NORDVIK

Hammerbakken 40

3 soverom | 338 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hammerbakken 40

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
47	Tilstandsrapport
77	Egenerklæringsskjema
84	Andre vedlegg
115	Nabolagsprofil
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.01.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk enebolig tegnet av Lorentz Gedde-Dahl. Idyllisk, solfylt og usjenert beliggenhet. Vinterhage og dobbelgarasje

Prisantydning	**16 900 000,-**
Omkostninger	**423 850,-**
Totalpris	**17 323 850,-**
BRA-i	**338 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2002**
Eierform	**Eiet**

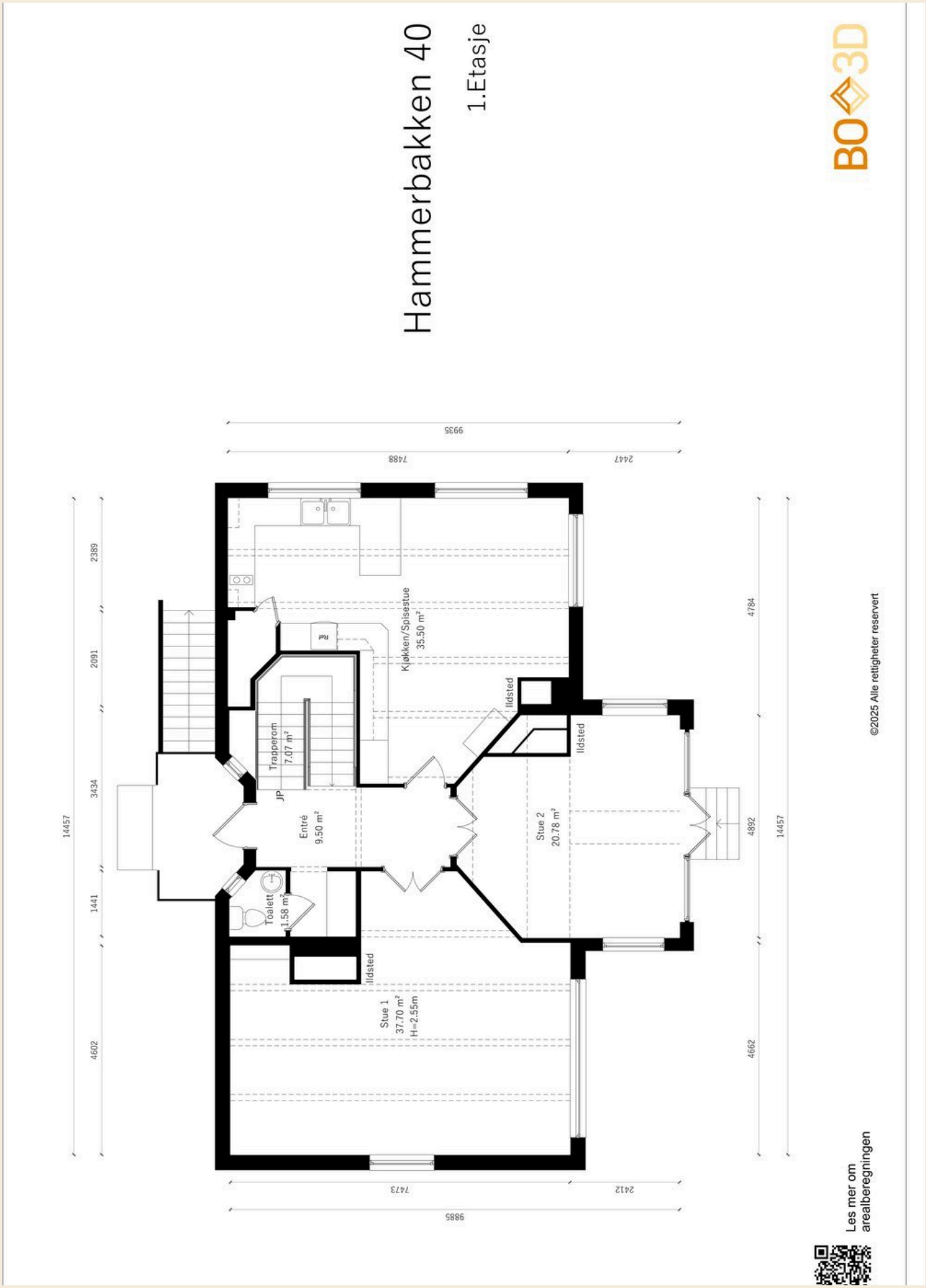
Kort fortalt

Stor klassisk enebolig i mur og engelsk stil tegnet av Lorentz Gedde-Dahl Arkitekter. Ligger usjenert og tilbaketrukket med en idyllisk hage i et rolig og familievennlig boligområde. Boligen er oppført over tre plan og byr på romslige, lyse oppholdsrom, gjennomtenkt planløsning og solide materialvalg. Her får du blant annet vinterhage med direkte adkomst til hage, stort kjøkken med kjølehjørne, vinrom, vannbåren varme i alle etasjer og dobbelgarasje. Pent opparbeidet hage med markterrasse og lysthus gir gode uteoppholdsarealer med høy grad av privatliv.

Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl
God takhøyde og romslige rom
Store vindusflater og godt med lys
Vannbåren varme i alle etasjer
Vinrom med temperaturkontroll
Usjenert og tilbaketrukket beliggenhet
Dobbelgarasje
Vinterhage

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 119 kvm
Total BRA: 119 kvm













































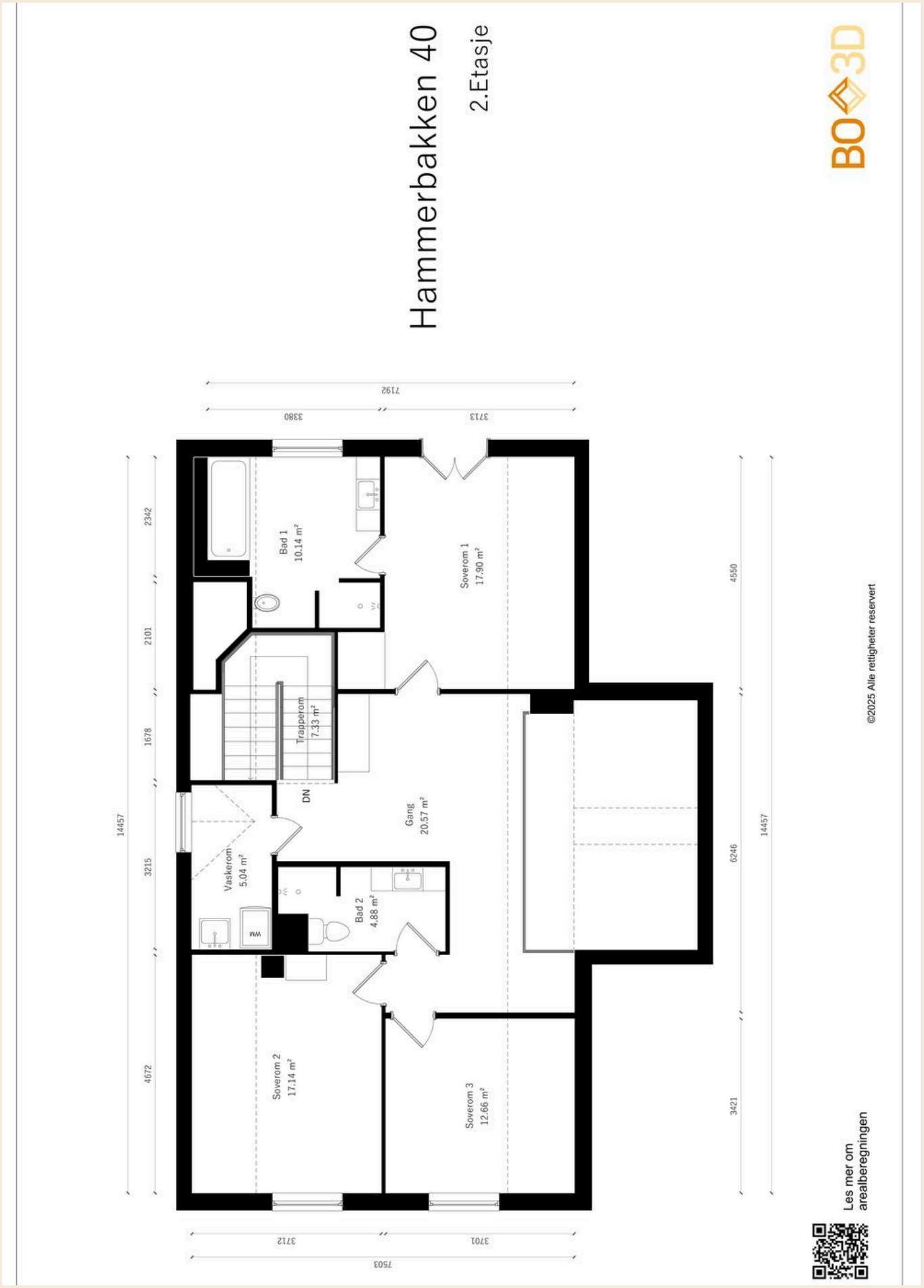






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 101 kvm
Total BRA: 101 kvm



















Badet er flislagt med 30x30 cm fliser og har vannbåren varme i gulvet



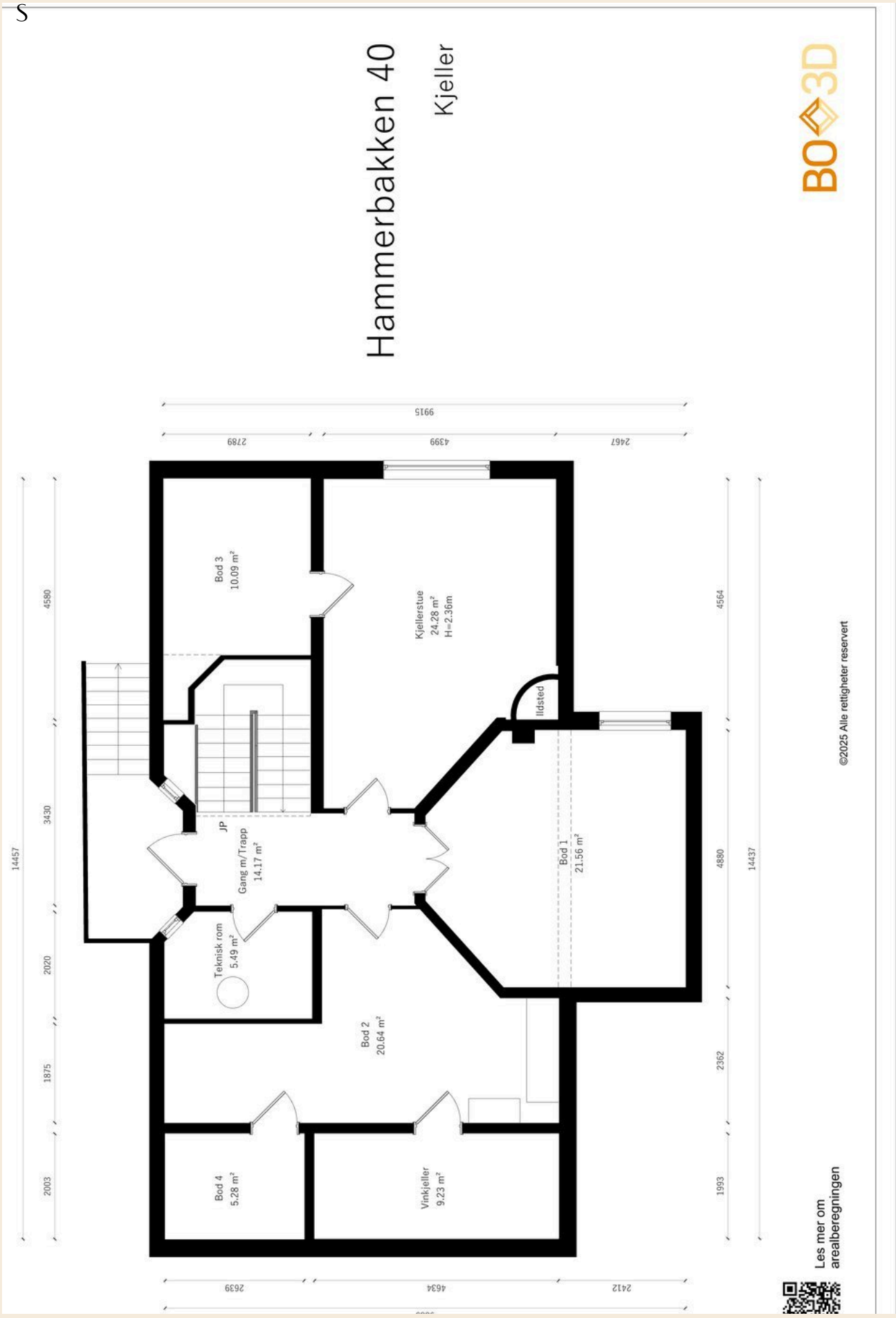






BRA-i: 118 kvm

Total BRA: 118 kvm






VECTURA.OSLO
224906 / 327880
VECTURA.OSLO
212546 / 2362106
Château de Beaucastel




MONARK











Eiendommen har meget gode solforhold



Pent opparbeidet hage med markterrasse og lysthus gir gode uteoppholdsarealer med høy grad av privatliv



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0327/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hammerbakken 40, 1352 KOLSÅS
Gnr 91, bnr 539 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Erik Gjertsen og Inger-Lise Røhne

Kjøpesum og omkostninger
17 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
447 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
448 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
468 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 348 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 368 050,- (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
2002

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 338 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 376 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 118 kvm. Vinkjeller, teknisk rom, kjellerstue, 4 boder og trapperom
Total BRA: 118 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 119 kvm. Entré, trapperom, vinterhage, stue, kjøkken/spisestue og toalettrom
Total BRA: 119 kvm.
TBA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Soverom master, bad master, 2 soverom, bad, vaskerom, gang og trapperom
Total BRA: 101 kvm.

Garasje
BRA-e: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Solforhold
Eiendommen har meget gode solforhold, hele dagen. Sol på inngangspartiet for huset på morgen/formiddag, sol på hagesiden fra midt på dagen til ettermiddag/kveld.

Innhold
Boligen har en meget praktisk planløsning fordelt over 3 plan, og inneholder:

Underetasje:
- Vinkjeller
- Teknisk rom
- Kjellerstue
- 4 boder
- Trapperom

1. etasje:
- Entré
- Trapperom
- Toalettrom
- Vinterhage
- Stue
- Kjøkken/spisestue

2. etasje:
- Bad master
- Soverom master
- Soverom 2
- Soverom 3
- Bad
- Vaskerom
- Gang
- Trapperom

Boligen disponerer også en dobbelgarasje på 38 kvm.

Standard
Boligen er oppført over tre plan og fremstår med gjennomgående god takhøyde og romslige, funksjonelle rom. Planløsningen er godt gjennomtenkt og gir en naturlig inndeling mellom oppholdsrom, private rom og birom.

- 1. etasje -
Boligens hovedetasje har en svært god planløsning med naturlig flyt mellom rommene og rikelig med lysinnslipp.

Entré | Innbydende inngangsparti med skiferbelagt repos. Romslig hall med god garderobeplass.

Stue | Romslig og lys stue med flere soner for både sofagruppe og spise-/lesekrok. Ildsted gir lun stemning og ekstra komfort.

Kjøkken m/spisestue | Stort og funksjonelt kjøkken fra byggeår, oppgradert med nyere hvitevarer. Innredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, underlimt dobbel vask og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Eget kjølerom/kjølehjørne med Norcool kjøleaggregat gir ekstra lagringskapasitet. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, malt trepanel på vegger og himling med downlights. Rommet har god plass til stor spisegruppe og rikelig med naturlig lys.

Gjestetoalett | Praktisk WC med flislagt gulv, stående trepanel på vegger, gulvmontert toalett og servant.

Vinterhage | En flott vinterhage som forlenger utesesongen, med direkte utgang til hagen via tofløyet balkongdør. Herfra er det adkomst til markterrasse i skifer og videre ned til hage og lysthus.

- 2. etasje -
En privat sone med soverom og bad, godt tilpasset barnefamilier eller de som ønsker tydelig skille mellom oppholdsrom og private rom.

Trappehall / gang | Lys og luftig gang som knytter etasjens rom sammen.

Master soverom | Romslig hovedsoverom med eget bad og utgang til fransk balkong med smijernsrekkverk. God plass til garderobeløsninger.

Bad tilknyttet master soverom | Privat bad med funksjonell og gjennomtenkt planløsning. Badet er innredet med nedfelt servant med servantskap, overskap med veggmontert speil, vegghengt toalett samt flislagt badekar og dusjvegger i glassbygestein.

Soverom 2 og 3 | To gode soverom med plass til seng, skap og skrivebord – godt egnet som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad | Flislagt bad for etasjen med 30 × 30 cm fliser og vannbåren gulvvarme som gir lun og behagelig komfort. Baderomsinnredning i heltre med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og smart oppbevaringsplass. Rommet har en praktisk og stilfull dusj i hjørnet, nedsenket og avskjermet med glassbyggestein som skaper både lys og privatliv. Gulvmontert toalett fullfører et funksjonelt og innbydende bad.

- Kjelleretasje -
Entrè/gang | Adkomst via egen ytterdør med glassfelt. Romslig gang med god plass til oppbevaring og intern kommunikasjon mellom rommene.

Vinrom | Et stemningsfullt vinrom med støpte hyller i murstein og flislagt gulv. Eget kjøleaggregat gir optimale lagringsforhold – en sjelden og eksklusiv kvalitet.

Oppholdsrom / peisestue | Trivelig rom med ildsted, godt egnet som TV-stue, kjellerstue eller hobbyrom.

I kjelleren er det flere rom som egner seg godt til lagring, verksted eller treningsrom etter behov.

_____

Tekniske innstallasjoner |
Boligen har rør-i-rør-system.
Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og kjøkken, som leder til soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har mekanisk avtrekk med sentralt ventilasjonsaggregat (Universal loftsvifte fra produsent Flexit), plassert på loft. Det er tilluft til enkelte rom via luftespalter i vinduer samt åpninger under dører.
Boligen har borehull for grunnvarme (bergvarme). I teknisk rom er det plassert OSO varmtvannsbereder.
Boligen har sentralstøvsuger fra produsent Flexit, plassert i kjeller/teknisk rom.
Det er etablert kjøleaggregat til kjølerom samt aggregat i vinrom.
Boligen har vannbåren varme i alle etasjer, med fordeling plassert i teknisk rom i kjeller.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, med hovedsikringer på 63 A.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass, herunder brannslange under benk på kjøkken.

Parkering
Parkering i egen dobbelgarasje samt på egen eiendom.
Det er installert Tesla-lader i garasjen med 16 A kurs.

Modernisering og påkostninger
Det er foretatt reparasjon av tak, og kopi av kvittering er allerede oversendt. Videre er flere enheter på kjøkkenet skiftet ut, herunder aggregat til kjølerom, oppvaskmaskin, platetopp samt stekeovn.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: M-TET
Reperasjon av sluk på hovedbadet. Utført sept. 23.
Membran kontrollert, og funnet i orden.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jfr. Ovenfor

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Arbeid utført av autorisert rørleggerfirma, West.

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: Eiker Tak og Blikk. Reperasjon/vedlikehol av husets tak. Sept. 2024.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: 11 hus i Hammerbakken drenerer kloakken til privat pumpekum som leder kloakken til offentlig ledning. Denne pumpekummen befinner seg nedenfor eiendommen.

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? Foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmålinger fra 2012 til 2013. Radonlab.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Jfr. Reperasjon av slik på bad.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Alle ildstedene trekker bra!

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)
Ja
Beskriv: Fukt i kjeller

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Sprekk i mur bakvegg garasje

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Pumpe til bergvarmeanlegg defekt.

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

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Mangler ferdigattest som arkitekten nå har søkt om.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser eller fjell. Det er synlig drenering i form av knasteplast rundt boligen. Grunnmur er utført i betong og antas forankret på fast masse/leire. Tomten er planert og har i hovedsak et relativt flatt terreng.
Boligen har saltakskonstruksjon tekket med takstein. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvann ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen. Boligen er oppført i mur med utvendig teglsteinsfasade. Det er støpt og pusset rundt enkelte vinduer, samt pusset grunnmur. Fra loftsluke er det adkomst til råloft som benyttes til lagring, og loftet har delvis gulv/dekke. Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør er en

malt, profilert ytterdør fra byggeår med glassfelt. Foran inngangspartiet er det et støpt repos belagt med skifer, og inngangspartiet er delvis overbygget. I kjelleretasjen er det en ytterdør med glassfelt og 3-lags isolerglass. I 2. etasje er det en tofløyet balkongdør med utgang til fransk balkong. Døren har 2-lags isolerglass og sprosser. Fra vinterhage er det en tofløyet balkongdør med 2-lags isolerglass og utgang tilhage. Fransk balkong i 2. etasje har smijernsrekkverk. Fra vinterhage er det utgang til markterrasse oppført i skiferstein. Boligen har utvendig betongtrapp belagt med skifer og håndløper på én side ned til kjellerinngang, samt enkle trappetrinn i skifer fra vinterhage ned til terrasse.

Dobbelgarasje oppført på støpt såle med murvegger i murstein. Taket er utført som saltakskonstruksjon med W-takstoler, tekket med betongtakstein. Garasjen har to garasjeporter med elektriske portåpnere samt egen sidedør. Det er installert elektrisitet i garasjen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Vinduer: Forventet levetid for vinduer er normalt 20–30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Det er registrert enkelte mindre sprekker i murpuss over enkelte vinduer. Enkelte sprosser er noe skjeve eller løse, og enkelte vinduer har behov for smøring og justering. Ett av 9 vinduer på kjøkkenet har en defekt styreskinne samt at flee sprosser på vinduene har falt av, og flere må skiftes hvert år.

Innvendig |
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Tilstandsgrad 2 settes da det er avdekket saltslag i flere rom, samt målt fukt i grunnmur i ulike rom. Fuktnivåene er under avviksgrensen (rød sone), men vurderes likevel å gi grunnlag for fastsettelse av TG2.
- Overflater Gulv på bad master i 2. etasje: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet
- Sluk, membran og tettesjikt på bad master i 2. etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sanitærutstyr og innredning på bad master i 2. etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 2. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom i 2. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner |
- Varmesentral: Tilstandsgrad 2 settes da det foreligger avvik fra opprinnelig bruksmetode, samt på bakgrunn av anleggets alder. Bergvarmepumpens forventede levetid er estimert til ca. 30 år, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold |
- Fuktsikring og drenering: Tilstandsgrad 2 settes på dreneringen, da det er avdekket flere fuktindikasjoner i grunnmuren samt synlige saltslag. Knotteplasten er avsluttet noe lavt og uten klemlist på deler av vegg dermed vil overflatevann i enkelte tilfeller kan trekke bak beskyttelsen.

Boligen har ingen TG 3 eller TGIU.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken, kjøleaggregat til vinkjeller, og løs fryser følger med handelen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- To lykter på stuen
- Stenbenk i hagen

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers

regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har vannbåren varme i alle etasjer, med fordelingsskap plassert i teknisk rom i kjeller.
Boligen har borehull for grunnvarme (bergvarme).

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 42.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 440,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp: 11 992,53 kr
Feiing: 423 kr
Renovasjon: 4 338,60 kr
Vann: 9 686,27 kr

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

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

- Alarm fra Sector alarm 693 pr. mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken fiber kr. 1339 pr. mnd.
- Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 814 633,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 14 735 190,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
IF
Polisenr: 6714668

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 241 kvm (Eiertomt)
Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med hage. Det er gangveier belagt med grus samt utvendige uteplasser med skifer. Det er etablert vinterhage i tilknytning til garasjen. Mot naboeiendom er det avgrensning med levegger i tre samt beplantning med hekk, busker og trær.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde på Løkenhavna/Kolsås i Bærum, med lite trafikk og nærhet til flotte rekreasjonsområder – ideelt for både barnefamilier og par. Her bor du med kort vei til barneskole, barnehager, lekeplasser, nærbutikk og marka, noe som gir en effektiv og praktisk hverdag. Hammerbakken skole, en Grendeskole, ligger kun 5–10 minutters gangavstand, og Glitre barnehage avd. Løkenhavna er like nær.

Området byr på flotte turområder med turstier langs Lomma, Kolsåstoppen og Eineåsen, samt et rikt nettverk av skiløyper om vinteren. Idrettsanlegg på Rud og Hauger, Kirkerudbakken og Kolsås skisenter ligger også i nærområdet, og her finnes tilbud for flere idretter.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig med Joker i gangavstand, samt Kolsås senter med Meny, Vinmonopolet, apotek, blomsterbutikk og flere butikker. Ytterligere shopping og spisesteder finner du på Bærums Verk handelssenter og i Verksgata.

Offentlig kommunikasjon er enkel med Åsbakken busstopp kun fem minutter fra boligen, samt kort vei til T-bane, som gir rask tilgang til Sandvika, Lysaker og Oslo sentrum. Alt i alt kombinerer beliggenheten rolige, naturnære omgivelser med enkel tilgang til bymessige fasiliteter og gode fritidstilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.12.2025.

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Det er satt opp vegger i kjelleretasjen for å etablere vinkjeller og ekstra bod. 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.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 1 242 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1978033
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978033)
Navn LØKENHAVNA, ENDRING ÅSBRÅTAN OG KREMLEGRENDA
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.11.1978
Delarealer Delareal 1 242 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn E4

Konsesjon
Ingen konsesjon.
Ingen odel.
Ingen boplikt eller driveplikt.

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

3201/91/539:
02.05.2022 - Dokumentnr: 464145 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:91 Bnr:536
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune Org.nr: 935 478 715

12.03.1980 - Dokumentnr: 5602 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3201 Gnr:91 Bnr:6

18.03.2002 - Dokumentnr: 8019 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0219 Gnr:91 Bnr:537

01.01.2020 - Dokumentnr: 1564473 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:91 Bnr:539

01.01.2024 - Dokumentnr: 94666 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:91 Bnr:539

25.11.2022 - Dokumentnr: 1342448 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:91 Bnr:536
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om selvfallskum

25.11.2022 - Dokumentnr: 1342448 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:91 Bnr:536
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om selvfallskum

På eiendommen er det tinglyst en heftelse i form av et refusjonskrav til Bærum kommune, datert 14.12.1981, med opprinnelig beløp kr 96 000. Heftelsen kan ikke slettes uten kommunens samtykke.
Refusjonskravet skal være knyttet til innbetaling foretatt i 2001 på kr 32 000 til kommunen. Megler har anmodet kommunen om samtykke til sletting av heftelsen og oversendt tilgjengelig dokumentasjon.
I brev fra Bærum kommune datert 2022 opplyser kommunen at de ikke har funnet registreringer i sitt tidligere økonomisystem som bekrefter at refusjonsbeløpet er innbetalt. Kommunen har heller ikke funnet dokumentasjon på hva refusjonskravet opprinnelig gjelder. På bakgrunn av dette kan kommunen ikke samtykke til sletting av heftelsen per i dag.
Heftelsen står således fortsatt tinglyst på eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 146 400,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (5 gratis visninger inkludert i provisjon/vederlag) kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 223 190,- 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 29. januar 2026

Megler
Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 91898488

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Enebolig

Garasje

Hammerbakken 40, 1352 KOLSÅS

BÆRUM kommune

gnr. 91, bnr. 539

Sum areal alle bygg: BRA: 376 m² BRA-i: 338 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1629 **Referansenummer:** HP9959

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Murtsteinsbolig over tre plan med romslig hage og dobbelgarasje, beliggende i et rolig og familievennlig område. Hagen er pent opparbeidet med plen, markterrasse i skifer og lysthus. Boligen har hatt én eier siden oppføring, med lite slitasje, og er jevnlig vedlikeholdt.

Av særegne kvaliteter kan nevnes vinrom, kjølerom og vinterhage med direkte adkomst til hagen. Boligen har romslig kjøkken med stor spisestue, totalt fire ildsteder, samt tre soverom hvorav master soverom har eget bad og utgang til fransk balkong. m.m.
Garasjen har to garasjeporter samt egen inngang fra siden.
Boligen er oppført i murstein, har renovert tak og holder gjennomgående normal god standard.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med takstein. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvann ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen. Boligen er oppført i mur med utvendig teglsteinsfasade. Det er støpt og pusset rundt enkelte vinduer, samt pusset grunnmur. Fra loftsluke er det adkomst til råloft som benyttes til lagring, og loftet har delvis gulv/dekke.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør er en malt, profilert ytterdør fra byggeår med glassfelt. Foran inngangspartiet er det et støpt repos belagt med skifer, og inngangspartiet er delvis overbygget. I kjelleretasjen er det en ytterdør med glassfelt og 3-lags isolerglass.
I 2. etasje er det en tofløyet balkongdør med utgang til fransk balkong. Døren har 2-lags isolerglass og sprosser. Fra vinterhage er det en tofløyet balkongdør med 2-lags isolerglass og utgang til hage.
Fransk balkong i 2. etasje har smijernsrekkverk. Fra vinterhage er det utgang til markterrasse oppført i skiferstein. Boligen har utvendig betongtrapp belagt med skifer og håndløper på én side ned til kjellerinngang, samt enkle trappetrinn i skifer fra vinterhage ned til terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har ulike overflater i de forskjellige etasjene, med gjennomgående normal bruksslitasje og god standard. Det vises til tilstandsrapport for nærmere detaljer om overflater i de enkelte etasjer.
Etasjeskiller er utført i betongelementer, med støpt dekke i kjeller og tredekke i 2 etg + loft.
Det er fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling, og målingene ligger under gjeldende grenseverdier. Boligen har to elementpiper med utvidet røykrør, ført fra kjeller til loft, med feierluke i kjeller. Pipene er mursteinsforblendet over tak.
Boligen har totalt fire ildsteder, hvorav tre er åpne peiser/gruepeiser. Peis i kjeller er utstyrt med innsats. Boligen har malt tretrapp med rekkverk og håndløpere i tre, og det er etablert tradisjonell loftstrapp. Innvendig er det malte fyllingsdører.
I kjeller er det etablert vinrom med støpte hyller i murstein og flislagt gulv.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Romslig kjøkken med god spiseplass. Kjøkkenet er fra byggeåret og er oppgradert med nyere hvitevarer. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme, og veggene er utført med malt trepanel. Himlingen består av malt trepanel med downlights, samt belysning under overskap og godt naturlig lysinnslipp fra vindusflater.

Kjøkkenet har eget kjølehjørne/kjølerom med kjøleaggregat fra Norcool. Benkeplaten er i heltre, med underlimt dobbel metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Over koketopp er det fliser på vegg. Kjøkkenvinduene gir rikelig med lysinnslipp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Fra entré er det adkomst til gjestetoalett/WC. Toalettrommet har fliser på gulv og stående trepanel på vegger. Det er gulvmontert toalett og vegghengt servant med ettgreps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system.
Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og kjøkken, som leder til soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har mekanisk avtrekk med sentralt ventilasjonsaggregat (Universal loftsvifte fra produsent Flexit), plassert på loft. Det er tilluft til enkelte rom via luftespalter i vinduer samt åpninger under dører.
Boligen har anlegg for grunnvarme (bergvarme). I teknisk rom er det plassert OSO varmtvannsbereder.
Boligen har sentralstøvsuger fra produsent Flexit, plassert i kjeller/teknisk rom.
Det er etablert kjøleaggregat til kjølerom samt aggregat i vinrom.
Boligen har vannbåren varme i alle etasjer, med fordeling plassert i teknisk rom i kjeller.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, med hovedsikringer på 63 A.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass, herunder brannslange under benk på kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser eller fjell.
Det er synlig drenering i form av knasteplast rundt boligen.
Grunnmur er utført i betong og antas forankret på fast masse/leire.
Tomten er planert og har i hovedsak et relativt flatt terreng.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og ytterligere informasjon knyttet til kontrollpunkter for konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

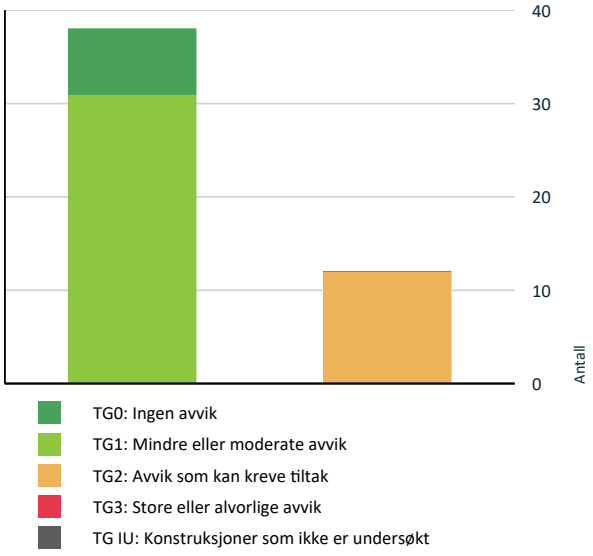
Det foreligger ferdig attest for boligen datert 19.12.2025

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

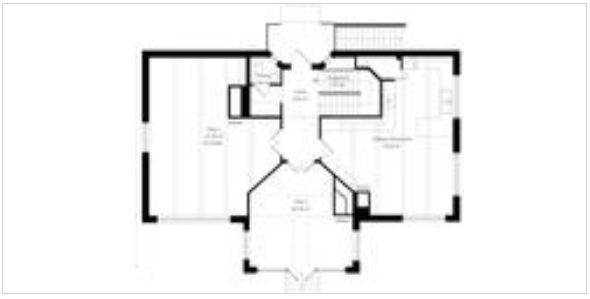
Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad master > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad master > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad master > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2002

Standard
Boligen er oppført over tre plan, med gjennomgående god takhøyde og romslige rom.
I kjeller består boligen av vinkjeller, teknisk rom, kjellerstue, fire boder samt trapperom.
1. etasje består av entré, trapperom, toalettrom, vinterhage, stue samt kjøkken/spisestue med kjøkkenløsning som inkluderer kjølehjørne.
2. etasje består av master soverom med tilknytning til eget bad, to øvrige soverom, bad, vaskerom, gang med åpen løsning mot vinterhage samt trapperom, og fra 2. etasje er det etablert loftstrapp med adkomst til loft.

Boligen holder gjennomgående god standard med normal bruksslitasje.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Taket ble renovert i 2024, hvor det ble utført vask og impregnering av tak på hovedhus og tilbygg, montering av mønebånd, utskifting av råteskader på sidebord, utskifting av diverse skadde takstein samt montering av sorte vindskibeslag. Arbeidene er utført med garanti i henhold til håndverkertjenesteloven (Ref kvittering fra utførende)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Nedløp og beslag

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



TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i mur med utvendig teglsteinsmur som fasade. Det er støpt og pusset rundt enkelte vinduer, samt pusset grunnmur. Det er i dag klatreplante (villvin) på murvegger, og eventuelle skader eller innvirkning som følge av denne er ikke nærmere undersøkt.

Det er observert enkelte mindre sprekker under overligger på enkelte vinduer.



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fra loftsluke er det adkomst til råloft som benyttes til lagring. Loftet har delvis gulv/dekke. Etasjeskillet mot 2. etasje er isolert. På loftet er det også plassert ventilasjonsaggregat.





TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Flere vinduer har luftespalte i toppkarm og sprosser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for vinduer er normalt 20–30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Det er registrert enkelte mindre sprekker i murpuss over enkelte vinduer. Enkelte sprosser er noe skjeve eller løse, og enkelte vinduer har behov for smøring og justering.
Ett av 9 vinduer på kjøkkenet har en defekt styreskinne samt at flee sprosser på vinduene har falt av, og flere må skiftes hvert år.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er per i dag ikke behov for utskifting eller tiltak. På bakgrunn av vinduenes alder kan tidspunkt for utskifting imidlertid nærme seg. Sprekkdannelser over enkelte vinduer kan på sikt medføre fuktinntrengning og risiko for rust i armering.



TG 1 Dører

Hovedytterdør er en malt, profilert ytterdør fra byggeår med glassfelt. Foran inngangspartiet er det et støpt repos belagt med skifer. Inngangspartiet er delvis overbygget.

I kjelleretasjen er det en ytterdør med glassfelt og 3-lags isolerglass.

I 2. etasje er det en tofløyet balkongdør med utgang til fransk balkong. Døren har 2-lags isolerglass og sprosser. (Lukkemekanisme på balkong dør på hoved soverom er delvis defekt)

Fra vinterhage er det en tofløyet balkongdør med 2-lags isolerglass og utgang til hage.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Fransk balkong i 2. etasje med smijernsrekkverk, målt høyde ca. 105 cm. Fra vinterhage er det utgang til markterrasse oppført i skiferstein, med et areal på ca. 31 m².



TG 1 Utvendige trapper

Boligen har en utvendig betongtrapp med skiferstein og håndløper på én side ned til kjellerinngang.
Fra vinterhage er det enkle trappetrinn i skifer ned til terrasse.

Det er registrert saltsutslag på murvegg ned trappen, avviket er nevnt under rom under terreng.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kjelleretasje
I kjelleretasjen er det flislagte gulv i boder, teknisk rom, kjellerstue, gang og vinrom. Øvrige rom har støpt dekke.
Veggene består i hovedsak av pussede murvegger. Kjellerstue har stående trepanel, og vegg i bod har slett malt flate.
Takene er utført med malte betongelementer, malt trepanel samt ubehandlet gips i vinrom.

1. etasje
I 1. etasje er det fliser på samtlige gulv.
Vegger er utført med stående trepanel i alle rom.
Takene har malt trepanel. Det er i hovedsak benyttet downlights som belysning, i kombinasjon med godt naturlig lys fra flere store vindusflater.

2. etasje
I 2. etasje er det furugulv i alle rom, med unntak av våtrom som har fliser.
Veggene har stående trepanel i alle rom, med unntak av bad som er flislagt.
Takene er utført med malt trepanel. Det er enkelte skråtak i etasjen.
Rekkverk mot vinterhage er målt til ca. 92 cm. Romhøyde er målt til ca. 240 cm.

Det er observert enkelte riss i fliser samt enkelte fliser med hul lyd («bom»). Forholdene vurderes ikke å være av en slik art at avvik registreres.
Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke særskilt. Det må generelt påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er utført i betongelementer, med støpt dekke i kjeller, tredekke i 2 etg + loft.
Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for registrering av høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at dette nødvendigvis blir registrert. Det kan derfor ikke utelukkes at større avvik forekommer, da ikke alle rom er kontrollert.

Kontrollerte rom og målte avvik

Kjelleretasje:
I kjeller er stort rom og kjellerstue kontrollert.
– I kjellerstue ble det målt ca. 9 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 14 mm gjennom hele rommet.
– I bodrom ble det målt ca. 6 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 7 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:
I 1. etasje er kjøkken og vinterhage kontrollert.
– På kjøkken ble det målt ca. 7 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 13 mm gjennom hele rommet.
– I vinterhage ble det målt ca. 9 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 14 mm gjennom hele rommet.

2. etasje:
I 2. etasje er soverom og gang kontrollert.
– På soverom ble det målt ca. 15 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 27 mm gjennom hele rommet.
– I gang ble det målt ca. 9 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 15 mm gjennom hele rommet.

Veiledende krav for planhet er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom rommet. Enkelte av de målte avvikene overstiger disse anbefalte toleransene.

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

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



TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling. Målingene ligger under gjeldende grenseverdier, jf. rapport datert 28.01.2013.
Årsmiddel er målt til ca. 94 Bq/m³ i kjeller og ca. 27 Bq/m³ på kjøkken.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har to elementpiper med utvidet røykrør, ført fra kjeller til loft, og med feierluke i kjeller. Ifølge eier har begge pipene god trekk. Pipene er mursteinsforblendet over tak.

Boligen har totalt fire ildsteder, hvorav tre er åpne peiser/gruepeiser. Peis i kjeller er utstyrt med innsats.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

I kjeller er det pussede murvegger mot grunn på samtlige yttervegger. Kjellerstue har stående trepanel på vegger. Det er registrert forhold som kan indikere fuktpåvirkning fra grunnen. Ytterligere undersøkelser, herunder hulltaking, er ikke utført.

Rom under terreng er klargjort for vann og avløp, dersom det på et senere tidspunkt skulle søkes om bruk til utleie.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsgrad 2 settes da det er avdekket saltslag i flere rom, samt målt fukt i grunnmur i ulike rom. Fuktnivåene er under avviksgrensen (rød sone), men vurderes likevel å gi grunnlag for fastsettelse av TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å vurdere utvendige tiltak rundt grunnmur, herunder papp og/eller drenering, samt å følge utviklingen over tid.







TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk og håndløpere i tre. Til loft er det etablert tradisjonell loftstrapp.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



TG 1 Vinkjeller

I kjeller er det etablert vinrom. Rommet har støpte hyller i murstein og flislagt gulv. Vinrommet er utstyrt med aggregat for temperaturkontroll, blant annet i sommerhalvåret. Aggregatet er ikke funksjonstestet, men skal ifølge eier være i orden.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD MASTER

Tilstandsrapport

Generell

Badet er fra byggeåret 2002, og byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten slik dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD MASTER

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt med 30 × 30 cm fliser, og himlingen er utført med malt panel. Belysningen består av downlights samt speilbelysning, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra vindu. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell hul lyd («bom») bak flisene.

2.ETASJE > BAD MASTER

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 30 × 30 cm fliser og har vannbåren gulvvarme. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 11 mm fra overkant slukrist til overkant fliser ved baderomsdør. Gulvet fremstår relativt flatt, med ca. 10 mm fall mot sluk i dusjsonen.

I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell hul lyd («bom») under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2.ETASJE > BAD MASTER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke observert synlig membran under klemringen. Det er opplyst at samme utførende selskap har utført dette badet som de to øvrige våtrom i boligen, hvor membran er synlig, og det antas derfor tilsvarende utførelse her. Det har tidligere vært en mindre lekkasje til underliggende etasje (kjøkken), som nå er utbedret av autorisert selskap. Inspeksjonsluke til underside av sluk er tilgjengelig fra kjøkkentak.

Tettesjiktet/membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er således basert på alder (forventet levetid) samt synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen, som ikke er synlig eller direkte konstatert. Badet er fra før 2010, og membran og tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

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



2.ETASJE > BAD MASTER

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, overskap med vegghengt speil, veggmontert toalett, innfliset badekar samt dusjvegger i glassbyggestein.

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

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



2.ETASJE > BAD MASTER

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte over vindu.



2.ETASJE > BAD MASTER

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført fra garderobe, i vegg bak dusjsonen. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 12 vektprosent.



2.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret 2002, og byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten slik dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det 30 × 30 cm fliser, med malt himling. Belysningen består av spotter i taket. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 30 × 30 cm fliser med vannbåren gulvvarme. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren. Dusjhjørnet er nedsenket.

I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) samt synlige observasjoner.

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

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med skuffer og skap. Det er benkeplate i heltre med nedfelt servant og togreps blandebatteri. Belysningen er nedfelt i himling. Vegghengt speil. Dusj i hjørne er nedsenket og avskjermet med dusjvegger i glassbyggestein. Det er gulvmontert toalett.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i himling og tilluft gjennom spalte under dørblad.



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til våtrom og yttervegg. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret 2002, og byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner, og undersøkelsen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er utført med stående trepanel. Gulvet er flislagt, med fliser trukket ca. 10 cm opp på vegg for fuktsikring. Himlingen har panel med taklampe, samt lysinnslipp fra vindu.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 30 × 30 cm fliser og har vannbåren gulvvarme. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 13 mm fra overkant slukrist til overkant fliser ved baderomsdør.

I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell hul lyd («bom») under flisene.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

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



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har vaskeromsinnredning med skap og benkeplate i laminat. Det er vegghengt utslagsvask med ettgreps armatur samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. På vaskerommet er det også plassert fordelerskap for våtrom i andre etasje.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte over vindu.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til våtrom og yttervegg. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Romslig kjøkkenet med spisesplass, kjøkkenet er laget av heltre lønn og er fra byggeåret og med nyere hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Det er fliser på gulvet med vannbåren gulvvarme, og veggene har malt trepanel.
Himlingen består av malt trepanel med downlights, samt belysning under overskap og naturlig lysinnslipp fra vindusflater.

Følgende hvitevarer er installert:
integrert stekeovn fra Miele
integrert stekeovn med dampfunksjon fra Miele
induksjonstopp fra Electrolux
oppvaskmaskin fra Bosch
kombiskap fra Samsung
avtrekksvifte fra AEG.

Det er også kjøkkenhjørne/kjølerom med kjøleaggregat fra Norcool, fra byggeåret.

Benkeplaten er i heltre med underlimt dobbel metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Over koketoppen er det fliser på vegg. Kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys. Det er registrert fuktskader/skjolder på vindu ved armaturen.

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

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 **Avtrekk**

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

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Fra entré er det adkomst til gjestetoalett/WC. Toalettrommet har fliser på gulv og stående trepanel på vegger. Det er gulvmontert toalett og vegghengt servant med ettgreps blandebatteri. Rommet har vindu. Det er vannbåren gulvvarme samt mekanisk avtrekk, med tilluft via luftespalte under dør



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapene er kontrollert



TG 1 Avløpsrør

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk med sentralt ventilasjonsaggregat (Universal loftsvifte fra produsent Flexit), plassert på loft. Det er tilluft til enkelte rom via luftespalter i vinduer samt åpninger under dører. Luftkvaliteten i boligen oppleves som god.

TG 2 Varmesentral

Boligen har anlegg for grunnvarme (bergvarme). Det er boret energibrønn, men en elektrisk komponent er defekt, slik at anlegget per i dag ikke utnytter bergvarmen som forutsatt. Anlegget går derfor på elektrisk drift. Anlegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes da det foreligger avvik fra opprinnelig bruksmetode, samt på bakgrunn av anleggets alder. Bergvarmepumpens forventede levetid er estimert til ca. 30 år, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget fungerer per i dag (og er av alder) på elektrisk drift. For å kunne utnytte bergvarmeanlegget må enkelte komponenter skiftes ut. Det anbefales å innhente tilbud på nødvendige utbedringer og vurdere kostnadene opp mot forventet nytte.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

I teknisk rom er det plassert OSO varmtvannsbereder med samlet kapasitet på ca. 287 + 100 liter. Berederen er fra 2002.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Sentralstøvsuger

Boligen har sentralstøvsuger fra produsent Flexit, plassert i kjeller/teknisk rom. Anlegget er ikke funksjonstestet.



TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i alle etasjer, med fordelingsskap plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Forventet levetid for vannbåren varme, herunder gulv- og rørsystemer, er normalt estimert til ca. 30–50 år, men kan i enkelte tilfeller være lengre. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, og tilstandsgrad 2 settes.

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





TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringer er på 63 A.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll i henhold til føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 23.04.2025, utført av Elvia. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Tilstandsrapport basert på synlige observasjoner og kontroll rapport.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass, med brannslange under benk på kjøkken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser eller fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig drenering i form av knasteplast rundt boligen. Av naturlige årsaker er videre kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. For øvrig antas dreneringen å være utført i henhold til gjeldende praksis og krav på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på dreneringen, da det er avdekket flere fuktindikasjoner i grunnmuren samt synlige saltslag. Knotteplasten er avsluttet noe lavt og uten klemlist på deler av vegg dermed vil overflatevann i enkelte tilfeller kan trekke bak beskyttelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre terrengendringer slik at terrenget ligger lavere mot grunnmuren, godt under nivå for dreneringspapp. Deretter bør utviklingen følges over tid for å vurdere behov for eventuelle ytterligere tiltak. Kostnader er ikke angitt, da takstmann ikke har innhentet tilbud eller foretatt verdsetting av eventuell egeninnsats.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert og har i hovedsak et relativt flatt terreng. Ifølge NVE er det moderat til lav radonfare samt liten fare for ras og flom (faregrad 2 av 6).

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og stikkledninger frem til offentlig tilknytningspunkt ligger skjult i grunnen og er derfor ikke nærmere vurdert. Type vann- og avløpsanlegg er basert på opplyst byggemåte for byggeåret, og avvik fra antatt løsning kan forekomme.

Ifølge eier er vann- og avløpsledningene ført sammen med ca. 11 andre seksjoner frem til offentlig tilknytningspunkt. Anlegget er tilknyttet felles pumpe eller tilsvarende løsning, som ifølge eier sist ble utskiftet rundt 2016. Kostnader knyttet til anlegget fordeles i henhold til tinglyst avtale. For nærmere informasjon henvises det til megler/ Selger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2006

Standard
Garasje med to garasjeporte: Garasjen fremstår som tørr og i god stand, med normal og god standard.

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

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført på støpt såle med murvegger i murstein. Taket er utført som saltakskonstruksjon med W-takstoler, tekket med betongtakstein.
Garasjen har to garasjeporter med elektriske portåpnere samt egen sidedør. Det er installert elektrisitet i garasjen.
Anmerkning: Det er observert noe mose på taksteinen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

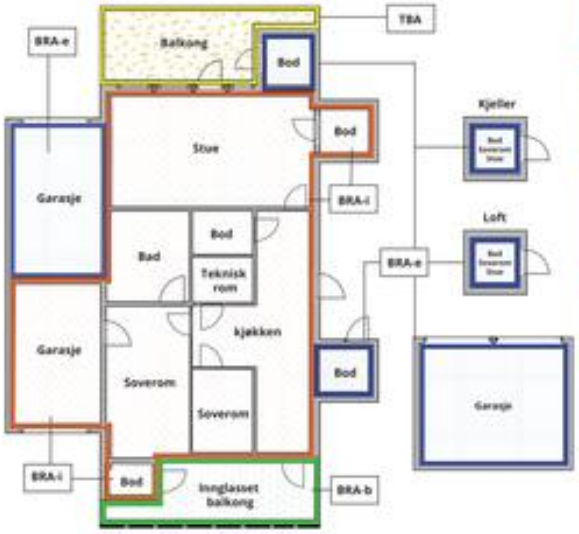
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	118			118			118
1.Etasje	119			119	31		119
2.Etasje	101			101		3	104
SUM	**338**				**31**	**3**	**341**
SUM BRA	**338**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Vinkjeller, teknisk rom, kjellerstue, bod, bod 2, bod 3, bod 4, trapperom		
1.Etasje	Entré, trapperom, toalettrom, vinterhage, stue, kjøkken / spisestue		
2.Etasje	Bad master, soverom master, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, gang, trapperom		

Kommentar

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

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

Marketerasse i hage er opparbeidet med skifer, denne er inkludert i areal oppmåling som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdig attest for boligen datert 19.12.2025

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rom i kjeller er ikke godkjent av kommunen for varig opphold. Det er imidlertid etablert både nødutgang og rømningsvinduer i etasjen.

Rom under terreng er også klargjort for vann og avløp, dersom det eventuelt skal søkes om bruk til utleie/ Varig opphold.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	269	69
Garasje	0	38

Kommentar	
Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Ron i kjeller som er godjkent som bodrom er registrert som S-rom.
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Garasjeareal er regnet som S-rom

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	91	539		0	1241.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hammerbakken 40

Hjemmelshaver
Gjertsen Erik, Røhne Inger-Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser på Løkenhavna/Kolsås, med kort vei til barneskole, barnehager, nærbutikk og marka. I nærheten har du også lekeplasser, samt fotballbane. Hammerbakken skole, som er en Grendeskole, ligger ca 5-10 min gangvei fra boligen, det samme gjør Glitre barnehage avd Løkenhavna. Alt lett tilgjengelig for en effektiv hverdag.
I gangavstand finner vi Joker som er nærmeste dagligvare butikk og som holder søndagsåpent. Ikke langt fra boligen ligger Kolsås senter med butikker som Meny, Vinmonopolet, apotek, blomsterbutikk med flere. Ytterligere servicetilbud har du i hyggelige Bærums Verk handelssenter og Verksgata hvor det er flere butikker, brukskunst og trivelige spisesteder.
Rett utenfor døren finner du tursti langs Lomma samt fine turområder som Kolsåstoppen og Eineåsen. Idrettsanlegg på Rud/Hauger med haller og anlegg for flere idretter. Kirkerudbakken og Kolsås skisenter ligger også i nærområdet. Vinterstid finner du skiløype/lysløype bl.a fra Rykkinn.
Av offentlig kommunikasjon har du Åsbakken busstopp 5 minutter fra boligen, med buss mellom Lommedalen og Sandvika.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate, med tilgang fra både Hammerbakken og Åsbråten. Boligen disponerer garasje samt flere biloppstillingsplasser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier tomt på 1 242 m². Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med hage. Det er gangveier belagt med grus samt utvendige uteplasser med skifer. Det er etablert vinterhage i tilknytning til garasjen. Mot naboeiendom er det avgrensning med levegger i tre samt beplantning med hekk, busker og trær.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved eiendommen:
Ta kontakt med megler for informasjon om kommunale avgifter etc.

Tinglyste rettsstiftelser til eiendommen:
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken
Kommune: 3201 BÆRUM Grunneiendom: Gnr: 91 Bnr: 539 Data uthentet: 18.12.2025 kl. 17:12 Oppdatert per: 18.12.2025 kl. 17:12

Servitutter
2022/464145-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935478715 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:536
02.05.2022 21:00

2022/1342448-1/200 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935478715 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:529 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:530 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:532 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:533 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:534 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:535 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:539 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Bestemmelse om selvfallskum
25.11.2022 21:00

2022/1342448-2/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935478715 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:529 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:530 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:532 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:533 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:534 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:535 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:91 BNR:539 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Bestemmelse om selvfallskum
25.11.2022 21:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Rettigheter på 3201-91/536

Ta kontakt med megler for mer informajon om heftelser og servitutter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Opplysninger om forsikring er ikke fremlagt for takstmann. For informasjon om forsikringsforhold knyttet til boligen bes det om å ta kontakt med selger eller megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kvittering for arbeid ved tak			Gjennomgått		Nei
El kontroll rapport			Gjennomgått		Nei
Radonmåling			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.01.2026	
2	12.01.2026	
3	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

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

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjertsen, Erik	9578-5999-4-1852157	2025-11-15 10:36:47
Røhne, Inger-Lise	9578-5999-4-1868027	2025-11-15 10:32:17

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. nov. 2025

Oppdragsnummer
56-0327/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerbakken 40, 1352 KOLSÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Erik Gjertsen, Inger-Lise Røhne

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. desember 2002

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: 6714668
Forsikret i: If

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: M-TET Reperasjon av sluk på hovedbadet. Utført sept. 23. Membran kontrollert, og funnet i orden.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jfr. Ovenfor

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

Nei

Eventuell kommentar: Arbeid utført av autorisert rørleggerfirma, West.

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: Eiker Tak og Blikk. Reperasjon/vedlikehol av husets tak. Sept. 2024. Inn

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: 11 hus i Hammerbakken drenerer kloakken til privat pumpekum som leder kloakken til offentlig ledning. Denne pumpekummen befinner seg nedenfor eiendommen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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? Foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmålinger fra 2012 til 2013. Radonlab.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Jfr. Reperasjon av slik på bad.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle ildstedene trekker bra!

---

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)

Ja

Beskriv: Fukt i kjeller

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sprekk i mur bakvegg garasje

---

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?

Ja

Beskriv: Pumpe til bergvarmeanlegg defekt.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vil bli utført

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

Ja

Beskriv: Mangler ferdigattest som arkitekten nå har søkt om.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0327/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Røhne, Inger-Lise	**2025-11-15**	**Gjertsen, Erik**	**2025-11-15**

Identifikasjon

bankID Røhne, Inger-Lise

Identifikasjon

bankID Gjertsen, Erik

Signicat

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Lorentz Gedde-Dahl Arkitekter As
Nobels gate 21
0268 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/28172 - 25/275922/INGEL	19.12.2025

Adresse - Tiltak:	Hammerbakken 40 - enebolig
Gnr/Bnr:	91/539
Tiltakshaver:	
Ansvarlig søker:	

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.

Det er i gjennomføringsplan versjonr. 1 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

GEBYR
Faktura for behandlingsgebyr kr **6680**,- ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Ingeborg Lunde
saksbehandler

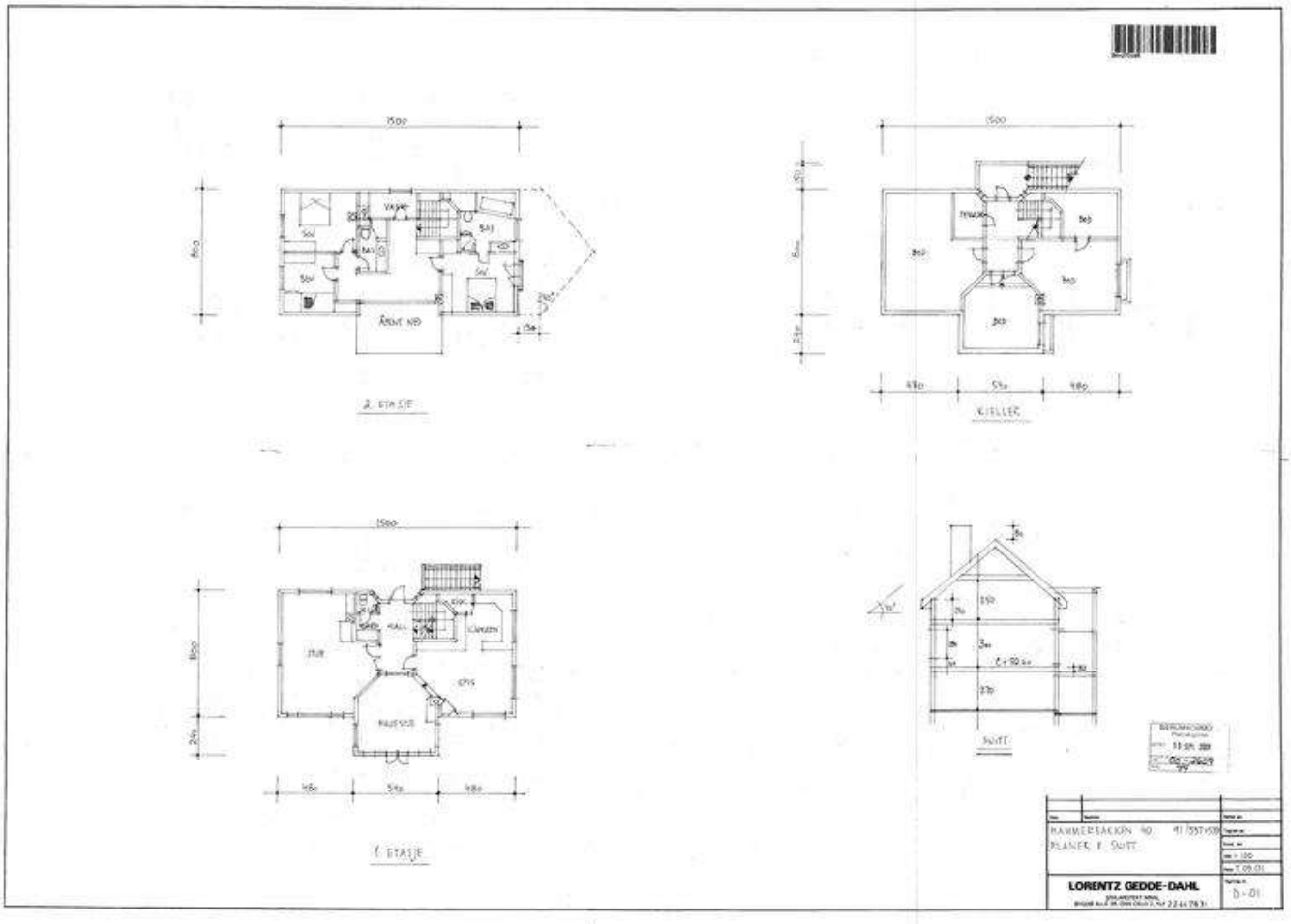
Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

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


2. ETASJE
KJELLER
1. ETASJE
SNITT
HAMMERSÅKEN 40
PLANER, F. SNITT
LORENTZ GEDDE-DAHL
D - 01

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.**	91	**Bruksnr.**	539	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hammerbakken 40, 1352 KOLSÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 242 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1978033 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978033)
Navn	LØKENHAVNA, ENDRING ÅSBRÅTAN OG KREMLEGRENDA
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.1978
Delarealer	**Delareal** 1 242 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** E4

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 91/539
Adresse: Hammerbakken 40
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

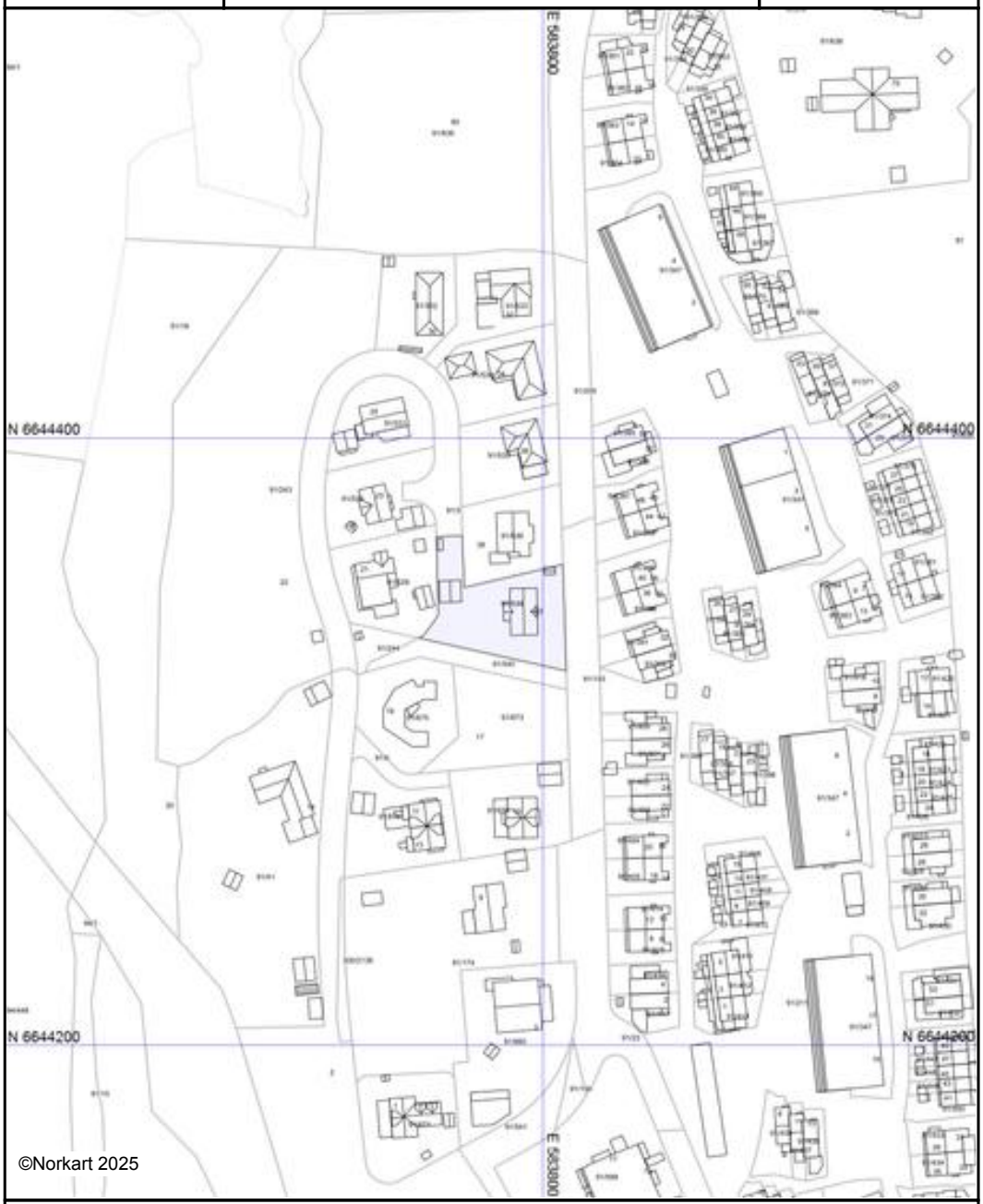
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 91/539
Adresse: Hammerbakken 40
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

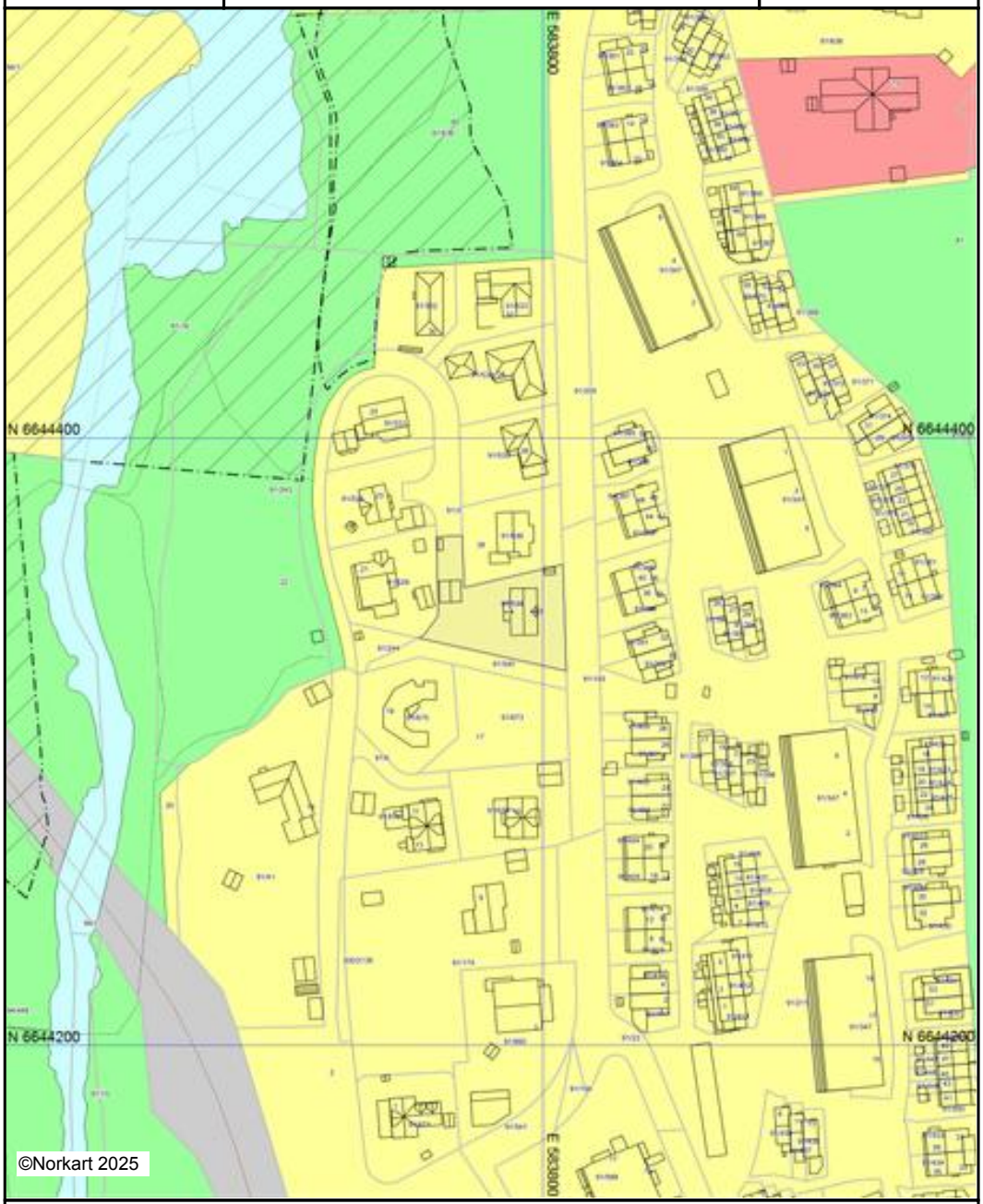
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/539
Adresse: Hammerbakken 40
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



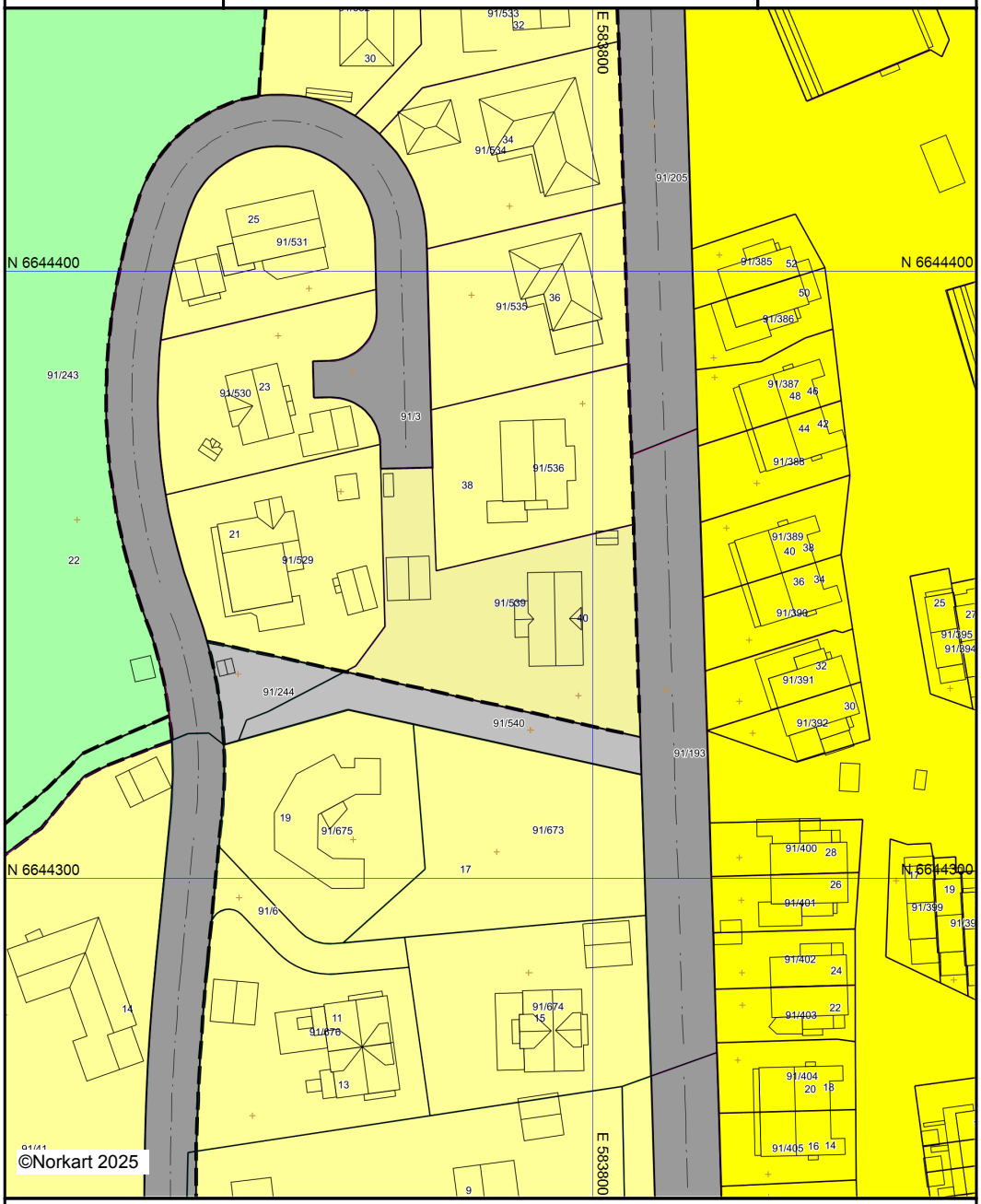
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 91/539
Adresse: Hammerbakken 40
Dato: 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



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 91/539
Adresse: Hammerbakken 40
Utskriftsdato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



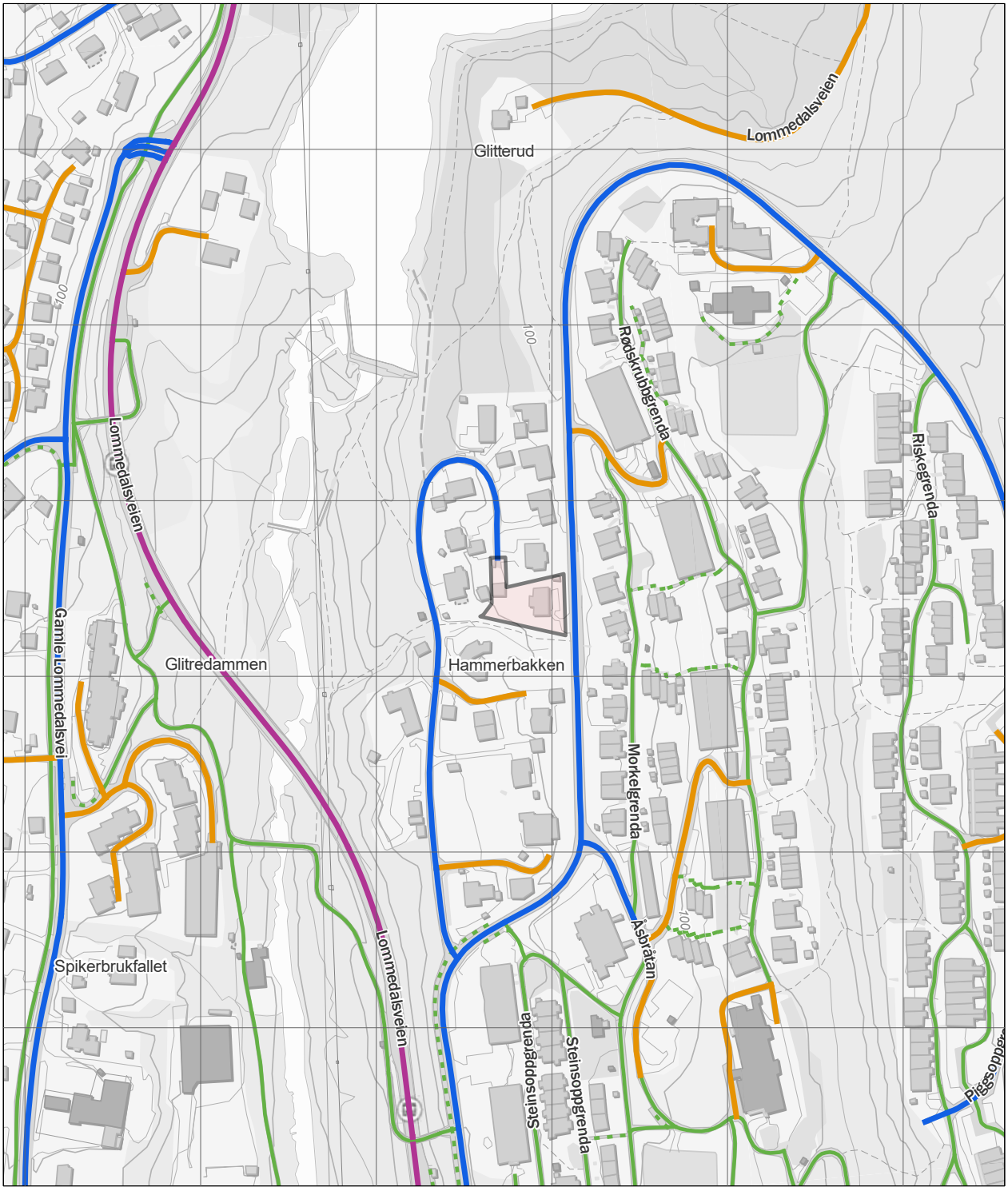
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 91/539/0/0
Adresse: Hammerbakken 40, 1352 KOLSÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17/09/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 91/539		
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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 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.**	91	**Bruksnr.**	539	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hammerbakken 40, 1352 KOLSÅS								

Avtale 90344950 (Avgiftsadresse: Hammerbakken 40)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A1	04.08.2020	22.02.2023	Utført	Utført
Kjellerstue	B1	04.08.2020	22.02.2023	Utført	Utført
1 etasje vinterhage	B2	04.08.2020	22.02.2023	Utført	Utført
Kjøkken 1. etg	B1	04.08.2020	22.02.2023	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.09.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	91	**Bruksnr.**	539	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hammerbakken 40, 1352 KOLSÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 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.**	91	**Bruksnr.**	539	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hammerbakken 40, 1352 KOLSÅS								

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	11 992,53 kr
Feiing	423,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	9 686,27 kr
Sum	**26 440,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	246 m2	41.64	1/1	0 %	10 243,81 kr
Avløp etter areal	15%	246 m2	48.67	1/1	0 %	11 972,33 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	3 stk	129.00	1/1	0 %	387,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**28 250,33 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 91, Bruksnr 539	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Hammerbakken 40, gatenr 2138 1352 Kolsås	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1821 14	Kolsås 21 Kolsås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.03.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 241,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/91/539	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/91/539	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	18.03.2002	Avgiver	0219/91/537	-184,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/91/539	184,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.03.1980	Avgiver	3201/91/6	-1 058,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/91/539	1 058,0
Annen forretningstype	Forretning:	28.02.1980	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	02.05.2024	Berørt	3201/91/3	0,0
			Berørt	3201/91/6	0,0
			Berørt	3201/91/8	0,0
			Berørt	3201/91/9	0,0
			Berørt	3201/91/16	0,0
			Berørt	3201/91/23	0,0
			Berørt	3201/91/41	0,0
			Berørt	3201/91/42	0,0
			Berørt	3201/91/174	0,0
			Berørt	3201/91/181	0,0
			Berørt	3201/91/193	0,0
			Berørt	3201/91/194	0,0
			Berørt	3201/91/205	0,0
			Berørt	3201/91/243	0,0
			Berørt	3201/91/244	0,0
			Berørt	3201/91/529	0,0
			Berørt	3201/91/530	0,0
			Berørt	3201/91/531	0,0
			Berørt	3201/91/532	0,0
			Berørt	3201/91/533	0,0
			Berørt	3201/91/534	0,0
			Berørt	3201/91/535	0,0
			Berørt	3201/91/536	0,0
			Berørt	3201/91/539	0,0
			Berørt	3201/91/540	0,0
			Berørt	3201/91/541	0,0
			Berørt	3201/91/599	0,0
			Berørt	3201/91/636	0,0
			Berørt	3201/91/637	0,0
			Berørt	3201/91/640	0,0
			Berørt	3201/91/645	0,0
			Berørt	3201/91/660	0,0
			Berørt	3201/91/671	0,0
			Berørt	3201/91/673	0,0
			Berørt	3201/91/674	0,0
			Berørt	3201/91/675	0,0
			Berørt	3201/91/676	0,0
			Berørt	3201/201/18	0,0
			Berørt	3201/300/2138	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hammerbakken 40	H0101	Bolig	343,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.07.2001
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	343,0	Igangset.till.:	22.03.2002
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	343,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18606097			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			118,0		118,0				
H01	1		121,0		121,0				
H02			104,0		104,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Gjertsen Erik

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hammerbakken 40	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	17.10.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	17.10.2003
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.10.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18618168			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

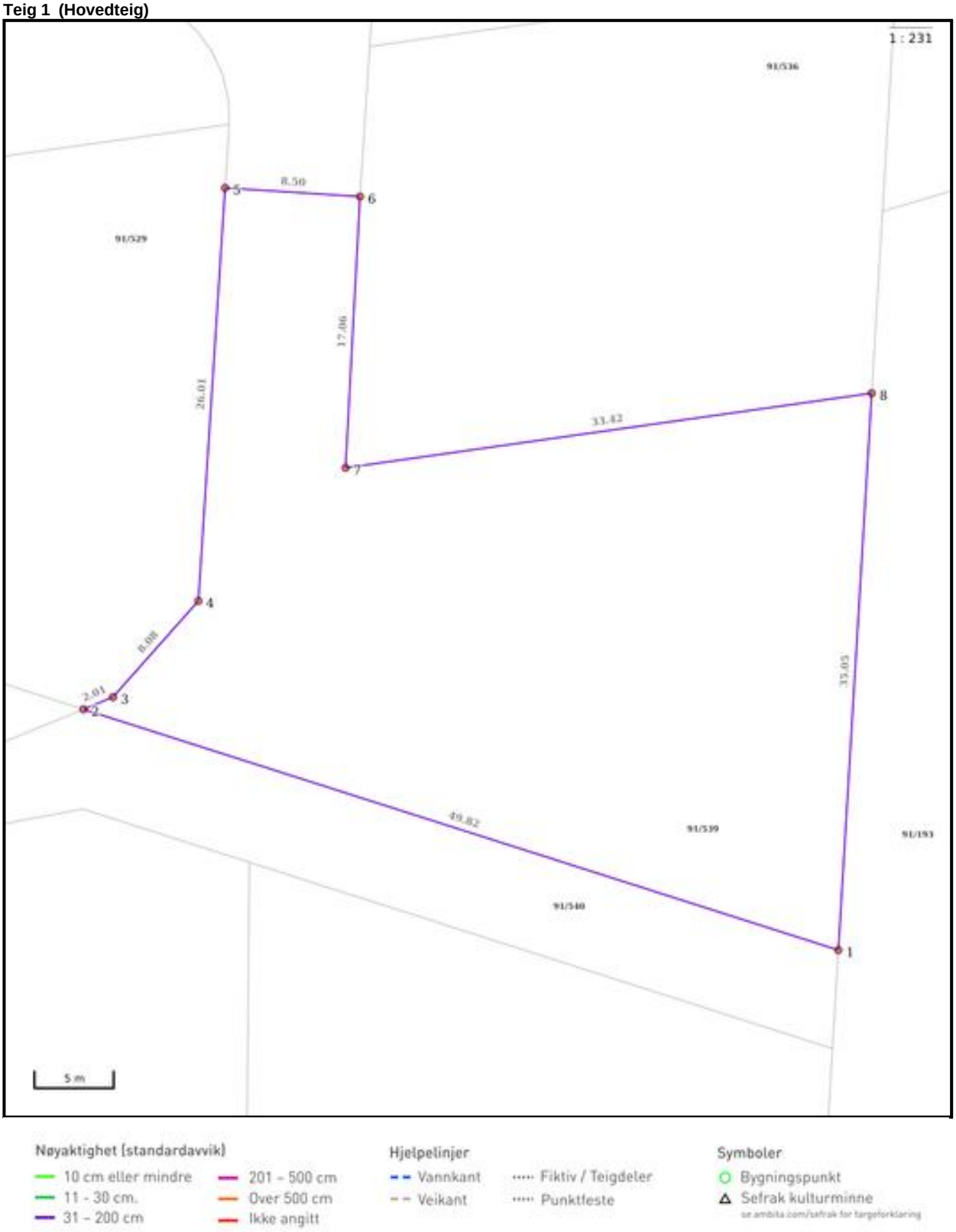
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 241,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 323,29	583 807,81	49,82m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 334,06	583 759,17	2,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 334,99	583 760,95	8,08m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 341,49	583 765,75	26,01m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 367,49	583 765,07	8,50m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 367,71	583 773,57	17,06m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 350,66	583 774,20	33,42m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 358,32	583 806,73	35,05m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Skatteetaten

Dato
17.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 91 Bnr 539 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hammerbakken 40, 1352 KOLSÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 5 814 633
Som sekundærbolig:	kr 14 735 190

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

enova

Energiattest



Adresse **Hammerbakken 40, 1352 KOLSÅS**	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248498**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18606097**
Gårdsnummer **91**	Bruksnummer **539**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **338,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **269,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **181,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **180,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 699 kWh**



Hammerbakken 40, 1352 KOLSÅS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Hammerbakken 40

Nabolaget Hammerbakken - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bryn og Hammerbakken skole (1-...	107 elever, 7 klasser	7 min 🚶 0.4 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-...	328 elever, 21 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Rykkinn skole (1-7 kl.)	470 elever, 27 klasser	28 min 🚶 1.9 km
Eineåsen skole (8-10 kl.)	297 elever, 19 klasser	23 min 🚶 1.5 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (...	210 elever	23 min 🚶 1.5 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	5 min 🚗 2.6 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	6 min 🚗 2.9 km

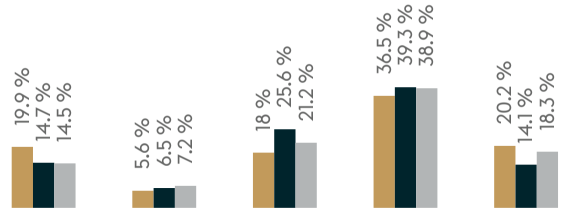
Offentlig transport

Åsbråtan	Linje 204, 210A, 210B	5 min 🚶 0.4 km
Kolsås	Linje 3	21 min 🚶 1.7 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 🚗 7.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚗 21.7 km
Oslo Gardermoen		55 min 🚗

Barnehager

Glitre barnehage avd. Soppen (...	12 barn	5 min 🚶 0.3 km
Glitre barnehage Avd Løkenlia ...	40 barn	8 min 🚶 0.5 km
Glitre barnehage Avd Langeleik...	54 barn	12 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hammerbakken	956	404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Hammerbakken skole Gymnastikks...	7 min
Belset skole	17 min
FitnessRoom Rykkinn	20 min
Bærum Squash & Fitness	5 min

«Barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



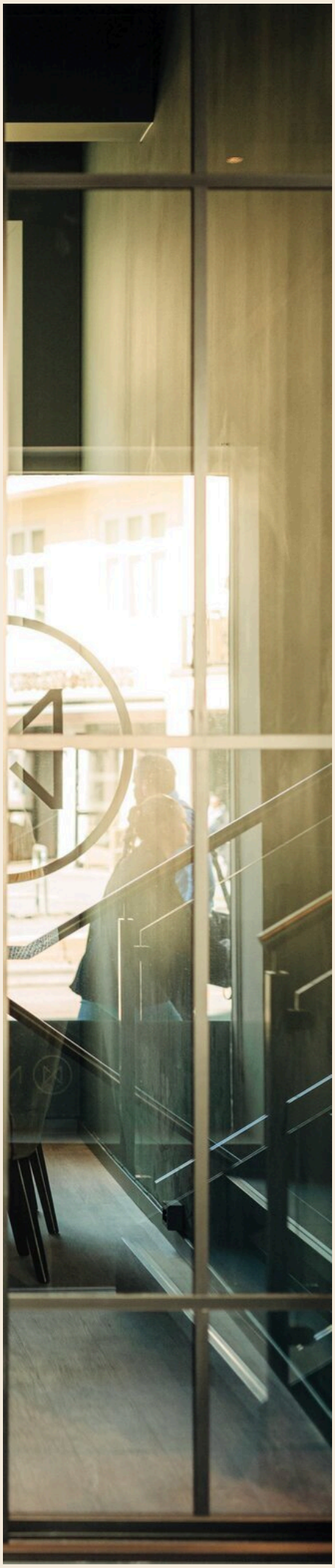
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

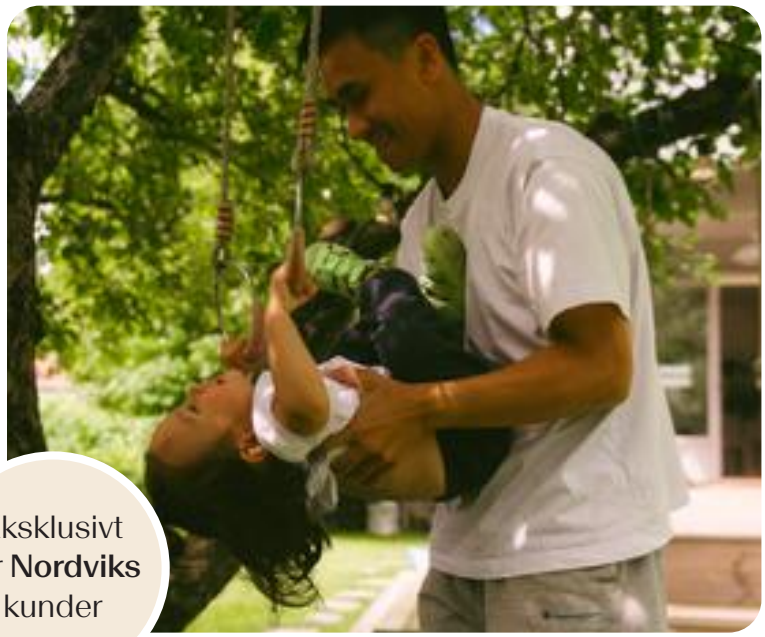


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0327/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hammerbakken 40 1352 KOLSÅS
Matrikkel: Gnr 91, bnr 539 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Guttorm B. Olsen

Eiendomsmegler
L12 Eiendomsmegling AS
g.olsen@nordvikbolig.no
918 98 488