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nicolai Tell	**2026-09-20**	**Thomas Molstad Johanson**	**2026-09-20**

Identifikasjon

Nicolai Tell

Identifikasjon

Thomas Molstad Johanson

Signicat

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

EIERSKIFTERAPPORT™

SELVEIER TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Solbergveien 36 B, 1337 Sandvika



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
17	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
6	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Mikkel Degland
Granholtet 11
1350 Lommedalen
mikkel@btakst-eiendom.no
Tlf: 93624183

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:6, Bnr: 69
Hjemmelshaver:	Nicolai Tell og Thomas Molstad Johanson
Seksjonsnr:	2
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 430 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2017

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.09.25
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Nicolai Tell og Thomas Molstad Johanson
Tilstede under befaringen:	Nicolai Tell og Mikkel Degland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, trapper, prydbusker og terrasse.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:
OPPVARMING:
Luft-til-luft varmepumpe.
Peis i stue 1.etg.
Gulvvarme på våtrommene, underetasje (utenom boder og gang) samt gang og wc 1.etg. i følge eier.

ROMHØYDER:
Etasje 2: gang, 3 soverom og bad. (1,77m - 4,05m)
Etasje 1: gang, wc og stue med åpen kjøkkenløsning. (2,40m)
Underetasje: gang, kjellerstue, vaskerom, 2 boder, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. (2,21m - 2,40m)

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne boligen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
VEGGER:
Fliser på badene.
Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Malte overflater i alle rom.

GULV:
Fliser på våtrommene og i entré.
Parkett i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Andre rom i boligen med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 2	60			9	60	
Etasje 1	70			19	70	
Underetasje	68			19	58	10
SUM BYGNING	198			47	188	10
SUM BRA	198					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		32				
Utebod		8				
SUM BYGNING		40				
SUM BRA	40					

BRA-i:

Etasje 2: gang, 3 soverom og bad.
Etasje 1: gang, wc og stue med åpen kjøkkenløsning.
Underetasje: gang, kjellerstue, vaskerom, 2 boder, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

Garasje.
Utebod.

MERKNADER OM AREAL:

I tillegg til boligens arealer følger en en utebod på ca. 8 m² og en garasje på ca. 32 m². Boden og garasjen er tatt med i beregningen som BRA-e.
Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasser og balkonger tilhørende boligen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Dobbelgarasje med elektrisk leddport. Dekke i betong.
Utebod med dekke i betong.

Bygningene er en enkle sidebygninger og er derfor ikke tilstandsvurdert.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann

Bærum Takst og Eiendom

02/10/2025



Mikkel Degland

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen.
Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering fra byggeåret.
Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med beplantning, trapper og terrasse.
Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er skrånende på siden av boligen og deler av terrenget har ikke fall på 1:50 opptil en 3 meters avstand ut fra boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2017.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre i 1.etg. med 2-lags isolerglass, produsert i 2017.
Heve skyvedør i 1.etg. til balkong med 3-lags isolerglass, produsert i 2017.
Terrassedører av tre i uetg., 1.etg. og 2.etg. med 3-lags isolerglass, produsert i 2017.
Innvendig dør mellom stuene i u.etg. med EI30 og Rw35dB.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det registreres behov for justering av heve skyvedøren i 1.etg., ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert i 2.etg. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i 2.etg.
Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.
Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg., samt registreringer fra bakkeplan.

Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres, det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet.

Merknader: Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Balkong i 2.etg. med terrassebord i tre som gulv og rekkverk av glass og stål. Balkongen er målt til ca. 9 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,09m.

Balkong i 1.etg. med terrassebord i tre som gulv og rekkverk av glass og stål. Balkongen er målt til ca. 19 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,15m.

Terrasse ved inngangsparti på ca. 30 m² med terrassebord i tre. Terrassen har behov for rekkverk ned mot skråning, der det er mål en avstand større enn 0,5 m ned til terreng. For dette området må det etableres rekkverk for å forhindre fall.

Markterrasse i hagen (u.etg.) på ca. 19 m² med terrassebord i tre.

TG3 vurderes da det ikke er etablert tilfredstillende rekkverk ved terrasse ned mot skrånende terreng. Det er målt en høydeforskjell fra terrasse og ned til terreng på over 0,5m. Det må etableres rekkverk for dette området for å forhindre fall / skade. TG2 vurderes for trapper utvendig som ikke har etablert tilfredstillende håndløpere / rekkverk.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg.

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra byggeår med flislagte vegger og malt himling.
2 stk dusj i egen nisje, 2 stk servant med ett-greps blandebatterier, hjørnebadekar og vegghengt toalett.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befaringsdatoen. Det er etablert et mekanisk avtrekk på badet og en tilstrekkelig luftespalte under dørbladet til baderomsdøren. Det ble ikke observert noen unormale skader på inventaret.

Merknader: I følge hjemmelshaver drypper det litt fra ett blandebatteri ved servant.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.
Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett.

Det ble ikke utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom da våtsone treffer mot nabokonstruksjoner og yttervegg.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Vaskerom m. dusj u.etg.

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Vaskerom fra byggeår med malte overflater på vegger og i himling.
Dusjkabinett. Utslagsvask med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for vannrør.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befaringsdatoen. Det er etablert et mekanisk avtrekk og en tilstrekkelig luftespalte under dørbladet. Det ble ikke observert noen unormale skader på inventaret.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.
Det ble ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes da fall ikke er vurdert som tilfredsstillende. Sluk under kabinett er ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett. Sluk under kabinett er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Det ble ikke utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom da rommet kun er brukt som vaskerom med dusjkabinett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.3 Bad u.etg.

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

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

Baderom fra byggeår med flislagte vegger og malt himling.
Dusj, servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befaringsdatoen. Det er etablert et mekanisk avtrekk på badet og en tilstrekkelig luftespalte under dørbladet til baderomsdøren. Det ble ikke observert noen unormale skader på inventaret.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.
Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

TG2 vurderes da det registreres hulrom ved gulvflis rundt wc.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett.

Det ble utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg.

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Benkeplate i laminat, lyse skapfronter, integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utblåsning. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Luftespalte er montert under integrert kjøleskapet.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt over kokeplate.

Merknader:

8.2 Kjøkken u.etg.

TG 1 8.2 Kjøkken u.etg.

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Benkeplate i laminat, lyse skapfronter, integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utblåsning. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Luftespalte er montert under integrert kjøleskapet.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt over kokeplate.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen.
Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble målt etter fukt i boret hull i bod i u.etg., der det ikke ble avdekket unormale fuktverdier.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert på vaskerom i u.etg.
Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra byggeår, ellers noe kobberrør fra byggeår. Avløpsrør i plast.
Separat toalettrom i 1.etg. med vegghengt toalett og servant med ett-greps blandebatteri.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom u.etg. Berederen står i rom med sluk.
Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen består av balansert ventilasjon, med aggregat plassert i bod u.etg.
Avtrekk er montert på våtrommene.
Avtrekk for ventilator på kjøkken med utblåsning.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod u.etg. og ett ekstra skap i stue u.etg.
Fordelingskurser med automatsikringer fra byggeår.
Strømskapene er merket med kursoversikt.
Samsvarserklæring fra byggeåret ligger i strømskap bod.

Merk:
Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.

Merknader: Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet elkontroll.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente tegninger som samsvarer med dagens løsning.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.
Brannskille mellom enhetene er ikke dokumentert.
NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

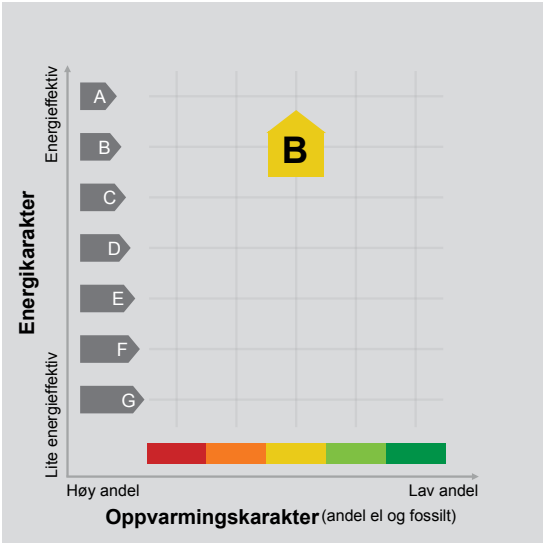
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.
7.1.3	Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.
7.2.2	Vaskerom m. dusj u.etg. Overflate gulv
	TG2 vurderes da fall ikke er vurdert som tilfredsstillende. Sluk under kabinett er ikke tilgjengelig på befaringsdagen.
7.2.3	Vaskerom m. dusj u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.
7.3.2	Bad u.etg. Overflate gulv
	TG2 vurderes da det registreres hulrom ved gulvflis rundt wc.
7.3.3	Bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 - Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes da det ikke er etablert tilfredstillende rekkverk ved terrasse ned mot skrånende terreng. Det er målt en høydeforskjell fra terrasse og ned til terreng på over 0,5m. Det må etableres rekkverk for dette området for å forhindre fall / skade. TG2 vurderes for trapper utvendig som ikke har etablert tilfredstillende håndløpere / rekkverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

ENERGIATTEST

Adresse	Solbergveien 36B
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300589645
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e6e2dc6d-8369-4f6a-a473-334f975b5ad0
Dato	05.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solbergveien 36B
Postnummer: 1337
Sted: SANDVIKA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 05.02.2024 21:11:04
Energimerkenummer: e6e2dc6d-8369-4f6a-a473-334f975b5ad0

Kommunenummer: 3201
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 69
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300589645

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

eurofins Box 63
971 03 LULEÅ
Tel 010 490 8480

RAPPORT 227047-01

utført av akkreditert laboratorie
REPORT issued by an Accredited Laboratory

Radonmåling med sporfilm

-

Måleplass

Thomas M. Johanson
Solbergveien 36 B
1337 Sandvika
Norway

Kopimottakere

-

Mottatt : 2019-05-03 Etsingsnummer: 190503-16 Beregnet: 2019-05-09 10:18:39

Boligdata

Gårdsnummer:	-	Bolignummer:	-
Leilighetsnummer:	-		
Boligtype:	Tomannsbolig		
Byggeår:	2017		
Etasje:	3		

MÅLTE VERDIER (for mer informasjon, se baksiden)

Detektornr	Betegnelse	Etasje	Bq/m³	Startdato	Sluttdato	middel	Anm.
8247201	Kjellerstue	0	<30	2018-12-02 20:00	2019-04-14 18:00	<30	-
8247202	Praktikantdel	0	<30	2018-11-27 20:00	2019-02-28 20:00	<30	-

Anmerkninger:

-

Radongassnivået i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag, og til og mellom ulike år avhengig av meteorologiske forhold, bovaner mm. Derfor kan det virkelige årsmiddelet være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt i tabellen ovenfor. Den angitte verdien er den mest sannsynlige.

Målerapport godkjent:
Godkjent: 2019-05-09 11:17:41

Rebecca Ålander
Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB
Rapporten er passord-signert i datasystemet

Måleprotokollen er fullført av :
Thomas M. Johanson

.....
Boliginnehaver
Se baksiden: "UNDERSKRIFT AV MÅLERAPPORTEN"

Measurement method: Integrated method with closed filter
Sensor type: Conducted NRPB/SSI holder with PADC track etch detector.
Properties of sample: integrated by diffusion

Denne rapporten kan bare gjengis i sin helhet, om ikke SWEDAC og utførende laboratorie har gitt skriftlig godkjenning.

Oppmålte verdier
De angitte radonkonsentrasjoner er målt i leilighet/lokalene. Målingen er utført med sporfilm i filtrerende kammer og i samsvar med metodebeskrivelse utarbeidet av Statens Stråleskyddsinstitut, SSI (Siden 2008 Strålsäkerhetsmyndigheten, SSM). Norsk fagmyndighet (SSV) har bestem at det skal benyttes ulike sesongbestemte faktorer for korrigering til årsmiddelverdi av den enkelte måleverdi. Eksempelvis er en måleverdi registrert i fyringssesongen (1 november – 31 mars), multiplisert med faktor 0,75 for å være i samsvar med norske bestemmelser.

Målesikkerhet
Måleresultatet er angitt med ett 95% konfidensintervall. Eksempelvis, en måleverdi på 250 ± 30 Bq/m3 betyr at radonkonsentrasjonen med 95% sikkerhet ligger innenfor intervallet 230 – 270 Bq/m3 og med 250 Bq/m3 som det mest sannsynlige verdiet. Vid langtidsmåling har Eurofins radonlaboratorium en minste rapporteringsgrense på 30 Bq/m3.

Anbefalt tiltaksnivå
Tiltaksnivåer er nedfelt i publikasjoner Måleprosedyre for radon i boliger, 2013 og Måleprosedyre for radon skoler og barnehager, 2015 og de er anbefalt av Statens Strålevern. Disse er i overensstemmelse med internasjonal praksis. Tiltaksnivået viser radonkonsentrasjonens årsmiddelverdi slik den beregnes i henhold til metodebeskrivelse, som i Sverige er utgitt av SSM og er i overensstemmelse med norske bestemmelser. Ved fastsettelse av tiltaksnivåer for radon i innemiljøet skilles det mellom eksisterende og fremtidige bygg.

Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m3. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m3 . For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m3 og grenseverdien på 200 Bq/m3 et forskriftsfestet krav (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

I eksisterende bygg hvor årsmiddelverdien for radonkonsentrasjon i oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3 , bør det gjennomføres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen. Tiltakene kan være byggtekniske, ventilasjonstekniske eller en kombinasjon av bygg- og ventilasjonstekniske tiltak

Tiltaksnivået er relatert til årsmiddelverdi. Konsentrasjonene av radon i et rom kan variere mye i løpet av døgnet og over lengre tid. Radonkonsentrasjonen er mest stabil i vinterhalvåret, og radonmåling bør derfor gjennomføres over minst to måneder i perioden fra midten av oktober til midten av april. Etter gjennomført radonmåling blir hvert enkelt måleresultat korrigert slik at det representerer en gjennomsnittlig radonkonsentrasjon for hele året.

Alle arbeidsgivere plikter å sikre at radonnivåene ved hver enkelt arbeidsplass er forsvarlige. Dette innebærer at arbeidsgiver har ansvar for at radonnivåene måles regelmessig og at radonreduserende tiltak iverksettes dersom radonnivåene ikke er forsvarlige. Statens strålevern anbefaler at radonkonsentrasjoner i inneluft skal holdes så lave som praktisk mulig og aldri overstige årsmiddelverdi på 200 Bq/m3 . Regelmessig måling innebærer måling ca. hvert femte år og ved ombygninger. Enkelte arbeidsplasser er mer utsatt for radon enn andre. Dette gjelder for eksempel i gruver, tunneler, kraftverk i bergrom og enkelte underjordiske forsvarsanlegg. Også for slike arbeidsplasser anbefaler Strålevernet at radonkonsentrasjoner holdes lave og med en årsmiddelverdi på under 200 Bq/m3.

For ytterligere informasjon:
Statens Strålevern: www.nrpa.no

DAGBOKFØRT

13.NOV.88 037739

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

6/69 B

DAGBOKFØRT

20.OKT.88 035849

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

KJØPEKONTRAKT

Mellom

Kristian Almås personnr.08 11 56 [redacted]
som selger

og

Arne Røssum personnr. 20 05 42 [redacted]
som kjøper

er dags dato inngått følgende kjøpekontrakt:

1. Kristian Almås selger sin faste eiendom gnr.6 bnr.69 i Bærum kommune. Fra denne eiendom skal det fradeles ca. 1350 kvm, slik at kjøperens tomt vil utgjøre ca. 850 kvm, jfr. vedlagte oversiktskart. Avstanden fra eksisterende hovedhus på hovedbølet (g.nr. 6 bnr. 69) til grenselinje til den tomt som skal fradeles skal være minimum 2 m. I tillegg skal det tinglyses på den eiendom som skal fradeles hovedbølet at hovedbølet skal ha eksklusiv bruksrett til ytterligere 2 meter. Området som omfattes av denne bruksrett kan ikke disponeres i strid med eieren av hovedbølet sine ønsker. I tillegg skal det tinglyses på den eiendom som skal fradeles at en ny bolig ikke kan komme nærmere grensen til hovedbølet enn 6 meter.

   Kjøpesummen utgjør kr.1.500.000.- kronerenmillionfemhundretusen 00/100----------
   I tillegg til kjøpesummen kommer vanlige omkostninger som utgjør kr.57.350.- hvorav meglerprovisjonen utgjør kr. 19.500 Meglerprovisjonen betales ved underskrift av denne kontrakt.

2. Kjøpesummen avgjøres slik:

   1. Kr.10.500.- innbetales til SKATT & FINANS A/S ved kontraktsunderskrift.

   2. Restbeløpet av kjøpesummen og ikke betalte omkostninger kr.1.527.350.-
      innbetales til SKATT & FINANS A/S' klientkonto nr.6026.09. 50889 etter følgende plan:

      Den 15. september 1988 kr. 900.000.-

      Ved overtagelse den 15.10.1988 " 627.350.-

   3. Betalingen betraktes å ha funnet sted på det tidspunkt pengene har innkommet meglers klientkonto. Selger er innforstått med at han ikke har krav på rentegodgjørelse for normal ekspedisjonstid hos megler, maksimalt en uke regnet fra mottagelsen av beløpet.

Rett kopi bekreftes.

ADVOKAT
JAN HENDEN

-2-

Ved forsinket betaling uansett grunn, svarer kjøperen 15% rente p.a.inntil betaling skjer. Dersom ikke full betaling har funnet sted innen 1 måned etter forfallsdag, regnes dette som vesentlig mislighold og medfører hevingsrett for selger. Kjøper er inneforstått med at han i såfall må dekke selgers ekstra omkostninger så som bl.a. annonseutgifter og ekstra utgifter til megler. Oppnås en lavere salgssum ved neste salg, aksepterer kjøper at differansen dekkes av ham.

3. Kjøperen overtar eiendommen som besiktiget og gjennomgått. Selgeren overtar intet ansvar for eventuelle bygningsmessige skjulte og/eller åpenbare feil eller mangler han ikke vet om, herunder sopp, råte og skadeinsekter av enhverart. Selgeren erklærer at han ikke kjenner til at slike mangler foreligger.

Selgeren garanterer at det ikke er kommet til hans kunnskap påbud fra offentlig myndighet som ikke er utført og/eller betalt.

Kjøper plikter å sette seg inn i de forhold og bestemmelser myndighetene har fastsatt for eiendommen og det området eiendommen er beliggende i. Det henvises forøvrig til panteregisteret som vedrører denne eiendommen.

Kjøper er gjort kjent med at selger skal fradele ca. 1350 kvm. fra denne eiendom, se punkt 1. Selger har byggeanmeldt to hus på den fradelte eiendom. De husene som skal bygges på denne eiendom må ikke fravike vesentlig fra de innsendte planer hva husenes høyde angår. Kjøper fraskriver seg rett til å protestere mot eventuelle endringer av de fremlagte planer som ikke strider mot denne kontrakt.

Alle offenlige pålegg i forbindelse med utbygging av den fradelte tomt er kjøper uvedkommende. Likeledes eventuelle krav som måtte bli fremsatt av hjemmelshavere av naboeiendommene i forbindelse med den planlagte utbygging.

Kjøper gir sitt samtykke i at det på hans eiendom tinglyses rett til kjøreadkomst langs felles grenselinje med eiendommen g.nr. 6 bnr. 68 til den fradelte tomt som nevnt i punkt 1 i denne kontrakt. Vedlikehold og snerydding av felles kjørevei på denne eiendom deles likt mellom hjemmelshaver og den/de fremtidige hjemmelshaver(e) som vil benytte kjøreveien.

Kjøper gir selger sitt samtykke i at det over hans eiendom gis rett til fremføring av vann og kloakk fra den fradelte tomt og frem til Solbergveien.

Kjøper gir selger likeledes rett til å utbedre utkjørsel fra denne eiendom til Solbergveien, dersom selger skulle bli pålagt dette av offentlig myndighet før en godkjenning av de byggeplaner som skal gjennomføres på den frdelte tomt nevnt i punkt 1 blir gitt.

Rett kopi bekreftes.

ADVOKAT
JAN HENDEN

-3-

På den fradelte eiendommen tinglyses det rett for kjøper til adkomst til kjellerbod i frittstående carport/garasje.

4.Skjøte ferdig for tinglysning utstedes samtidig med oppretteIsen av denne kontrakt og deponeres hos megler som lar det tinglyse når kjøpesummen er innbetalt overensstemmende med denne kontrakt eller tilstrekkelig garanti for at beløpet er stillet. SKATT & FINANS A/S avgjør med bindende virkning om nødvendig garanti foreligger.
Megler besørger innfrielse av pengeheftelsene på eiendommen, og garanterer at eiendommen blir levert til kjøper fri for pengeheftelser man ikke er blitt enige om skal overtas av kjøper. Det resternede beløp stilles til disposisjon for selger når skjøtet er levert til tinglysning.

5.Eiendommen overtas av kjøper den 15.09.1988, under forutsetning at tilfredsstillende sikkerhet er stillet..
Eiendommen står fra overtagelsestidspunktet for kjøperens regning og risiko. Det foretas et pro & contra oppgjør av eiendommens løpende utgifter, herunder strøm, kommunale avgifter etc.

6.Selgeren forplikter seg til å holde eiendommen fullverdiforsikret inntil overtagelsesdagen. I brann eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen kjøperen dersom han oppfyller kjøpekontraktens bestemmelser.

7.Eiendommen overleveres i ryddet og rengjort stand som forevist.

8.Selger forplikter seg til at punkt 1, 1. ledd og punkt 3, ledd 4, 5, 7, 8 og 9 blir tatt inn i de kontrakter som selgeren utferdiger i forbindelse med salg av den fradelte eiendom.

9.Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - eksemplarer hvorav kjøper og selger får hvert sitt. Det tredje eksemplar blir beroende hos Skatt & Finans A/S.

Oslo, den 15.08.1988.

Selger Kjøper

Mine rettigheter efter denne kontrakt tiltransporteres herved Stavanger Bank A/S som sikkerhet for det lån stort kr.2.000.000,- som banken har ydet J.G.Invest A/S.

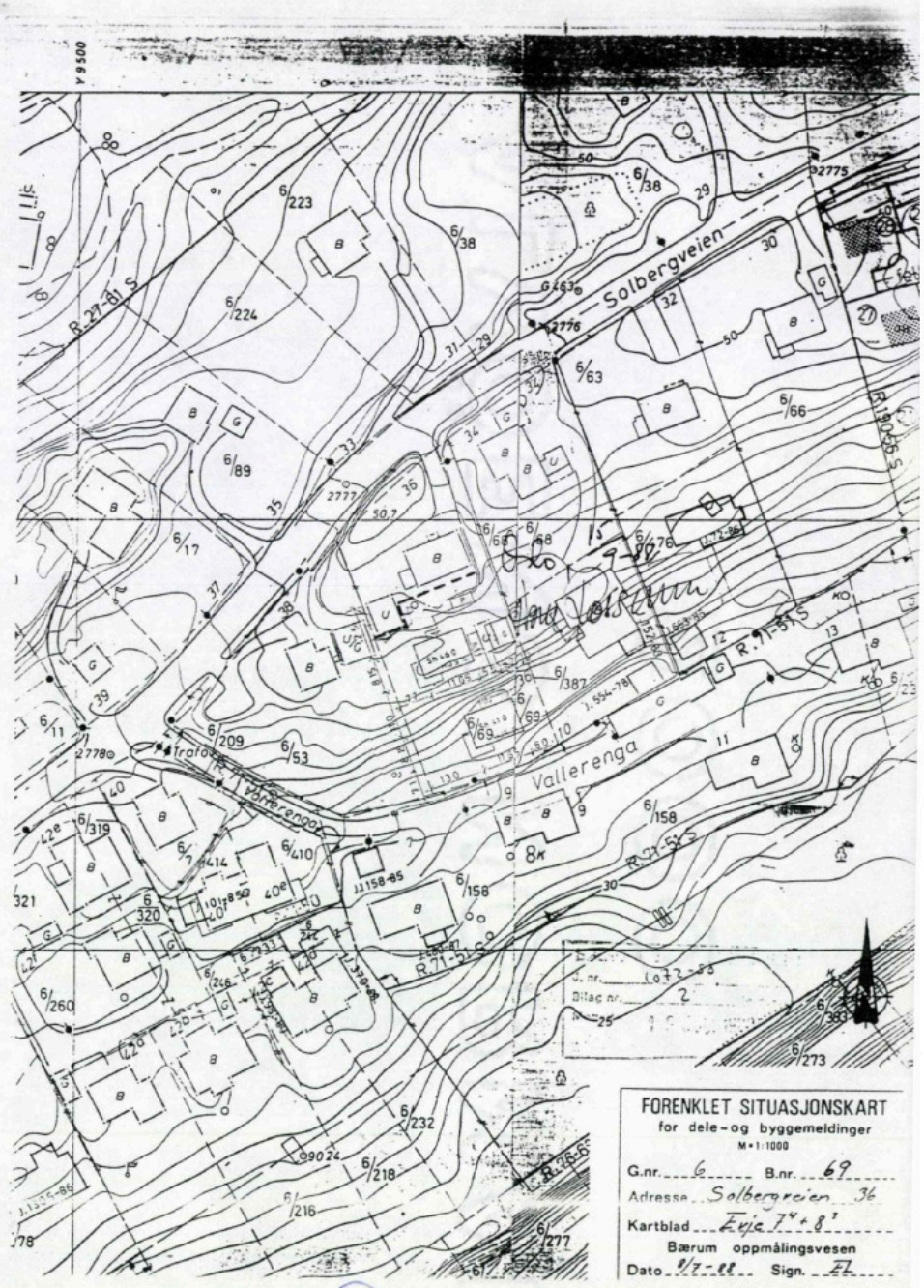
Oslo,den 19.oktober 1988

Kristian Almås

c:almås.kon

Rett kopi bekreftes.

ADVOKAT
JAN HENDEN



Rett kopi bekreftes.

ADVOKAT
JAN HENDEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2383060/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 07:49

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613130268
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
987760338	GEODATA	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
060588	MONSEN CAROLINE AASS		SOLBERGVEIEN 36 A, 1337 SANDVIKA
250278	JOHANSON THOMAS MOLSTAD		SOLBERGVEIEN 36 B, 1337 SANDVIKA
250382	GJERDRUM CAMILLA WIIK		SOLBERGVEIEN 36 C, 1337 SANDVIKA
200588	MONSEN MORTEN AASS		SOLBERGVEIEN 36 A, 1337 SANDVIKA
031086	TELL NICOLAI		SOLBERGVEIEN 36 B, 1337 SANDVIKA
310381	GJERDRUM TORE WIIK		SOLBERGVEIEN 36 C, 1337 SANDVIKA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3024	6	69

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

TINGLYST
DOKUMENTNR. 2292209
- 1 APR 2020
STATENS KARTVERK

DOKNR. 2292209
NEKTET TINGLYST 6/4 2020

Doknr: 2383060 Tinglyst: 27.04.2020
STATENS KARTVERK

Dok 4744144

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bærum	P.b. 700, 1304 Sandvika	Kari Korsmo

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Tore Wiik Gjerdrum	31038149361	922653240	99640721
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Solbergveien 36 C	1337	Sandvika	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3024	Bærum	6	69	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	060588[redacted]	Caroline Aass Monsen	1/3
1	200588[redacted]	Morten Aass Monsen	2/3
2	250278[redacted]	Thomas Molstad Johanson	1/2
2	031086[redacted]	Nicolai Tell	1/2
3	250382[redacted]	Camilla Wiik Gjerdrum	1/2
3	310381[redacted]	Tore Wiik Gjerdrum	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	1	BG
2	B	1	BG
3	B	1	BG
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
29/10-2019	Tore Wiik Gjerdrum

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reseksjoneringen omfatter fordeling av felles uteareal til tilleggsareal grunn for snr. 1, 2 og 3. Resterende fellesareal ivaretar atkomsten til den enkelte seksjon. Eierbrøken endres ikke.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
29/10-2021	Tone Wiik Gjerdrum

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Sandvika 27/10-2019	Morten Aass Monsen	MORTEN AASS MONSEN
1	Sandvika 27/10-2019	Caroline Aass Monsen	CAROLINE AASS MONSEN
2	Sandvika 24/10 2019	Thomas M Joh	THOMAS M. JOHANSEN
2	Sandvika 24/10-19	Nicolai Tell	NICOLAI TELL
3	Sandvika 25/10-19	Camilla Wiik Gjerdrum	CAMILLA WIIK GJERDRUM
3	Sandvika 29/10-19	Tore Wiik Gjerdrum	TORE WIIK GJERDRUM
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
29/10-2019	Tore Wiik Gjerdrum

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Se rubrikk 11	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3024	Bærum	6	69		

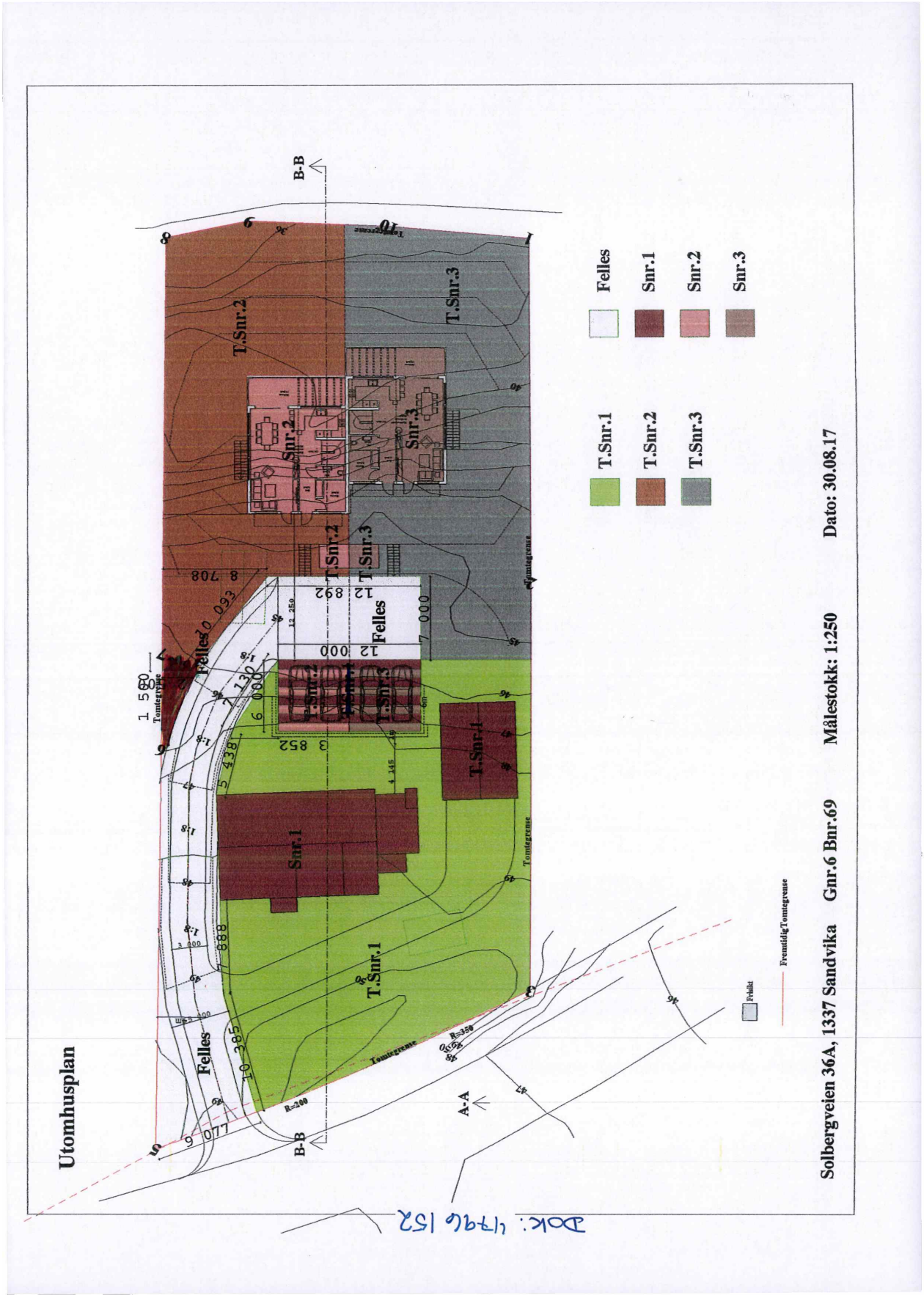
Dato	Underskrift	Stempel
30.01.2020		BÆRUM KOMMUNE Oppmåling og matrikkel Org.nr.: 987 760 338 Postboks 700 1304 Sandvika

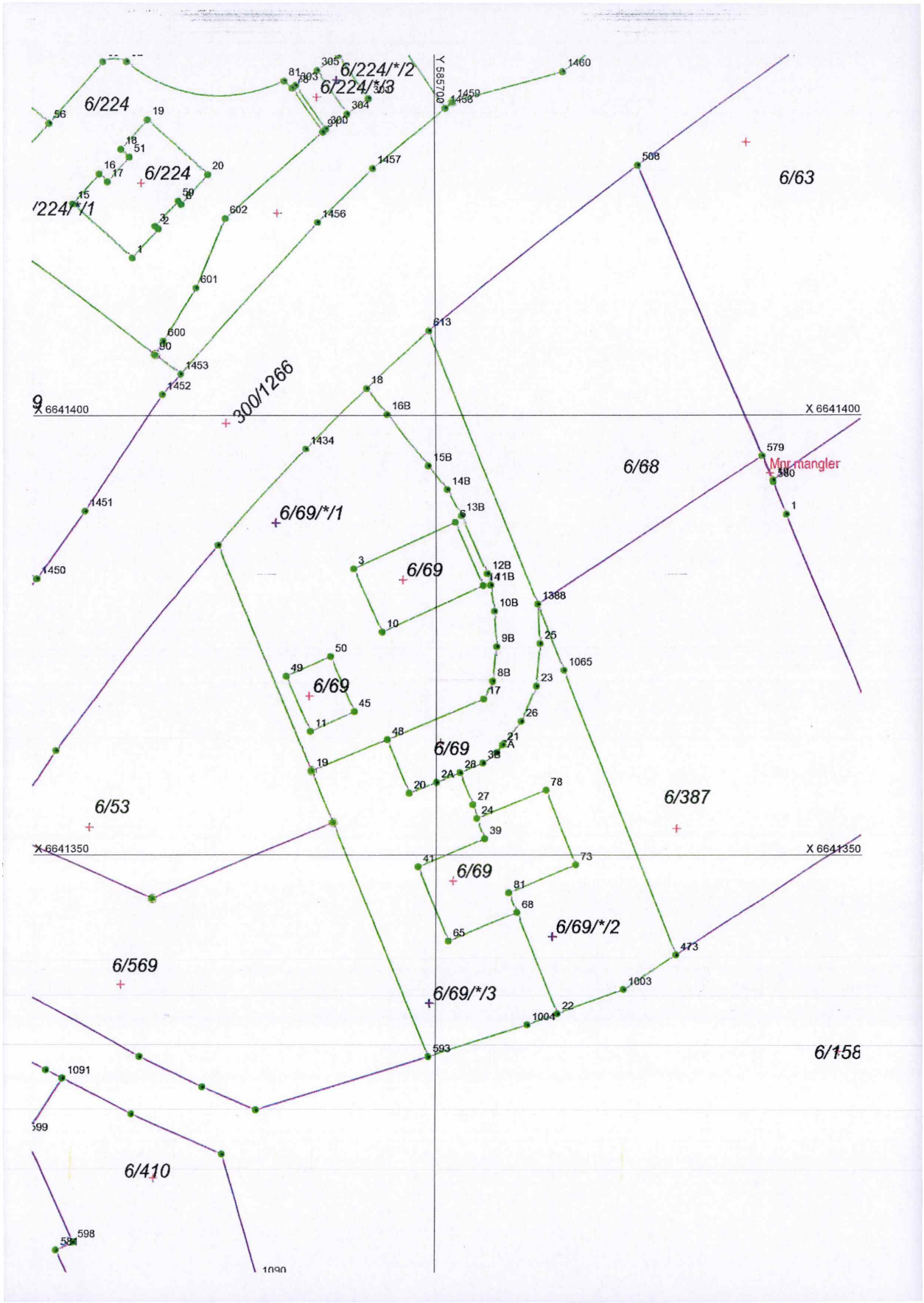
Dato	Innsenderens underskrift
29/10-2019	Tore Wirik Gjedrum

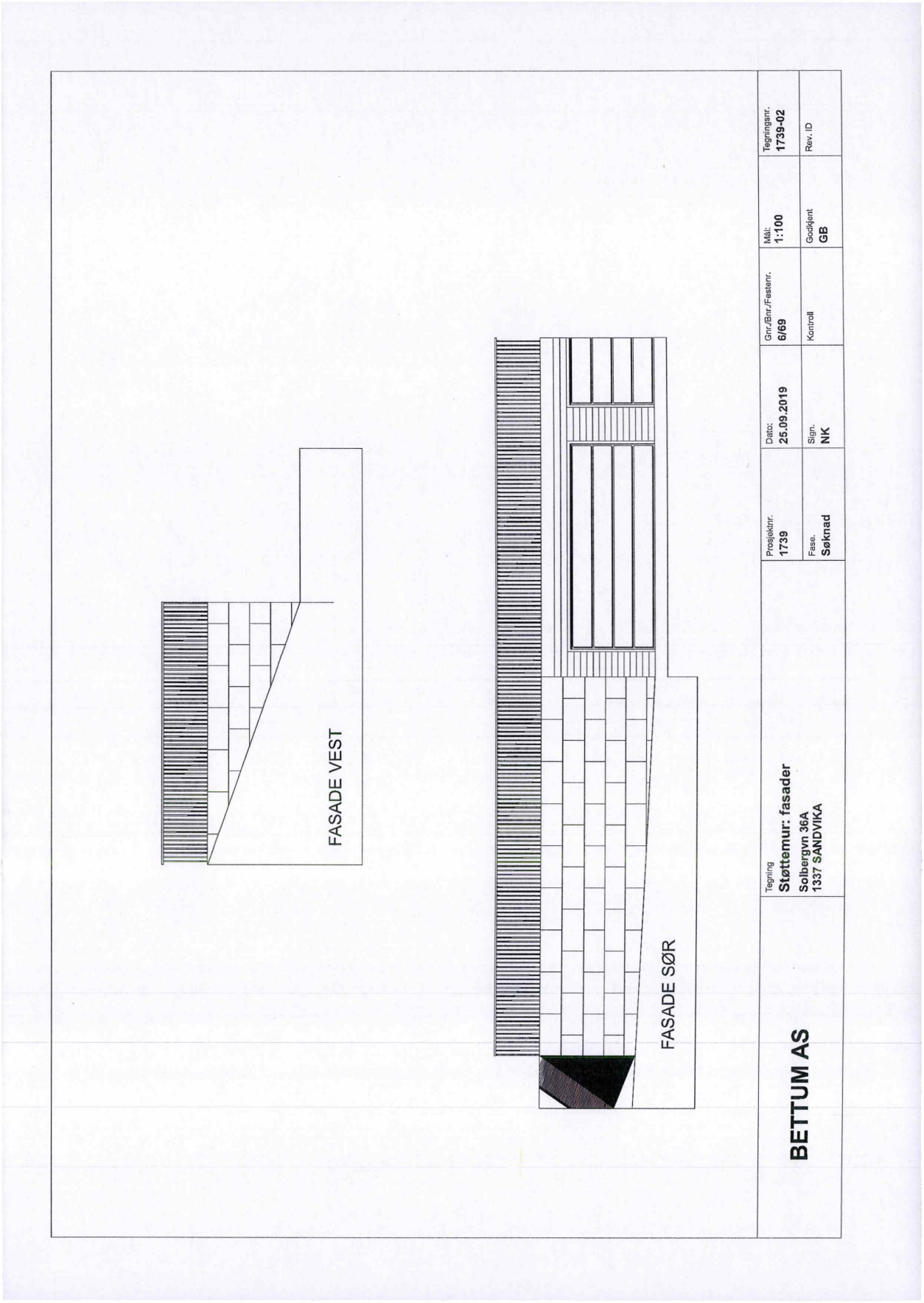
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)


Utomhusplan
Solbergveien 36A, 1337 Sandvika Gnr.6 Bnr.69 Målestokk: 1:250 Dato: 30.08.17
Felles
Snr.1
Snr.2
Snr.3
T.Snr.1
T.Snr.2
T.Snr.3
B-B
A-A
Tomtegrense
FremtidigTomtegrense
Dok: 178616/52


6/224
6/224/*/2
6/224/*/3
6/224
6/224/*/1
6/63
6/68
6/69/*/1
6/69
6/69
6/69
6/53
6/387
6/69
6/69/*/2
6/569
6/69/*/3
6/158
6/410
300/1266
Y 585700
X 6641400
X 6641400
X 6641350
X 6641350
Mpr mangler


FASADE VEST
FASADE SØR
BETTUM AS
Tegning
Støttemur: fasader
Solbergvn 36A
1337 SANDVIKA
Prosjektnr.
1739
Fase.
Søknad
Dato:
25.09.2019
Sign.
NK
Gnr./Bnr./Festenr.
6/69
Kontroll
Mål:
1:100
Godkjent
GB
Tegningsnr.
1739-02
Rev. ID

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602205994
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974553686	PLAN OG BYGNING	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
300486	ANDRESEN FREDRIK		SOLBERGVEIEN 36 A, 1337 SANDVIKA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0219	6	69

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	6	69	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	6	69	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	6	69	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1080119 Tinglyst: 03.10.2017
STATENS KARTVERK

Kopi

02.10.2017 10.47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1080119/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 07:46
Side 1 av 13

28 SEPT. 2017

Dok: 3740245

17/203731

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

Bærum kommune

1304 Sandvika

Begjæring om:

[x] oppdeling i eierseksjoner

[ ] reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	6	69		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
300486[redacted]	Fredrik Andresen	1

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	B	1	B	16				31				46			
2	B	1	B	17				32				47			
3	B	1	B	18				33				48			
4				19				34				49			
5				20				35				50			
6				21				36				51			
7				22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			

SUM TELLERE 3 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 3

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

Seksjoneringsbegjæring Bærum kommune blu jan 2008

side 1 av 3

Fredrik Andresen

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) [x] det er fastatt vedtekter.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:[6]

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner[7]
Sandvika 4/9-17	Fredrik Andresen	

Fredrik Andresen

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[8]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	i Bærum kommune
6	69			

Dato	Stempel og underskrift
2/10-2017	Inghild d. Andersen BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 SANDVIKA

Noter

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tillegsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

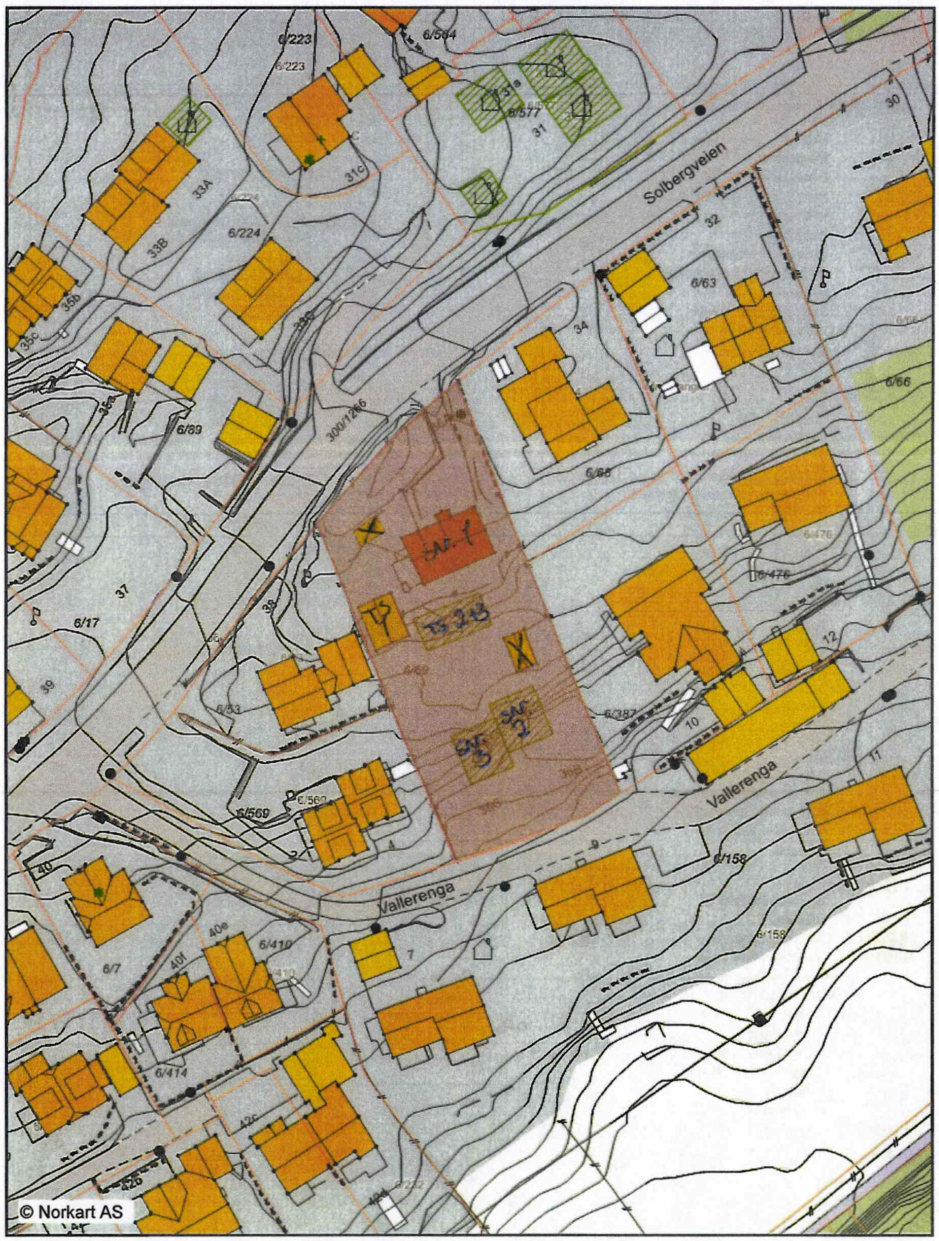
Fredrik Andresen

Dok: 3740246

1:1000

27.09.2017

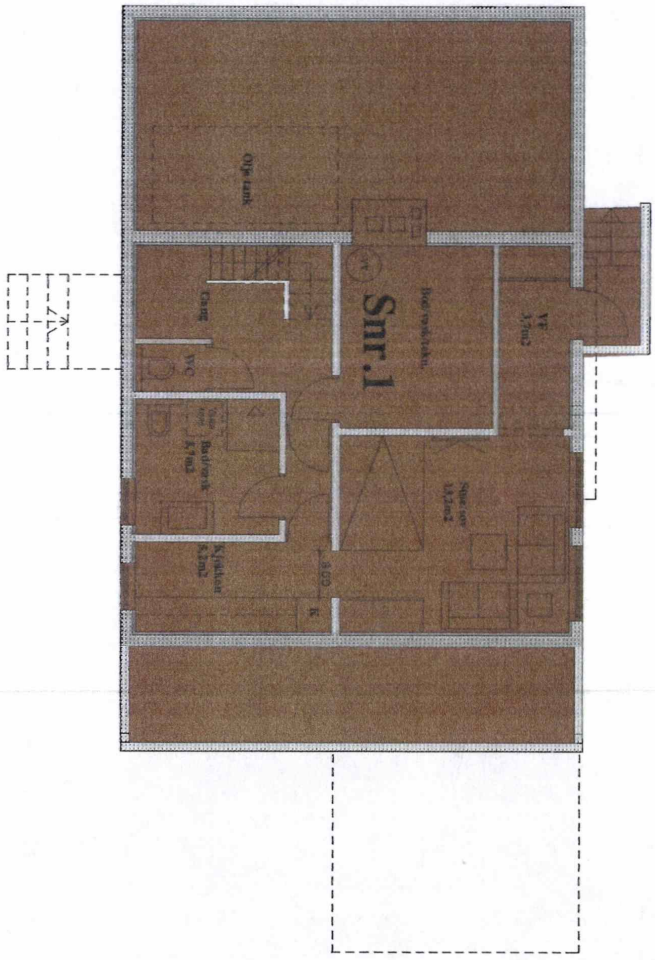
N



Dok: 3740248

Kjeller etasje

Snr.1



NB: Alle målene må kontrolleres på stedet.

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger

Prosjektnavn
Enebolig
Solbergveien 36 , Sandvika, 6/69

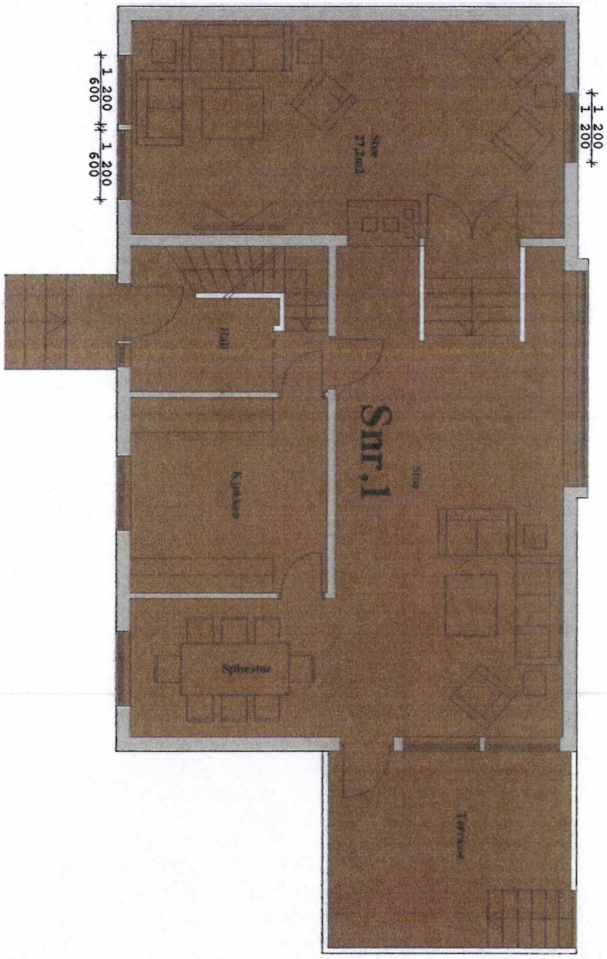
Tegn.tittel
Kjeller etasje

Tiltakshaver

Ansvarlig søker
Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor

Fag	Målestokk	Dato
ARK	1:100	22.06.16
Fersk.grad	Sign	Kontr
		Indeks

Dok: 3740249



Snr.1

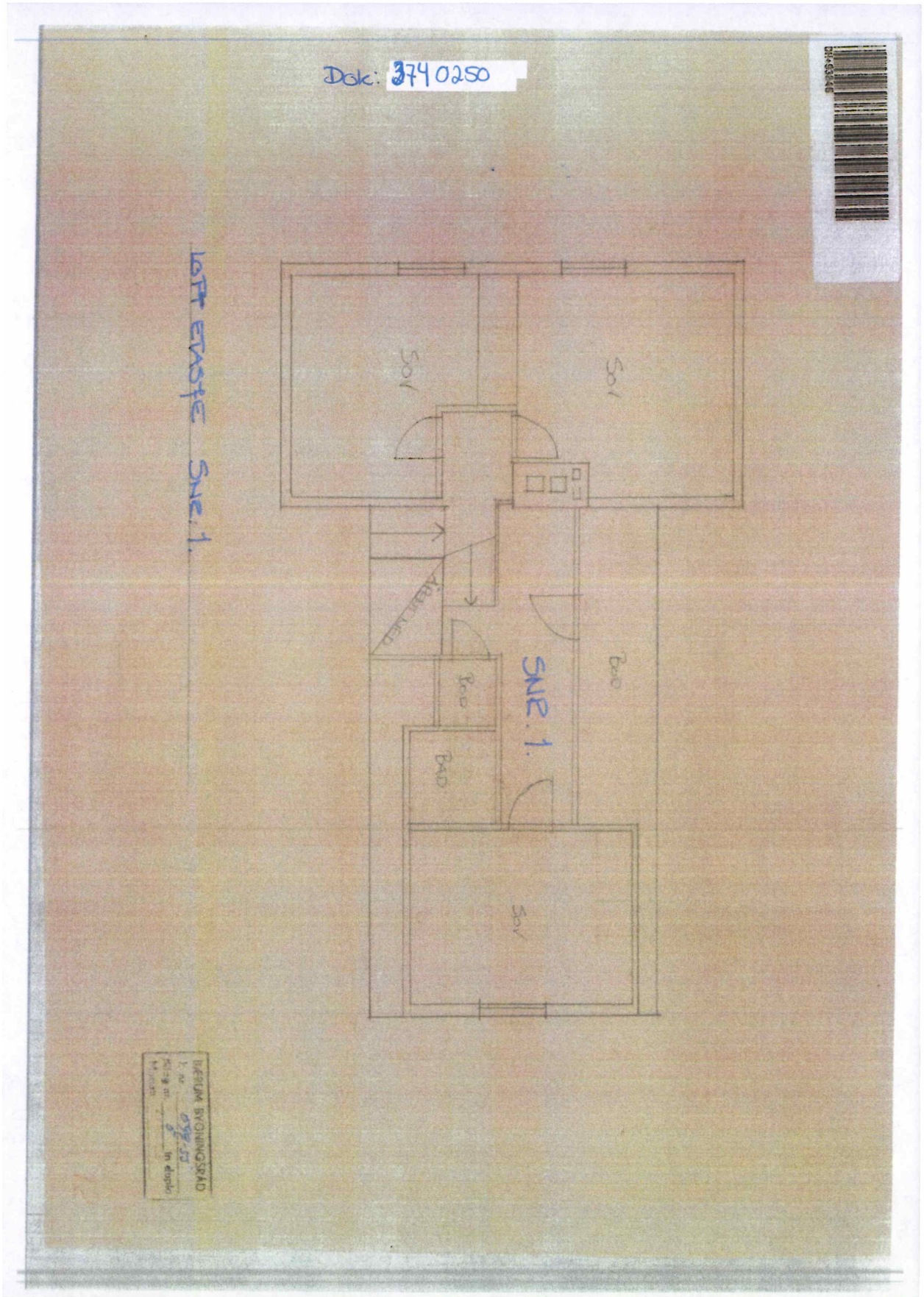
Første etasje Alt.3

NB: Alle målene må kontrolleres på stedet.

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger

Prosjektnavn
Enebolig
Solbergveien 36 , Sandvika, 6/69
Tegn.tittel
Første etasje
Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor

Fag	Målestokk	Dato
ARK	1:100	22.06.16
Ferd.grad	Sign	Kontr
		Tdeks


Dok: 3740250
LOFT ETASJE SNE. 1.
SOV
SOV
SNE. 1.
BAD
BAD
SOV
BÆRUM BYGNINGSRÅD

Dok: 3740251

Garasje T.Snr.1

Utebod T.Snr.2 og 3

Boder ikke bygget

T.Snr.1
T.Snr.2
T.Snr.3

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger

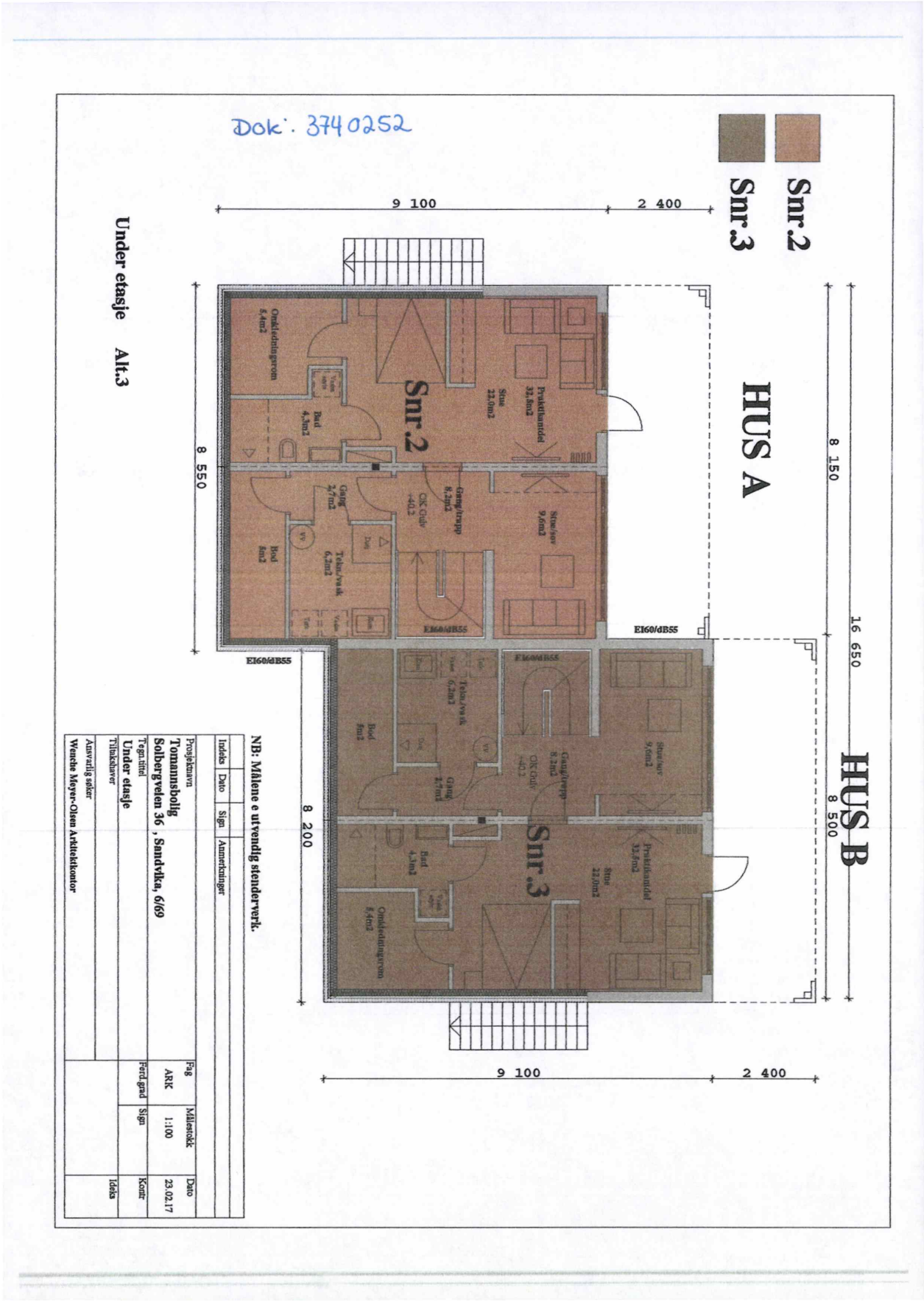
Prosjektnavn
Garasje til tomannsbolig.
Solbergveien 36 , Sandvika, 6/69

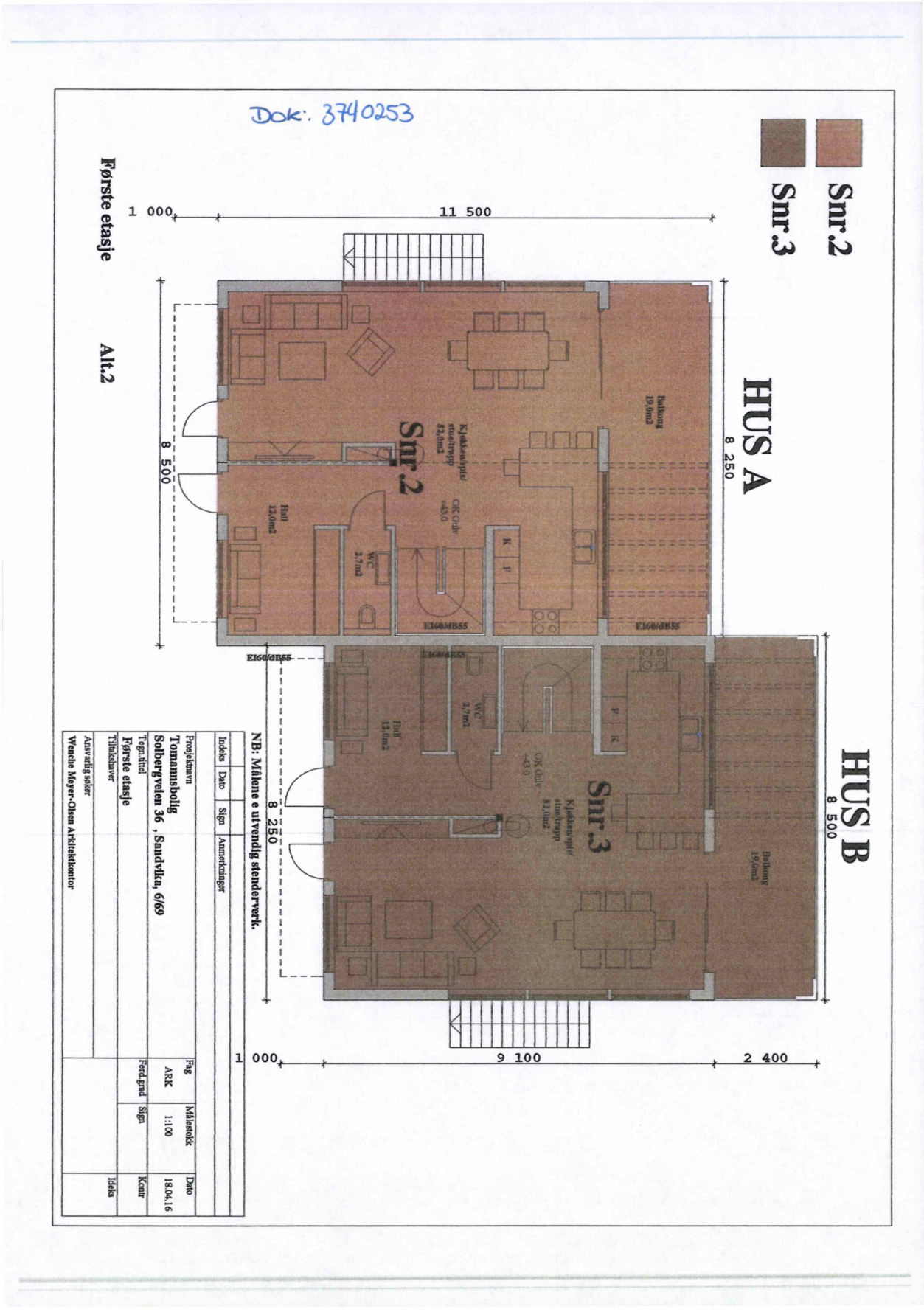
Tegn.tittel
Garasje 2

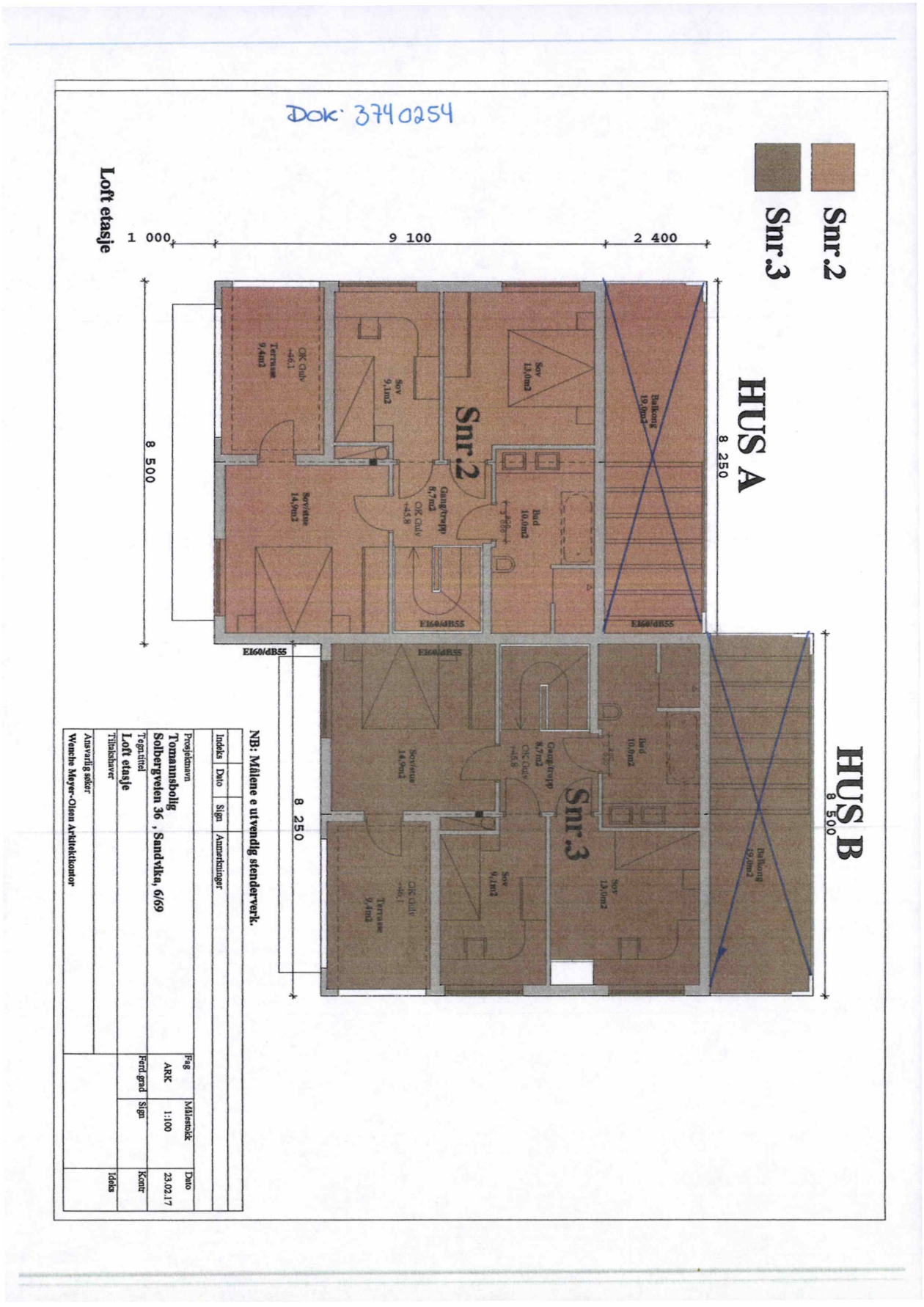
Tiltakshaver

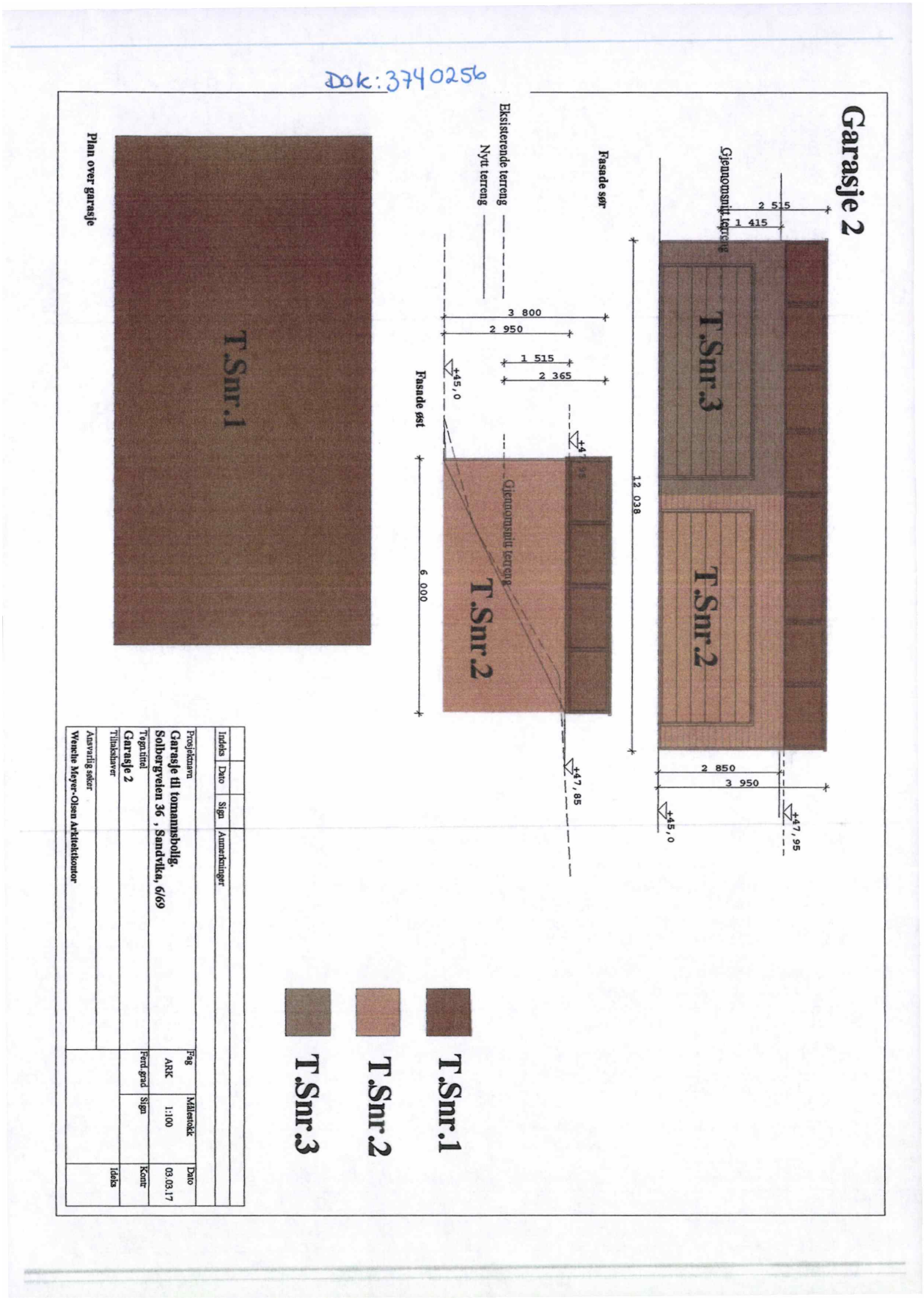
Ansvarlig søker
Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor

Fag	Målestokk	Dato
ARK	1:100	05.03.17
Ferd.grad	Sign	Kontr
		Ideks


Dok: 3740252
Under etasje Alt.3
Snr.2
Snr.3
HUS A
HUS B
9 100
2 400
8 550
8 150
16 650
8 500
8 200
Snr.2
Snr.3
Stue 22.0m2
Prosjektområde 33.8m2
Bad 4.3m2
Omkledningsrom 5.4m2
Gang/trapp 8.2m2
Stue/sov 9.6m2
Bod 8m2
Gang 2.7m2
Tekn./vask 6.2m2
OK Gulv +40.2
E160/dB55
NB: Målene e utvendig stenderverk.
Prosjektnavn
Tomannsbolig
Solbergveien 36 , Sandvika, 6/69
Tegn.tittel
Under etasje
Tilhakshaver
Ansvarlig søker
Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor
Indeks
Dato
Sign
Anmerkninger
Fag
ARK
Ferd.grad
Sign
Målestokk
1:100
Dato
23.02.17
Kontr
Ideks


Dok: 3740253
Snr.2
Snr.3
Første etasje
Alt.2
1 000
11 500
HUS A
8 250
8 500
Snr.2
Kjøkken/spise/stue/trapp
Balkong
Hall
WC
HUS B
Snr.3
NB: Målene e utvendig stenderverk.
9 100
2 400
Prosjektnavn
Tomannsbolig
Solbergveien 36 , Sandvika, 6/69
Tegn.tittel
Første etasje
Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor
Indeks
Dato
Sign
Anmerkninger
Fag
ARK
Målestokk
1:100
Dato
18.04.16
Ferd.grad
Sign
Kontr
Indeks


Dok: 3740254
Loft etasje
Snr.2
Snr.3
1 000
9 100
2 400
8 500
8 250
HUS A
HUS B
Snr.2
Snr.3
Bad 10.0m2
Sov 13.0m2
Sov 9.1m2
Sov/stue 14.9m2
Gang/trapp 8.7m2
OK Gulv +45.8
OK Gulv +46.1
Terrasse 9.4m2
Balkong 19.0m2
EI60/dB55
NB: Målene e utvendig stenderverk.
Indeks
Dato
Sign
Anmerkninger
Prosjektnavn
Tomannsbolig
Solbergveien 36 , Sandvika, 6/69
Tegn.tittel
Loft etasje
Tilbakhaver
Ansvarlig søker
Wenche Meyer-Olson Arkitektkontor
Fag
ARK
Ferd.grad
Sign
Kontr
Målestokk
1:100
Dato
23.02.17
Indeks


Dok: 3740256
Garasje 2
Gjennomsnitt terreng
2 515
1 415
T.Snr.3
T.Snr.2
12 038
2 850
3 950
+47,95
+45,0
Fasade sør
Eksisterende terreng
Nytt terreng
3 800
2 950
1 515
2 365
+45,0
+47,85
Fasade øst
Gjennomsnitt terreng
T.Snr.2
6 000
Plan over garasje
T.Snr.1
T.Snr.1
T.Snr.2
T.Snr.3
Indeks
Dato
Sign
Anmerkninger
Prosjektnavn
Garasje til tomannsbolig.
Solbergveien 36 , Sandvika, 6/69
Tegn.tittel
Garasje 2
Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor
Fag
ARK
Målestokk
1:100
Dato
03.03.17
Ferd.grad
Sign
Kontr
Indeks

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

Megleropplysninger

Gnr:	**6**	Bnr:	**69**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Solbergveien 36B, 1337 SANDVIKA**						

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**					
16/23133	Tomannsbolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
17/9257	Garasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	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:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor

Solbergveien 92

1350 LOMMEDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/9257 - 20/158476/FRA	31.07.2020

Adresse - Tiltak:	Solbergveien 36 B - C - garasje
Gnr/Bnr:	6/69
Tiltakshaver:	Fredrik Andresen
Ansvarlig søker:	Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjon 3 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ingrid Jørgensen Sollai
konstituert bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor

Bjerkeveien 92

1350 LOMMEDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/23133 - 20/120271/KIS	04.06.2020

Adresse - Tiltak:	Solbergveien 36 B - C - tomannsbolig
Gnr/Bnr:	6/69
Tiltakshaver:	Fredrik Andresen
Ansvarlig søker:	Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Avkjørsel skal utformes etter Bærum kommunes veinormaler, jf. uttalelse fra Vei og trafikkenheten. Bygningssjefens merknad: *Fremlagt for Bærum kommune Vei og trafikk, ingen merknad.*	V2 i RA	Ok

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan JpID 20/120271 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ingrid Jørgensen Sollai
konstituert bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Protokoll - sameiermøte - Solbergveien 36

Tid: Fredag 5. mars 2021 kl 1100
Sted: Solbergveien 36, 1337 Sandvika

Til stede:

- Morten Aass Monsen og Caroline Aass Monsen (fra 36 A)
- Thomas Molstad Johanson og Nicolai Tell (fra 36 B)
- Camilla Wiik Gjerdrum og Tore Wiik Gjerdrum (fra 36 C)

Sak 2021/01: Valg av styre
Vedtektenes punkt 11 sier: “I henhold til lov om eierseksjoner utøves den øverste myndighet i sameiet av sameiermøtet. Sameiet skal også ha et styre. Siden sameiet består av tre seksjoner vil sameiermøtet og styret være samme organ. Sameiermøtet velger styreleder for en periode på 2 år av gangen.”

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet velger følgende styre:

- *Morten Aass Monsen og Caroline Aass Monsen (fra 36 A)*
- *Thomas Molstad Johanson og Nicolai Tell (fra 36 B)*
- *Camilla Wiik Gjerdrum og Tore Wiik Gjerdrum (fra 36 C)*

Thomas M. Johanson gjenvelges som styreleder for en periode på 2 år, frem til 5. mars 2023.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 2021/02: Endring av vedtektene
Vedtektenes punkt 3 foreslås endret til følgende:

> **3. EIENDOMMEN**
> Eiendommen gnr. 6, bnr. 69 i Bærum består av 3 seksjoner, markert i vedlagte situasjonskart. Det øvrige arealet er fellesareal som disponeres av alle seksjoner, i tråd med vedtektenes punkt 6.
>
> Snr. 1, 2 og 3 har som sitt eksklusive bruksareal den del av tomten som på hvert av situasjonskartene er markert i lilla, samt tilhørende bebyggelse. Garasjene for Snr. 2 og Snr. 3, jf vedlegg, eies av de to nevnte seksjoner, mens taket på garasjene tjener som uteareal for Snr. 1, jf vedtektenes punkt 7.

Vedtektenes punkt 8 foreslås endret til følgende:

> **8. FORDELING AV FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved drift, vedlikehold og oppgradering av fellesarealet. Alle felleskostnader fordeles likt mellom seksjonene, med følgende unntak:

a) Kostnader ved drift, vedlikehold og oppgraderinger av felles veiareal fra toppen av bakken ved Snr. 1 og ned til Snr. 3, dekkes av Snr 2. og Snr. 3 med lik andel på hver. Kostnader ved drift, vedlikehold og oppgraderinger av øvrig felles veiareal og øvrig fellesareal dekkes av alle seksjoner med lik andel på hver.
b) Løpende strømkostnader for varmekabelspor i bakken dekkes av Snr. 2 og Snr. 3, med ett spor hver. Sporene skal til enhver tid holdes isfrie.
c) Løpende strømkostnader for utelys på fellesområdet i bakken, dekkes av Snr. 2. Løpende strømkostnader for utelys på fellesområdet fra toppen av bakken ved Snr. 1 og ut til Solbergveien, dekkes av Snr. 1. Lysene skal holdes tent fra solnedgang til soloppgang.
d) Kostnader ved drift, vedlikehold og oppgradering av felles vann og avløpsledninger tilhørende Snr. 2 og Snr. 3, herunder pumpestasjon, pumpealarm og serviceavtale, dekkes av Snr. 2 og Snr. 3 med lik andel på hver. Løpende strømkostnader for disse installasjonene dekkes av Snr. 3.
e) Kostnader ved drift, vedlikehold og oppgradering av Snr 1 sin løsning for vann og avløp, dekkes av Snr 1.

Forslagene ble enstemmig vedtatt. Styreleder gis i oppgave å sende inn de reviderte vedtektene til Enhetsregisteret.

Sak 2021/03: Oppgradering av fellesareal
Det er innhentet tilbud på oppgradering av fellesareal. Planen er å legge asfalt på felles veiareal, med to varmekabelspor opp bakken. Det lages også støttemurer på begge sider av bakken, samt bak avfallsbeholderne.

Kostnadene for varmekabler og asfaltering av felles veiareal fra toppen av bakken ved 36 A og ned til 36 C, dekkes av 36 B og 36 C. Støttemurene dekkes av samtlige seksjonseiere.

Forslag til vedtak: *Oppgradering av fellesareal bestilles. Kostnadene fordeles slik som skissert i saken.*

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 2021/04: Oppsigelse av avtale om brøyting
Dersom sak 2021/03 blir vedtatt, vil behovet for brøyting blir redusert.

Forslag til vedtak: *Avtalen om brøyting sies opp, og seksjonseierne deler på å utføre nødvendig snømåking av fellesarealene.*

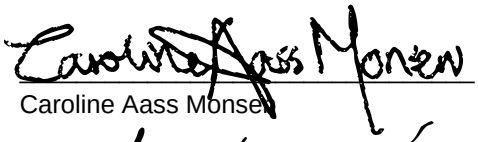
Forslaget ble enstemmig vedtatt. Tore sa seg villig til å ordne med oppsigelsen.

Møtet ble hevet kl 1145.

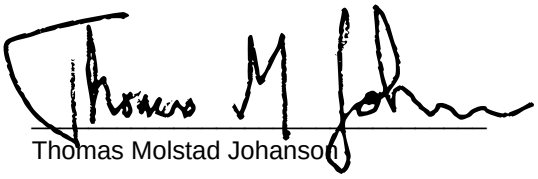
Sandvika, 5. mars 2021:



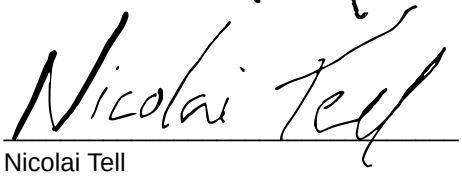
Morten Aass Monsen



Caroline Aass Monsen



Thomas Molstad Johanson



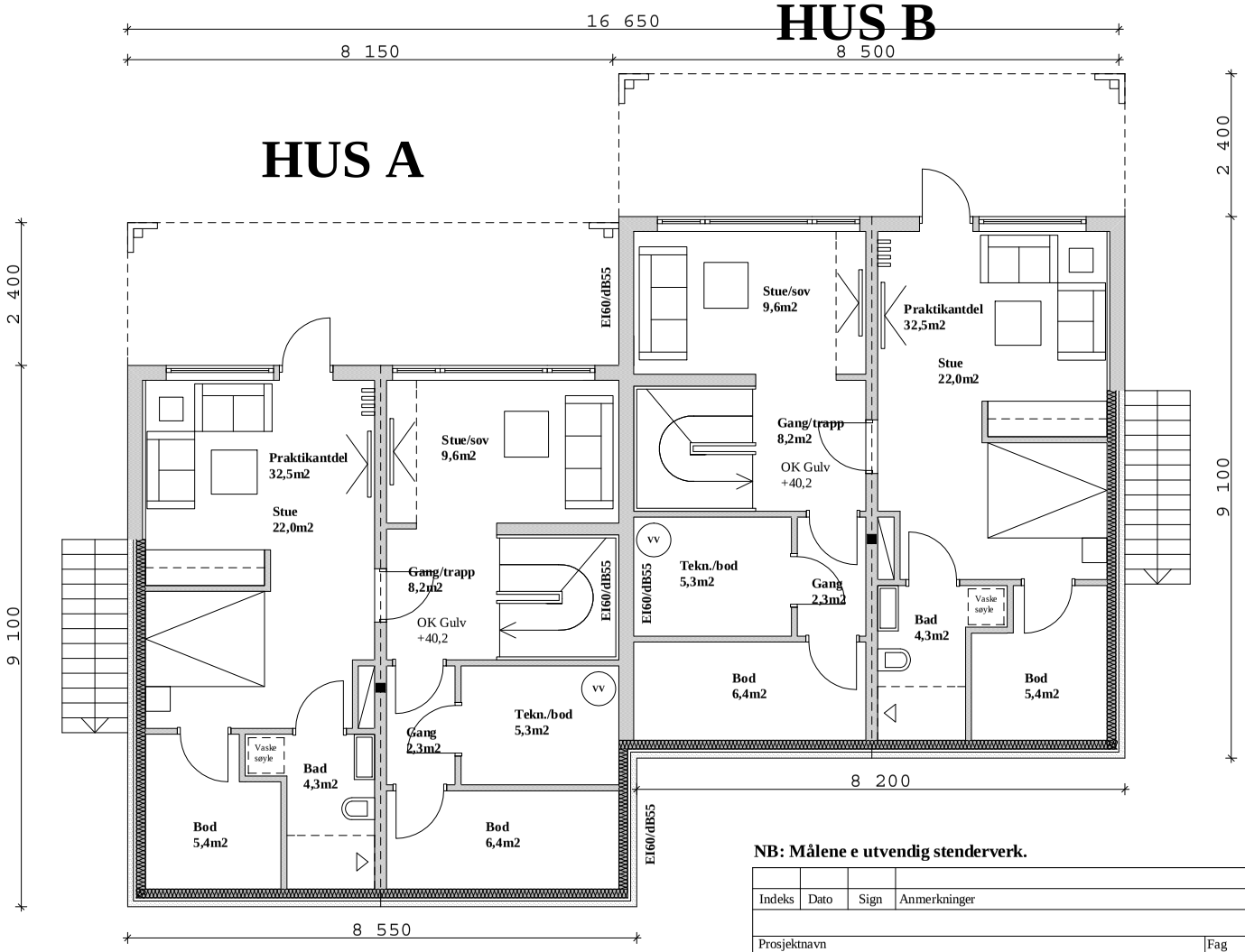
Nicolai Tell



Camilla Wiik Gjerdrum



Tore Wiik Gjerdrum



Under etasje Alt.3

NB: Målene e utvendig stenderverk.

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger

Prosjektnavn	Fag	Målestokk	Dato
Tomannsbolig **Solbergveien 36 , Sandvika, 6/69**	ARK	1:100	18.04.16
Tegn.tittel	Ferd.grad	Sign	Kontr
Under etasje			
Tiltakshaver			Ideks
Ansvarlig søker **Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor**			

Bærum kommune

Utskriftsdato: 18.09.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Solbergveien 36B, 1337 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 103239033707192783 Forfall: 19.09.2025 Kr 2.008,65	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

Restanse per 31.08.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VEDTEKTER FOR

Eierseksjonssameiet SOLBERGVEIEN 36

Sist vedtatt på sameiermøtet den 5. mars 2021.

1. NAVN OG OPPRETTELSE
Sameiets navn er Solbergveien 36. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringstillatelse etter eierseksjonsloven.

2. FORMÅL
Sameiets formål er å sikre felles interesser, drift og administrasjon av sameiet samt vedlikehold av fellesanlegg og felles areal. Sameierne er solidarisk ansvarlig etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser og rettigheter. Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlemmer av sameiet.

For å unngå tvil om en sak er av felles interesse, er de viktigste spørsmål omtalt i sameievedtekten.

3. EIENDOMMEN
Eiendommen gnr. 6, bnr. 69 i Bærum består av 3 seksjoner, markert i vedlagte situasjonskart. Det øvrige arealet er fellesareal som disponeres av alle seksjoner, i tråd med vedtektenes punkt 6.

Snr. 1, 2 og 3 har som sitt eksklusive bruksareal den del av tomten som på hvert av situasjonskartene er markert i lilla, samt tilhørende bebyggelse. Garasjene for Snr. 2 og Snr. 3, jf vedlegg, eies av de to nevnte seksjoner, mens taket på garasjene tjener som uteareal for Snr. 1, jf vedtektenes punkt 7.

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN
Hver sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon med utendørs bruksareal, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonene skal holdes forsikret.

5. BRUKEN AV BRUKSENHET
Sameiet skal brukes til boligformål. Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass for skrot, gamle biler, materialer etc. Seksjonseierne må gjensidig tåle luftstrekk eller grøft på sitt uteareal for kabling. Kabelstrekk skal likevel fortrinnsvis søkes lagt på fellesareal og ellers legges hensynsfullt.

6. BRUK AV FELLESAREALET
Fellesarealet må være tilgjengelig som adkomst til garasjene. Fellesarealet må derfor ikke brukes til parkering, lagring eller annet, dersom dette hindrer fremkommeligheten.

7. GARASJETAK
Taket på seksjonssameiets garasjer merket T. Snr. 1 skal tjene som uteareal for Snr. 1. Eier av Snr. 1 plikter å vedlikeholde og eventuelt utbedre alt over taktekking samt rekkverk, og skal benytte samme materialer og farger med mindre sameiet godkjenner endret utførelse. Dersom skader oppstår på taktekking som følge av bruk eller uhell skal eier av Snr. 1 utbedre dette snarest mulig for egen regning.

De øvrige sameiere og garasjeeiere, Snr. 2 og Snr. 3, kan selv utbedre skader på den ansvarliges regning. Garasjeeierne har også rett til å vedlikeholde taktekking med normale tidsintervaller etter tekkeprodusentens anvisning. Kostnadene med å fjerne og sette på plass rekkverk og terrassedekke i forbindelse med vedlikehold eller utskifting av taktekking skal dekkes av Snr. 1. Alle arbeider skal utføres fagmessig.

8. FORDELING AV FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er alle kostnader ved drift, vedlikehold og oppgradering av fellesarealet. Alle felleskostnader fordeles likt mellom seksjonene, med følgende unntak:

a) Kostnader ved drift, vedlikehold og oppgraderinger av felles veiareal fra toppen av bakken ved Snr. 1 og ned til Snr. 3, dekkes av Snr. 2 og Snr. 3 med lik andel på hver. Kostnader ved drift, vedlikehold og oppgraderinger av øvrig felles veiareal og øvrig fellesareal dekkes av alle seksjoner med lik andel på hver.
b) Løpende strømkostnader for varmekabelspor i bakken dekkes av Snr. 2 og Snr. 3, med ett spor hver. Sporene skal til enhver tid holdes isfrie.
c) Løpende strømkostnader for utelys på fellesområdet i bakken, dekkes av Snr. 2. Løpende strømkostnader for utelys på fellesområdet fra toppen av bakken ved Snr. 1 og ut til Solbergveien, dekkes av Snr. 1. Lysene skal holdes tent fra solnedgang til soloppgang.
d) Kostnader ved drift, vedlikehold og oppgradering av felles vann og avløpsledninger tilhørende Snr. 2 og Snr. 3, herunder pumpestasjon, pumpealarm og serviceavtale, dekkes av Snr. 2 og Snr. 3 med lik andel på hver. Løpende strømkostnader for disse installasjonene dekkes av Snr. 3.
e) Kostnader ved drift, vedlikehold og oppgradering av Snr 1 sin løsning for vann og avløp, dekkes av Snr 1.

9. VEDLIKEHOLDSPLIKT
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av sine seksjoner og alminnelig vedlikehold av utearealer med eksklusiv bruksrett.

Hver seksjon har vedlikehold av egne VA-rør frem til knutepunkt.

Dersom en seksjonseier ikke tetter lekkasjer på sitt VA-anlegg har den andre seksjonseier – unntatt Snr. 1 – rett til å utføre reparasjonen og kreve sitt utlegg refundert. Ved driftsstans på avløpspumpe kan berørt sameier omgående bestille reparasjon uten tilslutning fra den andre dersom det ikke er mulig å avholde møte, jfr pkt 11 og 12.

Fells vann- og avløpsledninger er lagt i grunnen på tilleggsdelene og dels på fellesarealet. Enhver av sameierne har rett til å reparere ledningsbrudd på fellesledningene uansett hvor bruddet oppstår. Beplantning som eventuelt går tapt ved slike reparasjoner erstattes ikke.

10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER
Hver seksjonseier har rett til å utføre bygningsmessige utvendige reparasjoner med sin bruksenhet, herunder fargevalg, mindre fasadeendringer og små bodtilbygg som ikke er gjenstand for behandling etter plan- og bygningsloven. På tilleggsdelene har den enkelte seksjonseier også rett til å utføre tiltak med terrengutformingen som ikke er gjenstand for kommunal behandling. Utvendige tiltak og forandringer som krever kommunal godkjennelse må besluttes i fellesskap.

Hver seksjonseier har ansvaret for gjerde mellom sin tilleggsdel og naboeiendommer. Grensen mellom utendørs tilleggsseksjoner kan markeres med gjerde eller hekk.

11. SAMEIERMØTER, STYRET
I henhold til lov om eierseksjoner utøves den øverste myndighet i sameiet av sameiermøtet. Sameiet skal også ha et styre. Siden sameiet består av tre seksjoner vil sameiermøtet og styret være samme organ. Sameiermøtet velger styreleder for en periode på 2 år av gangen.

12. INNKALLING
Sameiermøtet/styremøtet skal være skriftlig og holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til sameiermøtet skal skje med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig fordi saken haster, innkalles med 3 dagers varsel.

13. STEMMERETT, VEDTAK
Hver seksjon har 1 stemme.

14. OVERDRAGELSE
Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon forplikter selger seg til å gjøre nye eiere kjent med disse vedtektene og eventuelt andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

15. LOV OM EIERSEKSJONER
I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtektene, kommer den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner til anvendelse.

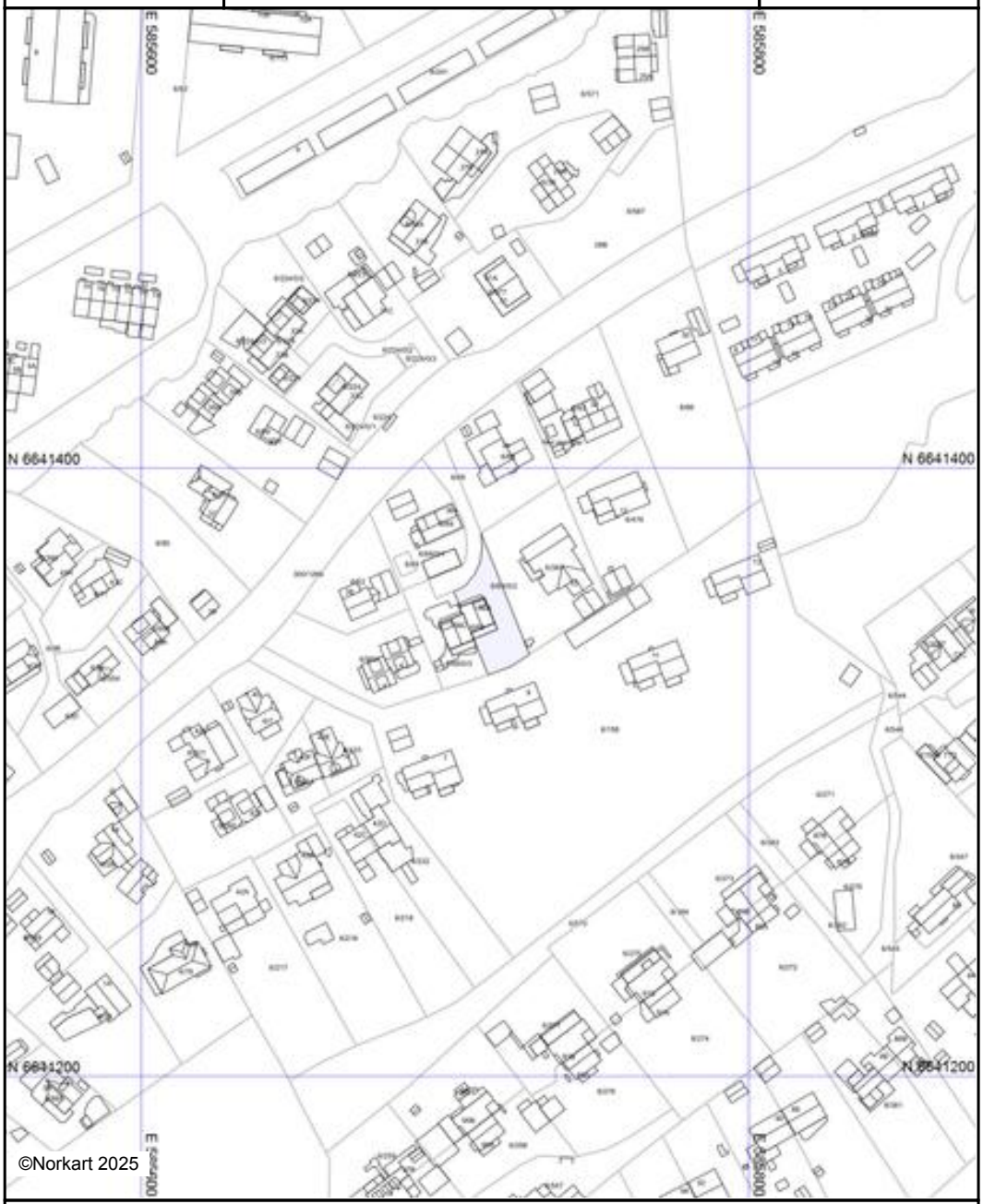
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 6/69/0/2
Adresse: Solbergveien 36B
Utskriftsdato: 17.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 6/69/0/2
Adresse: Solbergveien 36B
Utskriftsdato: 17.09.2025
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



Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Skatteetaten

Dato
17.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TENAZ ERSHADI
Haugjordet 18 H0204
1336 SANDVIKA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 6 Bnr 69 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Solbergveien 36B, 1337 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 4 738 188
Som sekundærbolig:	kr 13 197 412

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 6/69/0/2		
Utskriftsdato	17.09.2025	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2024



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	16152536	anneks/uthus. liggende panel. GARASJE, UTHUS, ANNEKS TIL BOLIG	*	Saltak

Utskriftsdato: 17.09.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Solbergveien 36B, 1337 SANDVIKA								

Avtale 90907887 (Avgiftsadresse: Solbergveien 36 B, bygning 300589645)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	A1	15.05.2019	-	Utført	

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.09.2025

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.**	6	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Solbergveien 36B, 1337 SANDVIKA								

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	9 506,27 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 916,52 kr
Vann	7 678,16 kr
Sum	**22 355,95 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	25%	4 stk	4576.06	1/3	0 %	6 101,41 kr
Vann etter areal	15%	195 m2	41.64	1/1	0 %	8 120,09 kr
Avløp etter areal	15%	195 m2	48.67	1/1	0 %	9 490,26 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**24 103,76 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.

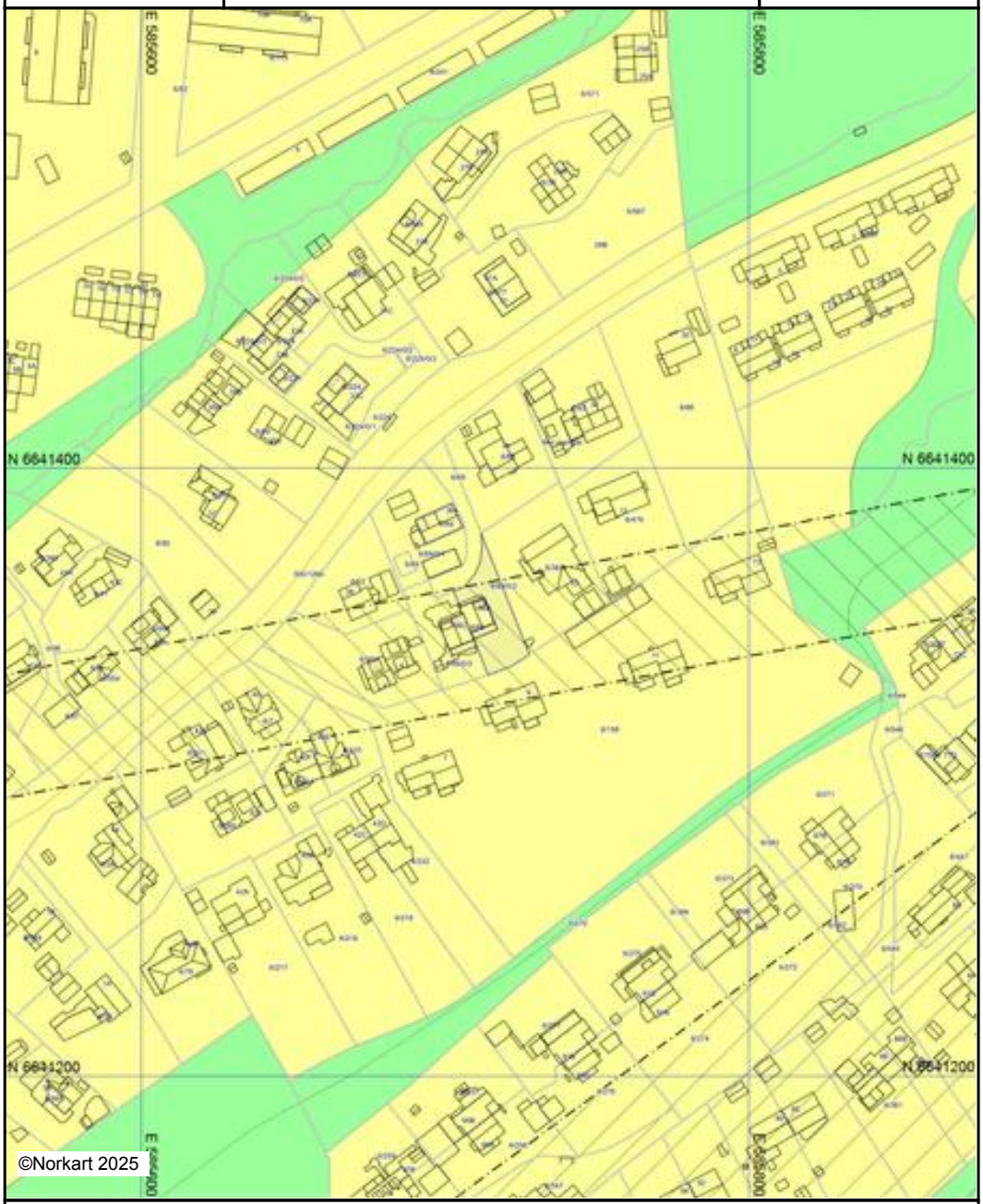
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/69/0/2
Adresse: Solbergveien 36B
Utskriftsdato: 17.09.2025
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



Utskriftsdato: 17.09.2025

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.**	6	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Solbergveien 36B, 1337 SANDVIKA								

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.

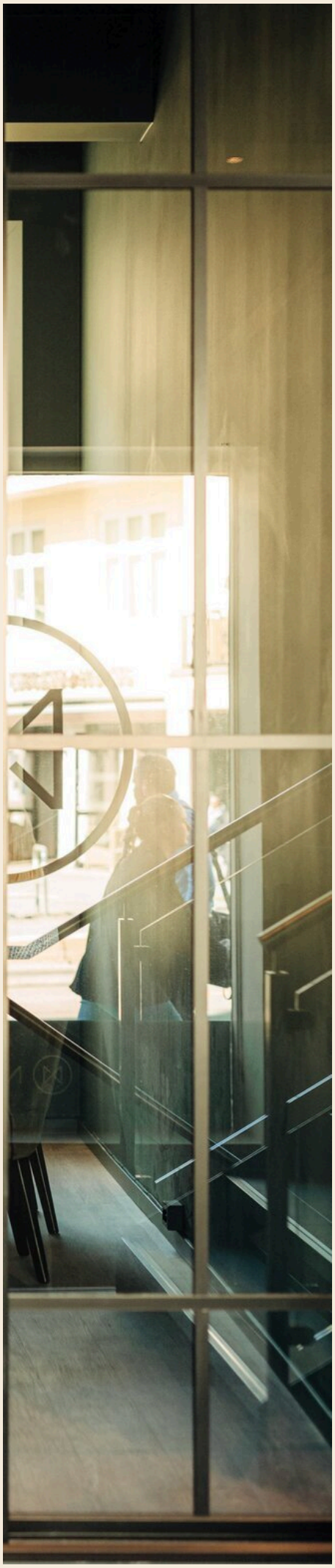
Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 211 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 936 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner

Velkommen til

Nordvik Sandvika

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

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

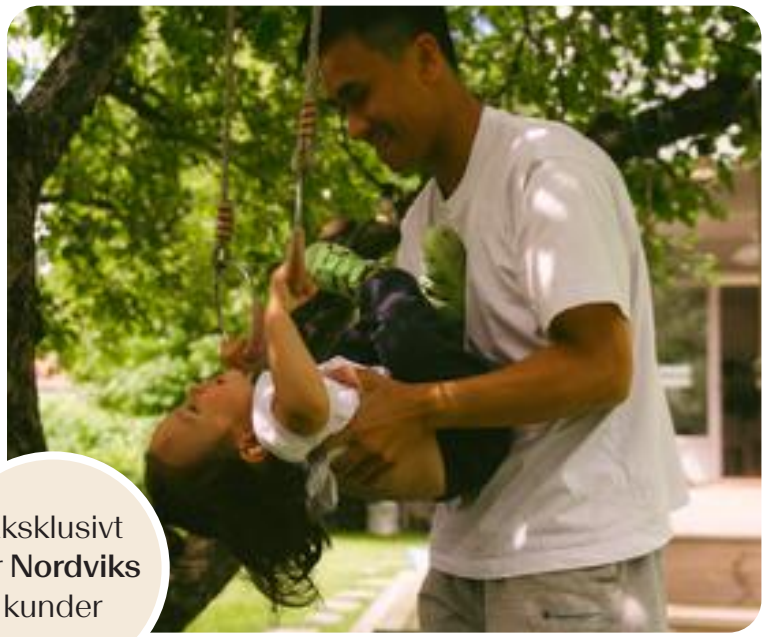


Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0144/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solbergveien 36B 1337 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 6, bnr 69, snr 2 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Julie Slåtto
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
j.slaatto@nordvikbolig.no
947 85 956



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Sandvika
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993

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