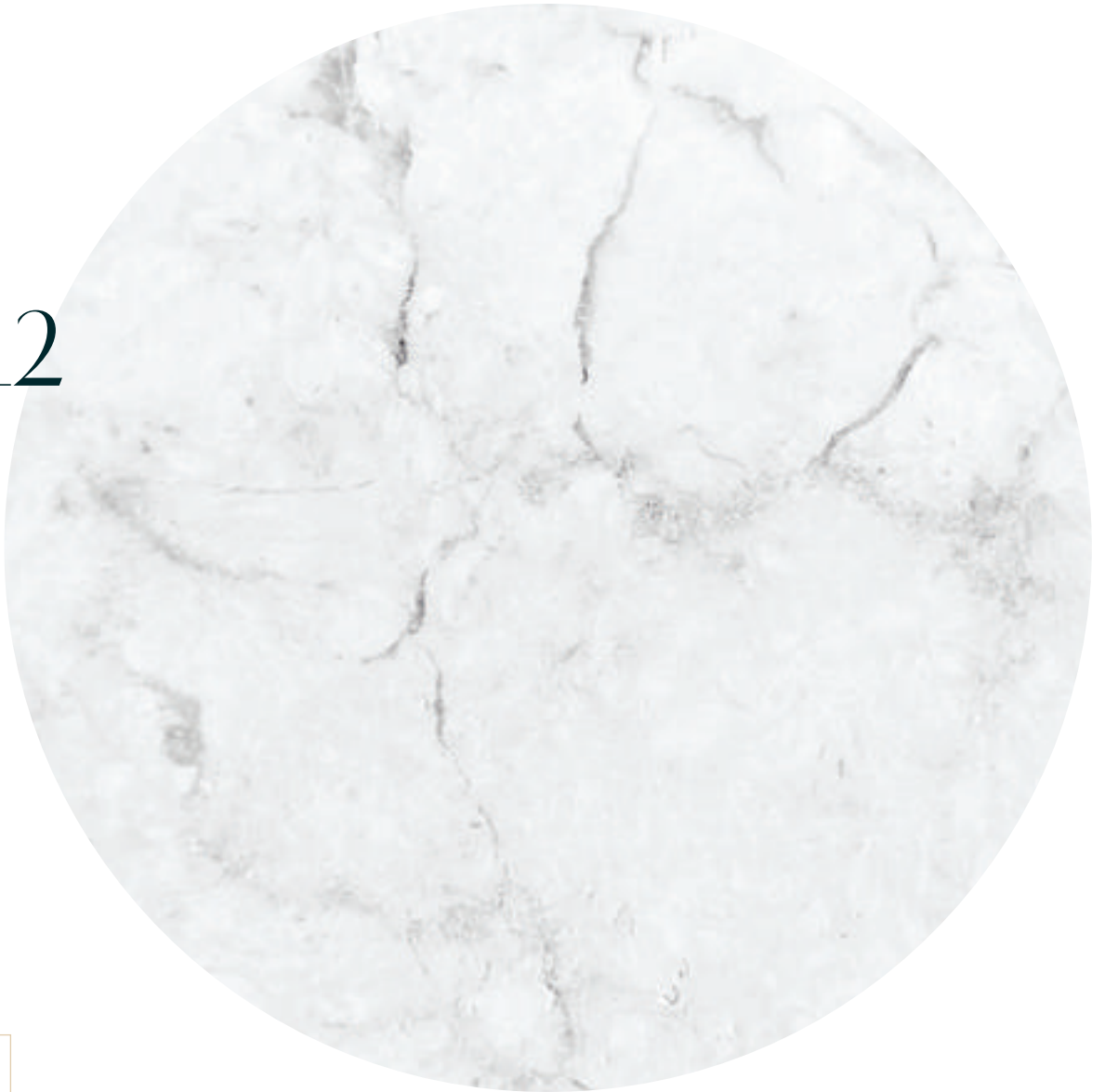


Åsliveien 12



Velkommen til

Åsliveien 12



Salgsoppgaven produsert 4. mai 2025

Sjelden anledning på Stabekk!

Lekker og moderne enebolig over 3 plan m/ utleiedel | Svært påkostet og påbygget i 2018 | Rolig, sentralt og attraktivt

Prisantydning	24 900 000,-
Omkostninger	623 850,-
Totalpris	25 523 850,-
BRA-i	284 kvm
Totalt BRA	332 kvm
Soverom	6
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1979
Megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Åsliveien 12 – presentert av Jan-Petter Solberg Hansen og Fridtjof Schmidt i Nordvik!

- En innholdsrik og stilfull enebolig med gjennomgående høy standard og egen utleieenhet. Boligen ble renovert og påbygget i 2018, og strekker seg over tre etasjer med god planløsning og stor dobbelgarasje. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med stor gressplen og flere hyggelige uteplasser – perfekt for både lek og avslapning. Utvendig fremstår boligen med et eksklusivt uttrykk, med Malm furu-panel og detaljer i sink som både er varige og stilrene - tegnet anerkjente Stein Halvorsen arkitekter. Innvendig preges hjemmet av moderne løsninger, lite slitasje og en svært gjennomført stil.

- En lekker og attraktiv familiebolig med fleksible løsninger–her bor du komfortabelt i rolige omgivelser

Arealer og innhold

BRA-i:	284 kvm
BRA-e:	48 kvm
Totalt BRA:	332 kvm
TBA:	56 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 87 kvm. Entré, gang, soverom, kjellerstue, lekerom og vaskerom.
Utleiedelen: Stue/kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 48 kvm. Garasje.
Total BRA: 135 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken og bad.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 51 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Stue, 4 soverom og 2 bad.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 5 kvm. Veranda.



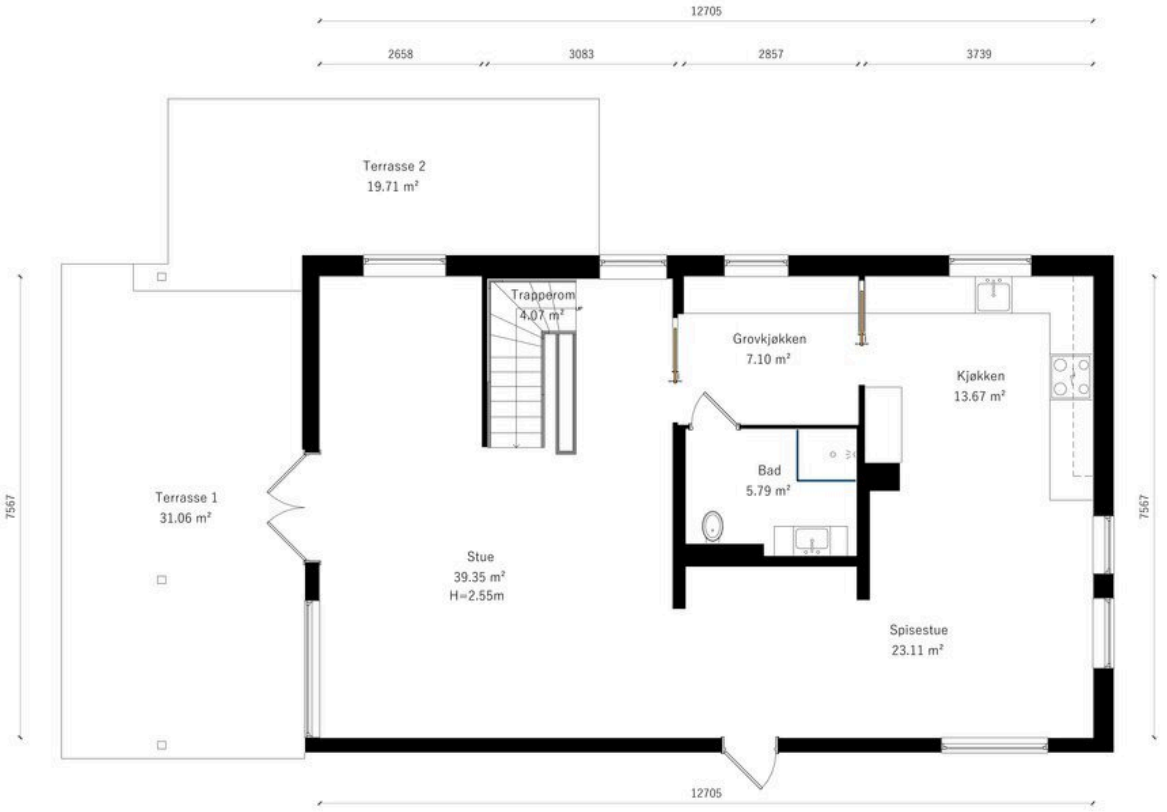
Åsliveien 12

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



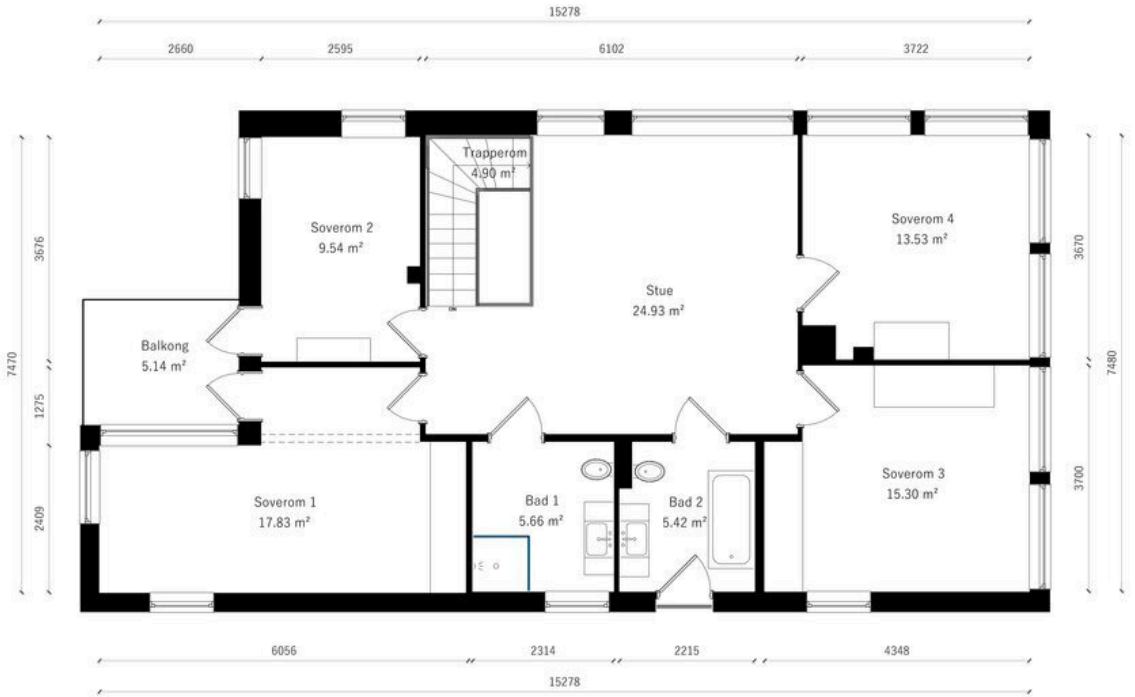
Åsliveien 12

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Åsliveien 12

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Innhold og standard

Boligen ble totalrenovert og påbygget i 2018, og går over tre innholdsrike plan. Her får du hele 6–7 soverom, flere sosiale soner med tre stuer, kjellerstue, fire bad, to stilrene kjøkken samt praktisk grovkjøkken.

Ute kan du nyte flere solrike uteplasser og en nydelig opparbeidet hage – perfekt for både barnelek og sosiale sammenkomster. Eiendommen fremstår som svært velholdt, med jevnlig oppfølging og oppgraderinger. Boligen holder en gjennomgående høy standard – for en nærmere vurdering av bygningsmassens tilstand, se vedlagte tilstandsrapport.

- Underetasje -
Entré/gang:
Velkommen inn i en romslig og praktisk entré med flislagt gulv. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, vesker og annet – perfekt for en ryddig og funksjonell hverdag. Innenfor entréen finner du en romslig bod på 6 m^2 med rikelig lagringsplass – ideell for sesongutstyr, barnevogn, sportsutstyr eller det du måtte ønske. Her er det også mulighet for å etablere en praktisk gjennomgang direkte inn til garasjen.

Kjellerstue:
Kjellerstuen er et hyggelig og allsidig oppholdsrom med mange muligheter – perfekt som TV-stue, lekerom, hjemmekontor eller ekstra oppholdsrom for både store og små. Her er det en lun og behagelig atmosfære, og rommet oppleves som både innbydende og skjermet.

Soverom:
I under etasjen er det ett soverom med god plass til både seng, nattbord, skrivebord og garderobe. Rommet egner seg perfekt som ungdomsrom, gjesterom eller hjemmekontor med soveplass – alt etter hva du måtte trenge.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger i underetasjen og er praktisk innredet med vegghengt utslagsvask, opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt plassbygde skap som gir god oppbevaringsplass. Varmtvannsbereder er plassert i rommet for enkel tilgang. Rommet har slette, malte veggflater, gulvlister i tre og flislagt gulv med 30×30 cm fliser. Ventilasjonen ivaretas med tilluft fra gang og luftespalte i vegg. Det er installert plastsluk fra 1992 og flisene ble trolig lagt i 2012. Et funksjonelt og ryddig rom som dekker familiens behov for vask og vedlikehold i hverdagen.

- 1. etasje -
Stue/spisestue:
Denne romslige stuen gir et fleksibelt og funksjonelt rom, med flere soner som kan tilpasses ulike behov. Det er en perfekt plass for avslapning og sosiale sammenkomster, med en egen sone for TV-titting og en annen for lekser med et praktisk, integrert skrivbord mellom stuen og spisestuen. Fra stuen har du direkte utgang til en stor, solrik terrasse på hele 51 m^2, som strekker seg utover mot den pent opparbeidede hagen. Denne hagen har en flott plen og vakre beplantninger som gir et naturlig, innbydende preg. Her kan du nyte rolige stunder i solen eller arrangere sammenkomster med familie og venner i en privat og trivelig atmosfære. Det er virkelig et rom som gir deg muligheten til å utnytte både inne- og uterommet på best mulig måte.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken fra 2018 med gjennomført design og påkostede løsninger levert av Drømmekjøkkenet. Her får du rikelig med skap- og benkeplass, samtidig som det store vinduet gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse. Benkeplaten er i eksklusiv Caesarstone Raw Concrete (polert, 20 mm), og den topplimte metallvasken fra Blanco er kombinert med et moderne ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med forspyledusj. Veggene har slette, malte flater og gulvet er i heltre, som gir en lun og solid helhet. Det er montert vannstoppesystem under vask og kjøkkenet har pipe for eventuell fremtidig peis. Belysningen er løst med downlights i slett, malt himling. Ventilatoren fører luften direkte ut av boligen.

Integrerte hvitevarer:
– Komfyr fra Miele
– Induksjonstopp fra Miele
– Oppvaskmaskin fra Miele
– Kjøleskap fra Siemens
– Avtrekksvifte fra Fjäråskupan

Grovkjøkken:
Det praktiske grovkjøkkenet har en ideell beliggenhet med adkomst fra både kjøkkenet og stuen, og gir ekstra plass og funksjonalitet. Her er det god benk- og skapplass som er perfekt for matlaging, oppbevaring eller som et praktisk arbeidsrom. Her finner du også den balanserte ventilasjonen, som sørger for et godt inneklima i boligen.

Bad:
Lekkert og tidløst bad fra 2011 med gode løsninger og moderne uttrykk. Det foreligger dokumentasjon fra utbygger, som gir en ekstra trygghet. Rommet har et stilrent uttrykk med store, elegante fliser (30×60 cm) på veggene og mosaikkfliser i dusjsonen som gir en eksklusiv detalj. Gulvet er flislagt med 30×30 cm fliser og mindre 5×5 cm fliser i den nedsenkede dusjen, hvor det er god høydeforskjell for effektiv avrenning. Taket er malt og utstyrt med dimbare spotter som gir behagelig belysning. Det er installert varmekabler i gulvet, og badet har to plastsluk – ett under innredningen og ett i dusjen – begge med dokumentert utførelse og synlig membran. Badet er innredet med en moderne møbelservant med to skuffer, speil med integrert

belysning og et vegghengt høyskap som gir god oppbevaringsplass. Det veggmonterte toalettet gir et rent og stilfullt uttrykk. Dusjsonen har innfellbare glassdører i avrundet hjørneutførelse, regnfallsdusj og håndusj. Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

- 2. etasje -
Stue:
Luftig og romslig stue perfekt for barna og deres venner, med god plass til lek og sosialt samvær. Den meget god takhøyde gir rommet en luftig og åpen følelse, og det er rikelig plass til en stor sofagruppe – ideelt for både avslapning og underholdning. Her har du en fleksibel og innbydende plass som kan tilpasses etter behov, enten du ønsker et koselig TV-rom eller et stort, sosialt samlingspunkt for hele familien.

Soverom:
I 2. etasjen er hele fire romslige soverom, perfekt for familien eller tilpasset egne behov. To av soverommene har utgang til en privat veranda på 5 m^2, hvor du kan nyte frisk luft og solrike dager. Soverommene er lyse og innbydende, med god plass til både seng, nattbord, garderobe og annet ønsket møblement. Her har du et ideelt utgangspunkt for å skape et personlig og avslappende soverom.

Bad nr. 1:
Lekkert og delikat bad fra 2018 – med stilrene detaljer og dokumentert kvalitet. Her får du en gjennomført og funksjonell løsning med store, eksklusive gulvfliser, nedsenket dusjsone og varme i gulvet. Fliser i dusjsonen, kombinert med malte overflater med våtromstrie, gir et stilrent og delikat uttrykk. Innredningen består av servant med underskap i moderne design, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Skråtak med taklampe, stort vindu og balansert ventilasjon sørger for både lys og god lufting. Membran er dokumentert, og badet er oppført i henhold til gjeldende forskrifter

Bad nr. 2:
Stilfullt og moderne bad fra 2018 - som fremstår som både lekkert og praktisk. De malte veggene med strie gir et elegant og tidløst preg, mens gulvflisene, trukket opp langs veggene for vannsikring, understreker den gjennomførte kvaliteten. Badet har et skrått tak med slette, malte flater og taklampe for god belysning. Et stort vindu og balkongdør med utgang til fransk balkong tilfører rommet naturlig lys og en følelse av åpenhet. Innredningen inkluderer nedfelt servant fra Duravit, veggmontert toalett og et praktisk underskap med to skuffer. Badekaret med direkte avløp og ettgreps blandebatteri fra FM Mattsson gir en luksuriøs touch. Balansert ventilasjon og varmekabler på gulvet bidrar til komfort, og membran er dokumentert både under sluket og bak feielisten ved døren.

- Utleiedel -
Stue:
Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en lys og innbydende atmosfære. Det er god plass til sofagruppe og annet ønsket møblement gjør at du kan skape et koselig og funksjonelt oppholdsrom.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken fra 2018 med plass til spisebord. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og er levert av IKEA. Gulvet er belagt med fliser, og veggene er kledd med panel. Taket er av trepanel, og belysningen består av lamper i himlingen. Benkeplaten er i laminat, med metallvask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette er testet og fungerer som det skal.

Hvitevarer på kjøkkenet i utleiedelen:
- Kombiskap
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn med kokeplater

Soverom:
Soverommet i utleiedelen er romslig og smart innredet med plass til seng, garderobeskap, skrivebord og nattbord. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin på rommet.



Bad:

Flott bad fra rundt 1999 og er bygget i henhold til byggeforskriftene som gjaldt fra 1997 til 2010. Her får du et romslig og velutstyrt bad med 20×20 cm fliser på både gulv og vegger. Gulvet er utstyrt med varmekabler som sørger for god komfort året rundt. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og servant med god oppbevaringsplass i underskap. Elektrisk avtrekksvifte og luftespalte i døren sikrer effektiv ventilasjon.




12





























































Ditt nye nabolag!

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde i nærheten av Bekkestua og Stabekk. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med gangavstand til Stabekk sentrum og Bekkestua sentrum, barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke fritidsaktiviteter.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotball-løkker, skøytebane, sandvolleyballbane, ny tennishall, Jar idrettshall, svømmehall på Nadderud og flere treningssentre. I tillegg er det kort avstand til Stabekkbanen - Stabæk Idrettsforenings hjemmebane. Stabekkbanen brukes til fotball om sommeren og bandy om vinteren. Sommerstid er banen gruslagt, og siden 2001 har den hatt kunstis i vintersesongen. For golfentusiasten ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Fra eiendommen er det gangavstand til Jarmyra, med gode løpeforhold og treningsmuligheter. Kun en kort kjøretur unna ligger Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Det er dessuten kort vei til bl.a. Holtekilen, som er et godt utgangspunkt for flotte turmuligheter, enten til fots eller med sykkel samt godt tilrettelagt for barnevogn. Holtekilen byr på flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser.

Servicetilbud:
Nærhet til både Stabekk, Bekkestua og Jar. På Stabekk finner du bl.a kulturhuset Stabekk kino og den anerkjente livsstilbutikken Bolina, et interiørmekka som absolutt er verdt et besøk. Videre finnes bl.a. dagligvareforretning, apotek, interiørbutikker, bakeri, kulturhus samt flere hyggelige kafeer og restauranter. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson på torget er verdt et besøk - De



holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. For kunstinteresserte er det flere gallerier i området, og kulturhuset Stabekk er i umiddelbar nærhet. I Sandvika finnes også kino og et rikt kulturtilbud. Ønsker man ytterligere tilbud ligger både Høvik, Lysaker, Sandvika Storsenter og populære CC Vest på Lilleaker innen rekkevidde.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, som ligger i kort gangavstand fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a Bærum aktivitetsbarnehage, Nøtteliten familiebarnehage m.m. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas, samt Stabekk videregående skole.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med kort gange til nærmeste bussholdeplass "Ringstabekkveien", hvor det går buss retning Oslo og Sandvika. Ellers T-bane og trikk fra Ringstabekk/Bekkestua. Tog fra Stabekk stasjon med bl.a. flytog avgang, og buss med bussavgang til Oslo. Toget bruker 10 min til Oslo Sentrum. Det er lett å komme seg ut på E18 i retning Oslo og Drammen, samt kort avstand til Lysaker og Skøyen.







Åsliveien 12

Nabolaget Ringstabekk - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stabekk skole (1-7 kl.)	497 elever, 22 klasser	14 min / 1 km
Jar skole (1-7 kl.)	539 elever, 23 klasser	21 min / 1.6 km
Grav skole (1-7 kl.)	481 elever, 23 klasser	26 min / 1.8 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	410 elever, 28 klasser	10 min / 0.8 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	561 elever, 40 klasser	5 min / 2.1 km
Oslo International School	90 elever	25 min / 1.8 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	25 min / 1.8 km

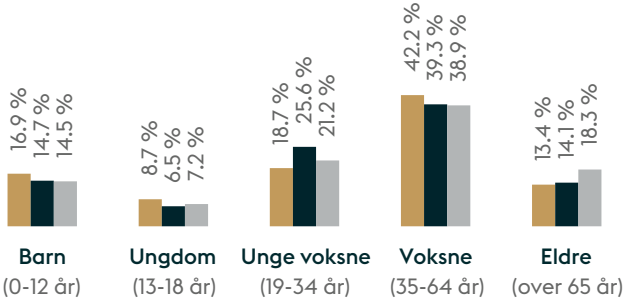
Offentlig transport

Trudvangveien	Linje 130, 130N, 214	6 min / 0.5 km
Ringstabekk	Linje 1, 2, 3, 5	13 min / 0.9 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	20 min / 1.5 km
Sollerud	Linje 13	10 min / 3.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min / 10.8 km

Barnehager

Jar Fus barnehage (1-5 år)	57 barn	7 min / 0.5 km
Aktivitetsbarnehagen (1-5 år)	53 barn	8 min / 0.6 km
Gartnerveien barnehage (2-5 år...	10 barn	14 min / 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringstabekk	1 449	569
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 96/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Stabekkbanen	7 min
Ringstadbekk skole	9 min
EVO Stabekk	14 min
SATS Bekkestua	17 min

«Rolig, men allikevel veldig nært Oslo sentrum, T-bane, nært marka og sjøen. Veldig gode skoler.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100



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

Informasjon

Åsliveien 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0139/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17, bnr 744 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Arild Nor Buset
Kristin Husby Mork

Kjøpesum og omkostninger
24 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
622 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
623 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
643 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
25 523 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
25 543 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 284 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 332 kvm
TBA: 51 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 87 kvm. Entré, gang, soverom, kjellerstue, lekerom og vaskerom.
Utleiedelen: Stue/kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 48 kvm. Garasje.

Total BRA: 135 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken og bad.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 51 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Stue, 4 soverom og 2 bad.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 5 kvm. Veranda.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen har en utleiedel, denne har egen inngang, men også dør til hovedenhet og er dermed inkludert i total BRA-i. 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 18. februar 2013

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja

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: Tømmermester Torstein Lium AS. (883 525 582) Bygget på huset og ferdigstilte arbeidet uke 8 2019. Han bygget to bad i 2. etg. Alt er forskriftsmessig og godt utført uten kjente mangler og feil. Bad i 1. etg var nytt og bygd av forrige eier, ingen kjente feil og mangler, noe slitasje på baderomsmøblers hjørner. Sluk under vask har ett åpent rør som er tettet av eier. Bad i hybel er byttet innsats i toalett, nedtrekksknapp av Jar-Tek Rør AS, januar 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total entreprise hele huset, Tømmermester Torstein Lium AS, org nr 883 525 582 (styremedlem i Byggmesterforbundet Region Øst) bygde to bad i 2 etg ferdig overtatt uke 8, 2019

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømmermester Torstein Lium AS, org nr 883 525 582. ferdig overtatt hus uke 8 2019

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: totalt nytt tak, Buskerud Blikk via total

entreprise av tømmermester Torstein Lium AS. All ytterkledning byttet og tatt over nytt hus, ferdig etterisolert. Pipe fjernet fra 1 etg og en pipe oppgradert og satt på forlengelse i forbindelse med utbygging av en ny 2 etg i 2019. Huset kan regnes som nybygd og fra 2019. Terrasse er beholdt som overtatt i 2013, og av hardtre. Videre påbygd forlengelse av terasse i 2020 på garasjetak. Underjordisk garasje bygd i 2018 av Nadderud Maskin. Alt levert med ferdigattest, utført av norske håndtverkere med god kvalitet. utvidelse av terrasse utført av eier av bolig.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: gravd ut garasje og drenert rundt samt isolert garasjen. utført av Nadderud maskin, overtatt av Tømmermester Torstein Lium, og ansvar samt ferdigattest på total entreprisen til hele ombyggingen av huset. Andre deler av huset er med grunnmursplast synlig og ingen fukt i kjeller eller feil med dreneringen er kjent. Det er også gravd av Lium for å sette inn større kjellervindu bak huset, i ett disponibelt rom i kjeller, med lysbrønn og større mulighet for å komme seg ut av huset den veien, samt hovedsaklig skape mer lys i rommet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: tømmer mester torstein lium, totalentreprise, elektriker er Elektroby i Lommedalen (org nr 992 170 603). Elektroby har i senere tid satt inn lader til elbil i garasjen. Montert hybelkjøkken, vifte, vaskemaskin, kjøleskap, vask og tørkemaskin for hybel. Samt byttet defekt varmekabler i kjeller. utført etter 2019, vedlikehold i perioden 2020 -2025. Det er også montert en boks med sikring nede ved tørketrommel og vaskemaskin i kjellerens vaskerom i eiers periode i huset, det ble trukket ny ledning ned av elektrikeren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? før og i forbindelse med overtagelse av huset i uke 8 2019, huset ble gjennomgått av takstmann i forbindelse med overtakelse. Ingen kjente feil og mangler. nye automatsikringer er montert og ett skap i hybelen er også tilstede med automatsikringer der nede i hybelen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: elektro by, Lommedalen. satt inn ca. 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: nybygd hus, trukket rør i rør. Ny 2. etg med to bad. Bad i 1 etg fra ca 2012, før vi flyttet inn var badet nybygd, har dokumentasjon på arbeidet. Nye rør i rør og opplegg av totalentreprise fra Tømmermester Torstein Lium AS også i 1 etg. Bad i kjeller er byttet ut innsats i vannklosett av Jar-tek rør. Pga kaldt vann i dusj 1 etg er dusjens blandebatteri byttet på egeninnsats i 2024.

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.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: total entreprise Tømmermester torstein lium as.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: lagt elvestein under kledning rundt hele huset og opparbeidet steinbed pga estetikk samt utvendig kledning er av malmfuru, og skal stå ubehandlet. Gårdsplassen er også påfylt herregårds singel. Egeninnsats.

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? Vi har en elektronisk radonmåler som har og ligger i kjelleren. Den er brukt nylig og viser godt under nivå som tilsvarer radon. Og vi har tidligere utført målinger via radonmannen med målerer som er innsendt og analysert. Det er ikke målt verdier av radon over anbefalte verdier, kjelleren er oss bekjent fri for radon, og det er sjekket ut.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: bad i 1 etg har hatt sprekker i rør under vask som er ett åpent rør som er tettet av boligeier. Åpent og enkelt å bytte, og kan bevitnes på visning. ikke gjort mer med pga problemfri bruk. Bad i kjeller har sprekk i flis ved sluk, og kan enkelt utbedres.

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: ildsted kan settes inn på kjøkkenet. pr i dag ingen ildsted i hus.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: varmekabler i kjeller er byttet termostat på fra Elektroby, per i dag ingen kjente mangler, ferdig utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: i forbindelse med forsikringsbytte til IF ble det gjort en boligsjekk av hele huset. Det ble kommentert at det er en sprekk i kjellermur i øst og at 2 etg har en helning av gulv noe forskjellig fra null. Dette er ikke opplevd som noe man merker. Gulv i 1 etg ble også foreslått rettet opp av tømmermester lium, men arbeidet ble utført med nytt gulv i dienesen douglas gran over hele 1 og 2 etg, og de minimale skjevhetene i gulvet er ikke merkbare. Men vi vet om de.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: det har vært tilbakeslag av avløp, og endel av avløpsrøret er av støpejernsrør. Dette har blitt spylt ut av spylebil. Røret kan gå tett om man slipper f.eks en bleie eller bruker store mengder tørkerull ned i toalett og lignende. Vi har opplevd dette 3 ganger i løpet av perioden 2013-2025.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja
Beskriv: huset er enebolig med sekundærleilighet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: If forsikring hadde en rapport i forbindelse med at vi byttet forsikring fra gjensidige til if. Vi har nå byttet tilbake til Gjensidige forsikring. dette var ca. 2022.

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

tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? boligen er totalt ombygd og søkt samt godkjent i bærum komune i perioden 2018.

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:

Utvendig:
Taket har saltakskonstruksjon og er tekket med sink. Taknedløp og beslag er utført i blank sink, og takvannet ledes bort fra bygningen via bend i enden av nedløpene. Det er montert takhatt for soilrør og heldekkende pipebeslag i sink. Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel i malmfuru. Taket er en lukket konstruksjon, beskrevet basert på informasjon fra utførende håndverker. Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret.Vinduene har utvendig aluminiumsbeslag. I kjelleretasjen er det nødutgangsvinduer med 3-lags isolerglass, også fra 2018. Hovedinngangen har en malt balkongdør med glassfelt, brannklassifisert som B30. Døren er utstyrt med Yale dørlåssystem. Det er flere ulike dører i boligen, nærmere beskrevet under avsnittet Konstruksjoner. I husets første etasje leder en dobbel balkongdør ut til en sørvestvendt terrasse og hageområde. I andre etasje finnes en sørvestvendt balkong med tretdekke og spilerekkverk (høyde ca. 100 cm). Boligen har en romslig, støpt dobbeltgarasje. Det er installert elbillader. Boligen har en godkjent utleieenhet med egen inngang. Enheten er i tillegg tilknyttet hoveddelen via en branndør fra vaskerommet. Utleieenheten består av bad/vaskerom, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. De enkelte rommene er nærmere beskrevet under avsnittet Konstruksjoner.

Innvendig:
Boligen går over tre plan og har varierende overflater i de ulike etasjene. Underetasje: I hoveddelen har rommene betongdekke med fliser, unntatt kjellerstue og soverom som har malt furugulv. Himlingene består av behandlet trepanel. I utleieenheten er det fliser på gulvene, slette plater og malte trepanel på veggene, samt fliser på badet. Himlingene har slette, malte flater og enkelte partier med trepanel. 1. etasje: Det er heltre gulv i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. Vegger og himlinger har slette, malte flater. Badet har flislagte vegger. 2. etasje: Det er lagt 30 cm brede heltre gulvbord i alle rom, unntatt på badene som har flislagte gulv. Veggene har platekledning med slette, malte overflater. På badene er det våtromstapet (våtromsstrie). Taket har skråhimling med slette, malte plater. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. I underetasjen er det betongdekke i entré og gang. Boligen har en 90-graders trapp med skjult innfesting, furutrinn og rekkverk med metallspiler og bjørkefiner mellom etasjene. Innvendig har boligen glatte, malte dørblad med hvite, fabrikkmalte karmer og foringer. Det er skyvedører til hver side av grovkjøkkenet. I underetasjen finnes malte fyllingsdører og en branndør (B30) inn til utleieenheten. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og slitasje i forhold til alder.

Tekniske inntaslasjoner:
Boligen har kobberrør fra vanntilførsel til varmtvannsbereder, med videreføring til enkelte fordelerskap. Fra fordelerskapene går det et rør-i-rør-system (Sanipex) til kjøkken og alle bad. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppesystem. Stoppekranene i fordelerskapene er funksjonstestet, og fordelerskapene er kontrollert uten at det ble funnet avvik. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Disse rørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg for 1. og 2. etasje, plassert på grovkjøkkenet i 1. etasje. I underetasjen er det naturlig ventilasjon med veggmonterte ventiler. På vaskerommet, i skap, står en OSO varmtvannstank på 300 liter. Oppvarming skjer via elektriske panelovner i 1. og 2. etasje, samt varmekabler på alle bad og i entré og gang i 1. etasje. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 63 ampere. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

Tomteforhold:
Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Store deler av dreneringen rundt huset ble skiftet under den omfattende renoveringen i 2018. Det er synlig bobleplast (grunnmursplast) langs grunnmuren. Ifølge dokumentasjonen har boligen stripefundament i betong og betongstein. Dette er blant annet synlig fra garasjen. Eiendommen har ulike forstøtningsmurer og støttemurer i betongstein. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon om kontrollpunkter knyttet til konstruksjon og bygningsdeler.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner - varmtvannstank
- Underetasje - vaskerom, ventilasjon
- Underetasje - bad utleie, overflater gulv
- Underetasje - bad utleie, sluk, membran og tettesjikt
- 1. Etasje - bad, sanitærutstyr og innredning
- 1. Etasje - bad, ventilasjon
- 2. Etasje - bad med badekar, sanitærutstyr og innredning
- 2. Etasje - bad med dusj, sanitærutstyr og innredning
- Underetasje- vaskerom, sluk, membran og tettesjikt

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
– Komfyr fra Miele
– Induksjonstopp fra Miele
– Oppvaskmaskin fra Miele
– Kjøleskap fra Siemens
– Avtrekksvifte fra Fjäråskupan

Følgende hvitevarer medfølger fra utleiedelen:
- Kombiskap
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn med kokeplater

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med egen inngang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - oransje

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

Oppvarming skjer via elektriske panelovner i 1. og 2. etasje, samt varmekabler på alle bad og i entré og gang i 1. etasje. Det er også balansert ventilasjonsanlegg for 1. og 2. etasje, plassert
på grovkjøkkenet i 1. etasje.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 38800 kWh, dette er med utleiedelen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 36 461,-pr. 2024

Prognosen for kommunale avgifter i 2025:
Avløp kr 17 827,30,-
Feiing kr 392,00 kr
Renovasjon kr 8 076,28,-
Vann kr 15 253,46,-

Sum: kr 41 549,04,-

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

Velavgift

Kr 300,- pr. år
Det er frivillig medlemskap i Østre Stabekk vel, velforeningen henter hageavfall en gang i året.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 17 806,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 200,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 192 193,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 274 561,- 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

Gjensidige forsikring
Polisenr: 90288029

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilkoblet både Altibox og Telenor via fiber - eierne bruker pt. Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 755 kvm (Eiertomt)
Selveiet tomt på 756 kvm. Eiendommen har en relativt flat tomt over to nivåer. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning, forstøtningsmurer og treterrasser.

Hagen vender mot sørvest og har meget gode solforhold.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Eier har utført radonmåling på huset, som viser verdier under grenseverdier. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for følgende:
- Våningshus, datert : 19.02.1971.
- Tilbygg til enebolig, datert: 25.05.1999.
- Sekundærleilighet - påbygg - garasje - avkjørsel, datert: 21.03.2019.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2023. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 756 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 717 m²
KPHensynsonenavnH190
KPSikring Andre sikringssoner

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/17/744:
07.04.1970 - Dokumentnr: 302570 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

15.05.1970 - Dokumentnr: 303617 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.10.1970 - Dokumentnr: 308229 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.01.2018 - Dokumentnr: 317633 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om underjordisk garasje i restriksjonsbelte til offentlig vann- og avløpsledninger

27.03.1971 - Dokumentnr: 302290 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:220

01.01.2020 - Dokumentnr: 1643162 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:744

01.01.2024 - Dokumentnr: 52983 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:744

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

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 191 200,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 50 000,-

Samlet skal selger betale kr. 328 440,- 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 5. mai 2025

Megler

Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Åsliveien 12

Tilstandsrapport

Enebolig
Åsliveien 12, 1368 STABEKK
BÆRUM kommune
gnr. 17, bnr. 744

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1316 **Referansenummer:** LY1434

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

En flott og velholdt bolig med høy standard, delvis renovert i 2018. Boligen strekker seg over tre etasjer og har en egen utleieenhet, stor garasje og smart utnyttelse av arealet.
Tomten er pent opparbeidet med stor gressplen og flere ulike uteplasser.
Utvendig holder boligen høy standard, med Malm furu panel, samt takrenner, nedløp og beslag i elegant sink.
Invendig er det lite slittasje på overflater og høy standard.
En meget praktisk og gjennomført bolig som fremstår som både funksjonell og tiltalende.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket har saltakskonstruksjon og er tekket med sink. Taknedløp og beslag er utført i blank sink, og takvannet ledes bort fra bygningen via bend i enden av nedløpene. Det er montert takhatt for soilrør og heldekkende pipebeslag i sink.
Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel i malmfuru. Taket er en lukket konstruksjon, beskrevet basert på informasjon fra utførende håndverker.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene har utvendig aluminiumsbeslag. I kjelleretasjen er det nødutgangsvinduer med 3-lags isolerglass, også fra 2018.
Hovedinngangen har en malt balkongdør med glassfelt, brannklassifisert som B30. Døren er utstyrt med Yale dørlåssystem.
Det er flere ulike dører i boligen, nærmere beskrevet under avsnittet Konstruksjoner. I husets første etasje leder en dobbel balkongdør ut til en sørvestvendt terrasse og hageområde. I andre etasje finnes en sørvestvendt balkong med tretdekke og spilerekkverk (høyde ca. 100 cm).
Boligen har en romslig, støpt dobbeltgarasje. Det er installert elbillader.
Boligen har en godkjent utleieenhet med egen inngang. Enheten er i tillegg tilknyttet hoveddelen via en branndør fra vaskerommet. Utleieenheten består av bad/vaskerom, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. De enkelte rommene er nærmere beskrevet under avsnittet Konstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Boligen går over tre plan og har varierende overflater i de ulike etasjene.

Underetasje: I hoveddelen har rommene betongdekke med fliser, unntatt kjellerstue og soverom som har malt furugulv. Himlingene består av behandlet trepanel.
I utleieenheten er det fliser på gulvene, slette plater og malte trepanel på veggene, samt fliser på badet. Himlingene har slette, malte flater og enkelte partier med trepanel.
1. etasje: Det er heltre gulv i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. Vegger og himlinger har slette, malte flater. Badet har flislagte vegger.
2. etasje: Det er lagt 30 cm brede heltre gulvbord i alle rom, unntatt på badene som har flislagte gulv. Veggene har platekledning med slette, malte overflater. På badene er det våtromstapet (våtromsstrie). Taket har
skråhimling med slette, malte plater.

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. I underetasjen er det betongdekke i entré og gang.

Boligen har en 90-graders trapp med skjult innfesting, furutrinn og rekkverk med metallspiler og bjørkefiner mellom etasjene.
Innvendig har boligen glatte, malte dørblad med hvite, fabrikkmalte karmer og foringer. Det er skyvedører til hver side av grovkjøkkenet.
I underetasjen finnes malte fyllingsdører og en branndør (B30) inn til utleieenheten.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og slitasje i forhold til alder.

VÅTROM Gå til side

Bad utleie
Badet er fra rundt 1999 og er bygget i henhold til byggeforskriften av 1997-2010, som også er lagt til grunn for vurderingen.
Veggene er belagt med 20×20 cm fliser, og taket er malt. På gulvet er det lagt 20×20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det ble ikke observert membran under klemringen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger i hjørneutførelse.
Det er elektrisk avtrekksvifte som trekker ut luften, og tilluft kommer gjennom luftespalte i døren.

Vaskerom
Vaskerom i kjeller med plastsluk fra 1992 (produksjonsår). Flisene antas å være lagt i 2012. Ved vurdering er det tatt utgangspunkt i byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden før 1997 (for sluk) og perioden 1997–2010 (for overflater).
Det er slette, malte plater på veggene og gulvlister i tre. Gulvet er belagt med 30×30 cm fliser. Det er plastsluk, og det ble ikke observert membran under klemringen.
Rommet har vegghengt utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i skap. Varmtvannsbereder er også plassert på vaskerommet.
Tilluft kommer fra gang, og det er luftespalte i vegg for ventilasjon.

Bad 1.etg
Badet er fra 2011. Det foreligger dokumentasjon fra utbygger. Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.
Veggene er kledd med 30×60 cm fliser, og én vegg i dusjsonen har mosaikkfliser. Taket er malt, og belysningen består av dimbare spotter.
På gulvet er det lagt 30×30 cm fliser, med 5×5 cm fliser i den nedsenkede dusjsonen. Det er installert varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 40 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har to plastsluk – hovedsluk under baderomsinnredningen og hjelpesluk i dusjsonen. Det foreligger dokumentasjon på banemembran under klemringen, og membran er synlig bak feielisten ved døren.
Baderommet har innredning med nedfelt helservant i møbel med to skuffer, ettgreps blandebatteri og speil med belysning. Til høyre for servanten er det et veggmontert høyskap.
Toalettet er veggmontert. Dusjsonen har innfellbare, avrundede dusjvegger i hjørneutførelse, med regnfallsdusj og håndholdt dusj.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i tak.

Bad 2.etg med dusj
Badet er oppført i 2018. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av badet. Vurderingen er basert på byggeteknisk forskrift

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

av 2017.
På veggen i dusjsonen er det lagt 5×5 cm fliser. Øvrige vegger har malte overflater med våtromstrie. Gulvflisene er trukket opp ca. 5 cm på vegg for vannsikring.
Taket er skrått og malt innvendig, og det er lampe i taket som lyskilde. Badet har vindu med tre-lags isolerglass.
På gulvet er det lagt 60×60 cm fliser, og i den nedsenkede dusjsonen er det 5×5 cm fliser. Det er installert varmekabler i gulvet.
Det ble målt en høydeforskjell på 40 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket, samt bak feielist ved dør.
Badet har innredning med nedfelt servant og underskap med to skuffer. Det er veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger i hjørneutførelse. Badet har vindu.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i tak og tilluft gjennom en 10 mm spalte under dørbladet.

Bad 2.etg med badekar
Badet er oppført i 2018. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av badet. Vurderingen er basert på byggeteknisk forskrift av 2017.
På veggene er det malte plater med strie. Gulvflisene er trukket opp ca. 5 cm langs veggene for vannsikring.
Badet har balkongdør med utgang til fransk balkong med spilerekkverk.
Taket er skrått, med slette, malte flater, og det er montert taklampe som lyskilde.
På gulvet er det lagt 60×60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 39 mm fra toppen av slukristen til toppen av dørkarmen ved badedøren.
Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket, samt membran bak feielist ved dør.
Baderommet har innredning med nedfelt servant fra Duravit, ettgreps blandebatteri fra FM Mattsson, samt speil med lys over vasken og underskap med to skuffer.
Toalettet er veggmontert og også fra Duravit. Badet har badekar med direkte avløp til sluk.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Hovedkjøkken:
Kjøkkenet er fra 2018, og innredningen er fra Drømmekjøkken.
Gulvet er i heltre, og veggene har slette, malte flater.
Benkeplaten er av påkostet stein, type Caesarstone Raw Concrete, 20 mm polert. Det er installert en topplimt metallvask fra Blanco og ettgreps blandebatteri, type Highflex forspyledusj i rustfritt stål.
Taket er slett og malt, med spotter som lyskilde. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger.
Det er montert vannstoppesystem under vask, og kjøkkenet har pipe for eventuell fremtidig peis.
Det er installert kjøkkenventilator som fører luften direkte ut.
Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass.
De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.

Utleiekjøkken:
Kjøkkenet, som er fra 2018, har god plass til spisebord.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og er levert av IKEA.
Gulvet er belagt med fliser, og veggene er kledd med panel. Taket er av trepanel, og belysningen består av lamper i himlingen.
Benkeplaten er i laminat, med metallvask og ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass.
De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette er testet og fungerer som det skal.
Se tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarer på begge kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har kobberrør fra vanntilførsel til varmtvannsbereder, med videreføring til enkelte fordelerskap. Fra fordelerskapene går det et rør-i-rør-system (Sanipex) til kjøkken og alle bad. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppesystem.
Stoppekranene i fordelerskapene er funksjonstestet, og fordelerskapene er kontrollert uten at det ble funnet avvik.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Disse rørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg for 1. og 2. etasje, plassert på grovkjøkkenet i 1. etasje. I underetasjen er det naturlig ventilasjon med veggmonterte ventiler.
På vaskerommet, i skap, står en OSO varmtvannstank på 300 liter. Oppvarming skjer via elektriske panelovner i 1. og 2. etasje, samt varmekabler på alle bad og i entré og gang i 1. etasje.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 63 ampere.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.
Store deler av dreneringen rundt huset ble skiftet under den omfattende renoveringen i 2018. Det er synlig bobleplast (grunnmursplast) langs grunnmuren.
Ifølge dokumentasjonen har boligen stripefundament i betong og betongstein. Dette er blant annet synlig fra garasjen.
Eiendommen har ulike forstøtningsmurer og støttemurer i betongstein.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon om kontrollpunkter knyttet til konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

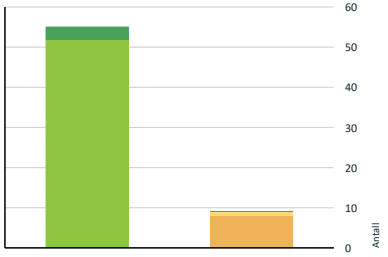
Det foreligger ferdigattest for sekundærleilighet - påbygg - garasje - avkjørsel datert 21.03.2019
Det foreligger ferdig attest for hovedbygg 1969
Det foreligger ferdig attest for Tilbyg til enebolig datert 25.05.1999

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner 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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad utleie > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad utleie > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad med badekar > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad med dusj > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Boligen er renovert og bygget om i 2018.

Standard
Boligen ble renovert og bygget ut i 2018, og strekker seg over tre plan med egen utleieenhet.
Totalt inneholder huset 6–7 soverom, kjellerstue, tre stuer, fire bad, to kjøkken og grovkjøkken m.m.
Det er flere uteplasser og en svært pent opparbeidet hage. Boligen holder en gjennomgående høy standard.
Se tilstandsrapporten for detaljer om de ulike bygningsdelene.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt og renovert i 2018. Se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har saltakskonstruksjon og er tekket med sink, taket er truket ut ca 30 cm fra vegg.

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: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag er utført i blank sink. Takvannet ledes bort fra bygningen via bend på enden av nedløpene. Det er montert takhatt for soilrør samt heldekkende pipebeslag i sink. likt useene til selve taket. Det er lagt ut småstein langs grunnmur for å hindre vannsøl på fasadebord.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel i Malm furu. Enkelt bord er sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket. Ingen fuktighet ble oppdaget på tidspunktet for befaringen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en lukket konstruksjon og er beskrevet basert på informasjon fra utførende håndverker. Innvendig er det slette, malte flater med akustikkduk. Under dette er det lagt dampsperre, mineralullisolasjon, vindsperre, lufting og sutak, før yttertaket er tekket med båndtekket sink. taket ble renovert i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Vinduer

I boigen er det malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret (2018). Vinduene har utvendig aluminiumsbeslag og fremstår med normal bruksfunksjon og alminnelig bruksslitasje i forhold til alder.

I kjelleretasjen er det nødutgangsvinduer med 3-lags isolerglass, også fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Hovedinngangen har en malt balkongdør med glassfelt, brannklassifisert som B30. Døren er utstyrt med Yale dørlåssystem.
Det er i tillegg en malt ytterdør til garasjen, som også har dobbel, automatisk garasjeport.

Utleieenheten har en malt hoveddør med glassfelt, brannklassifisert.

Fra stuen i husets hovedetasje er det en dobbel, utadslående balkongdør med tre-lags isolerglass, som leder ut til hage og terrasse.

I andre etasje er det to balkongdører – én fra hvert soverom – begge med tre-lags isolerglass og utgang til balkong.

På badet er det en balkongdør med utgang til fransk balkong. Døren har tre-lags isolerglass og er fra 2018.

Alle balkongdørene har utvendige aluminiumsbeslag, og samtlige dører er levert av produsenten Nordan.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I husets første etasje leder en dobbel balkongdør ut til en sørvestvendt terrasse og hageområde. Her er det oppført en markterrasse i treverk, delvis overbygd med tak og integrerte spotlys.

I andre etasje finnes en sørvestvendt balkong med tretdekke og spilerekkverk (høyde ca. 100 cm). Balkongen har tilgang fra hvert av soverommene.

TG 1 Utvendige trapper

Fra innkjørselen er det enkle trapper i treverk som følger terrenget opp til hageområdet. På veggen er det montert spiler som fungerer som rekkverk.
Fra utleiebolig er det også enkle trapper opp til hagen, her uten rekkverk.

TG 1 Utleieenhet

Boligen har en godkjent utleieenhet med egen inngang. Enheten er i tillegg tilknyttet hoveddelen via en branndør fra vaskerommet.

Utleieenheten består av bad/vaskerom, soverom samt stue med åpen kjøkkenløsning. De enkelte rommene er nærmere beskrevet under avsnittet Konstruksjoner.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Garasje

Boligen har en romslig, støpt dobbeltgarasje med én av tre vegger oppført i betongstein. Garasjen har betongdekke og betongtak med overliggende membran. Hage er anlagt over garasjen.
Garasjen er utstyrt med dobbel, automatisk garasjeport, og det er lagt inn strøm. Det er installert elbillader.
Foran garasjeporten er det etablert en dreneringskum. Det er utført fuktsøk på vegger og i tak ved hjelp av protimeter (overflatesøk), uten at det ble avdekket unormale forhold.

Garasjen har et vindu inn mot bodrom i hovedhuset. Her er det mulighet for å etablere direkte adkomst til boligen. Vurdering av eventuelle branncellekrav er ikke utført av takstmannen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

I husets første etasje er det heltre gulv (22 mm) med brede gulvbord på ca. 30 cm i alle rom, unntatt badet, som har flislagt gulv.
Vegger og himlinger har slette, malte flater i alle rom. Badet har flislagte vegger.
Det er montert dimbare downlights i takene, Belysning og belysningsplan er levert av levert av Expo Nova.

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.

TG 1 Overflater - 2 etg

i 2 etg. er det er lagt 30 cm brede heltre gulvbord i alle rom, unntatt på badet, som har flislagt gulv.
Veggene har platekledning med slette, malte overflater. På badet er det våtromstapet (våtromsstrie) på veggene.
Taket har skråhimling med slette, malte plater.

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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne i boligen er utført som trebjelkelag. I underetasjen er det betongdekke i entré/gang.

Det er gjennomført punktvise målinger av planavvik i to utvalgte rom i hver etasje ved bruk av laser. Det presiseres at slike målinger kun gir et øyeblikksbilde, og mindre svanker eller bulninger kan forekomme uten å bli fanget opp. Da ikke alle rom er kontrollert, kan større avvik forekomme.
Følgende resultat er målt:
2. etasje (soverom):
Soverom 1: 3 mm avvik på 2 meter, totalt 4 mm gjennom hele rommet.
Soverom (master): 4 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:
Stue: [måleverdier mangler – kan fylles inn ved behov]
Kjøkken: [måleverdier mangler – kan fylles inn ved behov]

Underetasje (entré/gang med betongdekke):
Entré/gang: 5 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.

Målingene ligger innenfor toleransekravene i henhold til NS 3600, som tillater maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



TG 0 Radon

Eier har utført radonmåling på huset, som viser verdier under grenseverdier. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har en elementpipe med sotluke/feieluke plassert med tilgang fra entré/gang i 1. etasje samt i utleieenhet.
Sist tilsyn ble utført 12.01.2021 (Ref kommunale opplysninger)

Pipen er ikke i bruk per i dag, og det anbefales at den rengjøres og kontrolleres før eventuell bruk. Det ble observert mye stein i feieluken.
Pipen er ikke videre vurdert i denne rapporten.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I hoveddelen av underetasjen er det betongdekke med fliser i alle rom, unntatt kjellerstue og soverom, som har malt furugulv. Himlingen består av behandlet trepanel.
I utleieenheten er det fliser på gulvene. Vegger og himlinger har slette plate, malte trepanel go fliser på bad. Takene er slette og malte og med trepanel.
Det er installert elektriske varmekabler i entré og gang i hoveddel (disse er ikke funksjonstestet).
Hulltaking er foretatt fra garderobeskap i entré, i vegg mot grunn. Ved fuktkvotemåling i den åpne konstruksjonen ble det målt en verdi på 6 vektprosent.

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.







TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en flott 90-graders trapp med skjult innfesting, med trinn av furu og rekkverk med metallspiler og bjørkefiner mellom de ulike etasjer.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, fabrikkmalte karmer og foringer. Det er skyvedører til hver side av grovkjøkken.
I underetasjen er det malte fyllingsdører og branndør B30 inn til utleieenheten.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller med sluk fra 1992 (produksjonsår). Fliser antas å være lagt i 2012.
Ved vurdering er det tatt utgangspunkt i byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden før 1997 (for sluk) og perioden 1997–2010 (for overflater).



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er slette, malte plater på vegg og gulvlister i tre.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 30×30 cm fliser. Det ble målt en høydeforskjell på 12 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften 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 manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble avdekket ved kontrollen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll.

Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluket har produksjonsdato 1992, og forventet levetid er dermed utløpt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG2).

Membran- og tettesjiktløsningen er fra før 2010 og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Løsningen er dermed over 15 år gammel. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG2) for membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Vaskerommet fungerer tiltenkt til tross for nevnte avvik. Avløpsvann fra vaskemaskin og utslagsvask ledes direkte til avløp, og rommet er ikke utsatt for større vannpåkjenning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har vegghengt utslagsvask. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i skap. Varmtvannsbereder er også plassert på vaskerommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

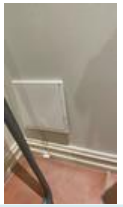
Vaskerommet har tilluft fra gang og luftespalte i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Undersøkelsen ble gjort fra garderobeskap i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste 4 vektprosent.



UNDERETASJE > BAD UTLEIE

Generell

Badet er fra rundt 1999 og er bygget i henhold til byggeforskriften av 1997-2010, som også er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD UTLEIE

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggen er det 20*20 cm fliser, med malt innvendig tak.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik siden ikke alle flisene har blitt kontrollert.

UNDERETASJE > BAD UTLEIE

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 20*20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften må 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 feil (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik siden ikke alle flisene har blitt kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

TG 2 settes da det er noe dårlige fuger og knust flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



UNDERETASJE > BAD UTLEIE

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

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.

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD UTLEIE

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD UTLEIE

TG 1 **Ventilasjon**

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

UNDERETASJE > BAD UTLEIE

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Dusjsonen på badet er plassert mot yttervegg, og hulltaking er derfor ikke mulig.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv ble ikke målt.

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2011. Det foreligger dokumentasjon fra utbygger. Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det 30×60 cm fliser, og én vegg i dusjsonen har mosaikkfliser. Taket er malt innvendig. Det er dimbare spotter som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 30×30 cm fliser, med 5×5 cm fliser i den nedsenkede dusjsonen. Det er installert varmekabler i gulvet.
Det ble målt en høydeforskjell på 40 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det tas likevel forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har to plastsluk – hovedsluk under baderomsinnredningen og hjelpesluk i dusjsonen. Det foreligger dokumentasjon på banemembran under klemringen, og membran er synlig bak feielisten ved døren.

Tettesjiktet/membranen under fliser ligger skjult i konstruksjonen, og fullstendig kontroll er derfor ikke mulig. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har innredning med nedfelt helservant i møbel med to skuffer, ettgreps blandebatteri og speil med lys. Til høyre for servanten er det et veggmontert høyskap.
Toalettet er veggmontert, og dusjsonen har innfellbare, avrundede dusjvegger i hjørneutførelse, med regnfallsdusj og håndholdt dusj.

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.

1.ETASJE > BAD

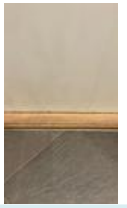
TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bakenforliggende vegg i dusjsonen tilgjengelig fra kjøkkensiden bak kjøkkenskap.





2.ETASJE > BAD MED BADEKAR

Generell

Badet er oppført i 2018. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av badet. Vurderingen er basert på byggeteknisk forskrift av 2017.

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD MED BADEKAR

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det malte plater med strie. Gulvflisene er trukket opp ca. 5 cm langs veggene for vannsikring.
Badet har balkongdør med utgang til fransk balkong med spilerekkverk.
Taket er skrått, med slette, malte flater, og det er montert taklampe som lyskilde.

2.ETASJE > BAD MED BADEKAR

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 60×60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 39 mm fra toppen av slukristen til toppen av dørkarmen ved badedøren. Membranduk er synlig bak feielisten.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.





2.ETASJE > BAD MED BADEKAR

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket, samt membran bak feielist ved dør. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.





2.ETASJE > BAD MED BADEKAR

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har innredning med nedfelt servant fra Duravit, ettgreps blandebatteri fra FM Mattsson, samt speil med lys over vasken og underskap med to skuffer.
Toalettet er veggmontert og også fra Duravit. Badet har badekar med direkte avløp til sluk.

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

Tilstandsrapport

Dokumentasjonen oppgir ikke alternative løsninger for å synliggjøre eller sikre mot lekkasje fra sisternen.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette.

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

2.ETASJE > BAD MED BADEKAR

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.





2.ETASJE > BAD MED BADEKAR

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderobeskap i vegg bak badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 3.



2.ETASJE > BAD MED DUSJ

Generell

Badet er oppført i 2018. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av badet. Vurderingen er basert på byggeteknisk forskrift av 2017.



2.ETASJE > BAD MED DUSJ

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggen i dusjsonen er det lagt 5×5 cm fliser. Øvrige vegger har malte overflater med våtromstrie. Gulvflisene er trukket opp ca. 5 cm på vegg for vannsikring.
Taket er skrått og malt innvendig, og det er lampe i taket som lyskilde.
Badet har vindu med tre-lags isolerglass.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

2.ETASJE > BAD MED DUSJ

TG 1 **Overflater Gulv**

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 60×60 cm fliser, og i den nedsenkede dusjsonen er det 5×5 cm fliser. Det er installert varmekabler i gulvet.
Det ble målt en høydeforskjell på 40 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften 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 feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

2.ETASJE > BAD MED DUSJ

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket, samt bak feielist ved dør. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.





2.ETASJE > BAD MED DUSJ

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med nedfelt servant og underskap med to skuffer.
Det er veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger i hjørneutførelse.
Badet har vindu.

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

Dokumentasjonen oppgir ikke alternative løsninger for å synliggjøre eller sikre mot lekkasje fra sisternen.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette.

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

2.ETASJE > BAD MED DUSJ

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i tak og tilluft gjennom en 10 mm spalte under dørbladet. Det ble påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av papirark.

2.ETASJE > BAD MED DUSJ

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderobeskap i vegg bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.





KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE UTLEIE

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkenet, som er fra 2018, har god plass til spisebord.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og er levert av IKEA.

Det er fliser på gulvet, og veggene er kledd med panel. Taket er av trepanel, og belysningen består av lamper i himlingen.

Følgende hvitevarer er installert: kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn med kokeplater.

Benkeplaten er i laminat, med metallvask og ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE UTLEIE

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2018, og innredningen er fra Drømmekjøkken. Gulvet er i heltre, og veggene har slette, malte flater.

Benkeplaten er av stein, type Caesarstone Raw Concrete, 20 mm polert. Det er topplimt metallvask fra Blanco og ettgreps blandebatteri, type Highflex forspyledusj i rustfritt stål.

Taket er slett og malt, med spotter som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr fra Miele
– Induksjonstopp fra Miele
– Oppvaskmaskin fra Miele
– Kjøleskap fra Siemens
– Avtrekksvifte fra Fjäråskupan

Det er montert vannstoppesystem under vask.
Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger.

Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.Det er pipe på kjøkkenet for eventuell fremtidig peis.





1.ETASJE > KJØKKEN

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.

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Boligen har kobberrør fra vanntilførsel til varmtvannsbereder, med videreføring til enkelte fordelerskap. Fra fordelerskapene går det et rør-i-rør-system (Sanipex) til kjøkken og alle tre bad.
Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppesystem. Hovedstoppekran er ikke lokalisert og heller ikke funksjonstestet.
Stoppekranene i fordelerskapene er funksjonstestet, og fordelerskapene er kontrollert uten at det ble funnet avvik.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



fordelerskap 2. etg.



fordelerskap 1 etg.

TG 1 **Avløpsrør**

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

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg for 1. og 2. etasje. Anlegget er plassert på grovkjøkkenet i 1. etasje.

I underetasjen er det naturlig ventilasjon med veggmonterte ventiler.



TG 2 **Varmtvannstank**

På vaskerommet, i skapet, står en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• 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.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 **Oppvarming**

Det er elektriske panelovner i 1. og 2. etasje. Det er varmekabler på alle bad, samt i entré og gang i 1. etasje.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 63 ampere. Skapet ble sist renovert i 2018.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   anlegget er nytt fra 2019. drt foreligger samsvarserkløringer.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert. Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk 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.

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

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Store deler av dreneringen rundt huset ble skiftet under den omfattende renoveringen i 2018. Det er synlig bobleplast (grunnmursplast) langs grunnmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ifølge dokumentasjonen har boligen stripefundament i betong og betongstein. Dette er blant annet synlig fra garasjen.



TG 1 Forstøtningsmurer

Boligen har ulike forstøtningsmurer og støttemurer i betongstein.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over to nivåer. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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

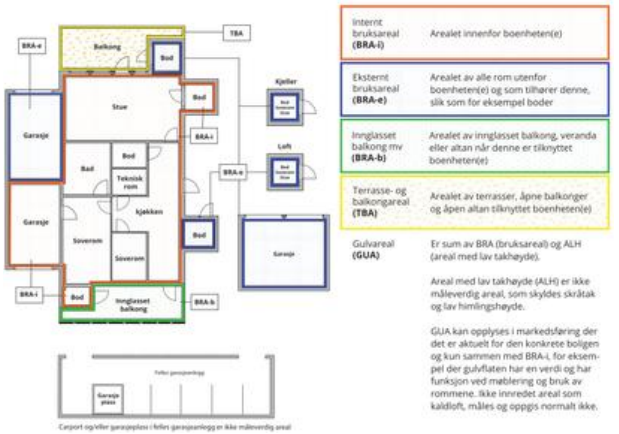
Hva er måleverdig areal?

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 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

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	87	48		135	
1.Etasje	97			97	51
2.Etasje	100			100	5
SUM	**284**	**48**			**56**
SUM BRA	**332**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Gang, Vaskerom, Lekerom, Kjellerstue, Soverom, Kjøkken/Stue utleie, Soverom utleie, Bad utleie	Garasje	
1.Etasje	Kjøkken, Stue, Spisestue, Grovkjøkken, Bad		
2.Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad med badekar, Bad med dusj		

Kommentar

Boligen har en utleiedel, denne har egen inngang, men også dør til hovedenhet og er dermed inkludert i total BRA-i
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
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for sekundærleilighet - påbygg - garasje - avkjørsel datert 21.03.2019
Det foreligger ferdig attest for hovedbygg 1969
Det foreligger ferdig attest for Tilbyg til enebolig datert 25.05.1999

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:

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	277	55

Kommentar

Enebolig — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	744		0	755.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsliveien 12

Hjemmelshaver
Buset Arild Nor, Mork Kristin Husby

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Stabekk med kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport. Eneboligen ligger i et populært og barnevennlig boligområde. Området fremstår som et knutepunkt og har både skoler, barnehager, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud.
Bærums hovedbibliotek ligger på Bekkestua og er et av Norges største og mest besøkte biblioteker. Det er ellers kort vei til lekeplass og svømmehall, samt til Nadderud stadion med fotball- og friidrettsanlegg. Eiksmarka Tennisklubb ligger også i nærheten og har seks baner. Det settes opp boble over to baner i vintersesongen.
Den turglade kan glede seg over kort vei til Holtekilen, som er et godt utgangspunkt for fine fot- og sykkelturer. Du kommer også frem med barnevogn de fleste stedene. Holtekilen er en del av en større kyststi som tar deg til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine badeplasser. Golf kan spilles på både Grini og Haga. I tillegg byr Bærumsmarka på flotte tur- og friluftsområder. Øverland ligger i nærområdet og er et godt utgangspunkt for turer innover i marka, både til fots, sykkel og ski.
Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Stabekk, Coop Extra Jar og Meny. Bekkestua senter ligger i gangavstand og byr på en rekke butikker og spisesteder. Senteret har også flere aktører innen helse og velvære som f.eks. SATS. Ønsker du ytterligere tilbud ligger Sandvika Storsenter og populære CC Vest på Lilleaker godt innen rekkevidde.
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og trikk. Fra boligen er det ca. 11 min til T-bane og trikk på Ringstabekk stasjon, og det tar ca 5 minutter å gå til busstasjonen "Trudvangveien". Med bil tar det ca. 11 min til Sandvika, 8 min til Lysaker, 16 min til Oslo S og 50 min til Oslo Lufthavn.
Fra eiendommen er det gangavstand til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole. Stabekk barneskole ligger i to bygg, hvor det ene er totalrenovert i 2017. Samtidig fikk skolen også et flott, nytt uteområde. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Norsk Toppidrettsgymnas og Nadderud videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Oslo International School ligger også i gangavstand på Bekkestua.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er god plass til parkering foran tunet på huset.

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

Selveiet tomt på 756 kvm. Eiendommen har en relativt flat tomt over to nivåer. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning, forstøtningsmurer og treterrasser.
Hagen vender mot sørvest og har meget gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger fra kartverket :
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024
Avløp 16 428,74 kr
Feiing 255,00 kr
Renovasjon 6 507,92 kr
Vann 13 269,37 kr
Sum 36 461,03 kr

Det er tinglyst avtale mellom bolig og kommune datert 12.01.2018 hvor bolig avgir rett til restriksjonsbelte for vann og avløp. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 300 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF forsikring.				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon			Gjennomgått		Nei
Plantegninger fra privat og kommune			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2025	
2	03.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Åsliveien 12, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 744
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LY1434

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mork, Kristin Husby	9578-5998-4-1830556	2025-05-02 14:46:59
Buset, Arild Nor	9578-5998-4-1830521	2025-04-24 12:54:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0139/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsliveien 12, 1368 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Kristin Husby Mork, Arild Nor Buset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. februar 2013

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: 90288029
Forsikret i: gjensidige forsikring

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: Tømmermester Torstein Lium AS. (883 525 582) Bygget på huset og ferdigstilte arbeidet uke 8 2019. Han bygget to bad i 2. etg. Alt er forskriftsmessig og godt utført uten kjente mangler og feil. Bad i 1. etg var nytt og bygd av forrige eier, ingen kjente feil og mangler, noe slitasje på baderomsmøblers hjørner. Sluk under vask har ett åpent rør som er tettet av eier. Bad i hybel er byttet innsats i toalett, nedtrekksknapp av Jar-Tek Rør AS, januar 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total entreprise hele huset, Tømmermester Torstein Lium AS, org nr 883 525 582 (styremedlem i Byggmesterforbundet Region Øst) bygde to bad i 2 etg ferdig overtatt uke 8, 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømmermester Torstein Lium AS, org nr 883 525 582. ferdig overtatt hus uke 8 2019

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: totalt nytt tak, Buskerud Blikk via total entreprise av tømmermester Torstein Lium AS. All ytterkledning byttet og tatt over nytt hus, ferdig etterisolert. Pipe fjernet fra 1 etg og en pipe oppgradert og satt på forlengelse i forbindelse med utbygging av en ny 2 etg i 2019. Huset kan regnes som nybygd og fra 2019. Terrasse er beholdt som overtatt i 2013, og av hardtre. Videre påbygd forlengelse av terasse i 2020 på garasjetak. Underjordisk garasje bygd i 2018 av Nadderud Maskin. Alt levert med ferdigattest, utført av norske håndtverkere med god kvalitet. utvidelse av terrasse utført av eier av bolig.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: gravd ut garasje og drenert rundt samt isolert garasjen. utført av Nadderud maskin, overtatt av Tømmermester Torstein Lium, og ansvar samt ferdigattest på total entreprisen til hele ombyggingen av huset. Andre deler av huset er med grunnmursplast synlig og ingen fukt i kjeller eller feil med dreneringen er kjent. Det er også gravd av Lium for å sette inn større kjellervindu bak huset, i ett disponibelt rom i kjeller, med lysbrønn og større mulighet for å komme seg ut av huset den veien, samt hovedsaklig skape mer lys i rommet.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: tømmer mester torstein lium, totalentreprise, elektriker er Elektroby i Lommedalen (org nr 992 170 603). Elektroby har i senere tid satt inn lader til elbil i garasjen. Montert hybelkjøkken, vifte, vaskemaskin, kjøleskap, vask og tørkemaskin for hybel. Samt byttet defekt varmekabler i kjeller. utført etter 2019, vedlikehold i perioden 2020 -2025. Det er også montert en boks med sikring nede ved tørketrommel og vaskemaskin i kjellerens vaskerom i eiers periode i huset, det ble trukket ny ledning ned av elektrikeren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? før og i forbindelse med overtagelse av huset i uke 8 2019, huset ble gjennomgått av takstmann i forbindelse med overtakelse. Ingen kjente feil og mangler. nye automatsikringer er montert og ett skap i hybelen er også tilstede med automatsikringer der nede i hybelen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: elektro by, Lommedalen. satt inn ca 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: nybygd hus, trukket rør i rør. Ny 2. etg med to bad. Bad i 1 etg fra ca 2012, før vi flyttet inn var badet nybygd, har dokumentasjon på arbeidet. Nye rør i rør og opplegg av totalentreprise fra Tømmermester Torstein Lium AS også i 1 etg. Bad i kjeller er byttet ut innsats i vannklosett av Jar-tek rør. Pga kaldt vann i dusj 1 etg er dusjens blandebatteri byttet på egeninnsats i 2024.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: total entreprise Tømmermester torstein lium as

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: lagt elvestein under kledning rundt hele huset og opparbeidet steinbed pga estetikk samt utvendig kledning er av malmfuru, og skal stå ubehandlet. Gårdsplassen er også påfylt herregårds singel. Egeninnsats.

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? Vi har en elektronisk radonmåler som har og ligger i kjelleren. Den er brukt nylig og viser godt under nivå som tilsvarer radon. Og vi har tidligere utført målinger via radonmannen med målerer som er innsendt og analysert. Det er ikke målt verdier av radon over anbefalte verdier, kjelleren er oss bekjent fri for radon, og det er sjekket ut.

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: bad i 1 etg har hatt sprekker i rør under vask som er ett åpent rør som er tettet av boligeier. Åpent og enkelt å bytte, og kan bevitnes på visning. ikke gjort mer med pga problemfri bruk. Bad i kjeller har sprekk i flis ved sluk, og kan enkelt utbedres.

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: ildsted kan settes inn på kjøkkenet. pr i dag ingen ildsted i hus

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

Nei

Eventuell kommentar: tørr 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?

Ja

Beskriv: varmekabler i kjeller er byttet termostat på fra Elektroby, per i dag ingen kjente mangler, ferdig utbedret.

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

Ja

Beskriv: i forbindelse med forsikringsbytte til IF ble det gjort en boligsjekk av hele huset. Det ble kommentert at det er en sprekk i kjellermur i øst og at 2 etg har en helning av gulv noe forskjellig fra null. Dette er ikke opplevd som noe man merker. Gulv i 1 etg ble også foreslått rettet opp av tømmermester lium, men arbeidet ble utført med nytt gulv i dienesen douglas gran over hele 1 og 2 etg, og de minimale skjevhetene i gulvet er ikke merkbare. Men vi vet om de.

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

Ja

Beskriv: det har vært tilbakeslag av avløp, og endel av avløpsrøret er av støpejernsrør. Dette har blitt spylt ut av spylebil. Røret kan gå tett om man slipper f.eks en bleie eller bruker store mengder tørkerull ned i toalett og lignende. Vi har opplevd dette 3 ganger i løpet av perioden 2013-2025.

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

Eventuell kommentar: ikke kjent etter ombygging til nytt hus i 2019

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: huset er enebolig med sekundærleilighet.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: If forsikring hadde en rapport i forbindelse med at vi byttet forsikring fra gjensidige til if. Vi har nå byttet tilbake til Gjensidige forsikring. dette var ca 2022

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? boligen er totalt ombygd og søkt samt godkjent i bærum komune i perioden 2018.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: tinglysning av underjordisk garasje

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: 56-0139/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Buset, Arild Nor	**2025-04-24**	**Mork, Kristin Husby**	**2025-05-02**

Identifikasjon

bankID Buset, Arild Nor

Identifikasjon

bankID Mork, Kristin Husby

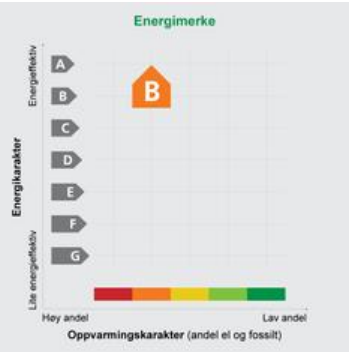
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Åsliveien 12
Postnr	1368
Sted	STABEKK
Leilighetsnr.	
Gnr.	17
Bnr.	744
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	17167359
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-948829
Dato	11.11.2018



Innmeldt av	Ingeniør Jens Fredrik Borge v/ Jens Fredrik Borge

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	ENEBOLIG	
Byggeår:	2018	
BRA:	290,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.010

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsliveien 12
Postnr/Sted: 1368 STABEKK
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 11.11.2018 12:25:27
Energimerkenummer: A2018-948829
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Ingeniør Jens Fredrik Borge v/ Jens Fredrik Borge

Gnr: 17
Bnr: 744
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 17167359

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	259 m²
Areal tak	100 m²
Areal gulv	100 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	70 m²
Oppvarmet BRA	290 m²
Totalt BRA	290 m²
Oppvarmet luftvolum	716 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	39,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	71 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	23 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,31
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,46
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,54
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.11.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Ingeniør Jens Fredrik Borge
Navn person	Jens Fredrik Borge

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	40,9
Ventilasjonsvarme	4,9
Varmtvann	29,8
Vifter	3,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	107,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	36116 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	124,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	26800 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	124,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	36116 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	24823 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	11293 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	36116 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	67,5 %

088

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 744	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Åsliveien 12, gatenr 1330 1368 Stabekk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	612 2	Jar 12 Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060201 801	Jar Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.03.1971	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	755,6 kvm	**Skyld:**	0,02		
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: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/17/744	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/17/744	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	04.10.2016 31.10.2016	Berørt Berørt Berørt Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er) 3201/17/220 3201/17/571 3201/17/744	0,0 0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	05.12.1978 04.01.2024	Berørt Berørt Berørt

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsliveien 12	U0101	Bolig	33,0	Kjøkken	1	1	1
Åsliveien 12	H0101	Bolig	301,0	Kjøkken	8	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	150,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	337,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	337,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1971
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	17167359			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		140,0		140,0		157,0		157,0
H01	1		97,0		97,0		106,0		106,0
H02			100,0		100,0		114,0		114,0

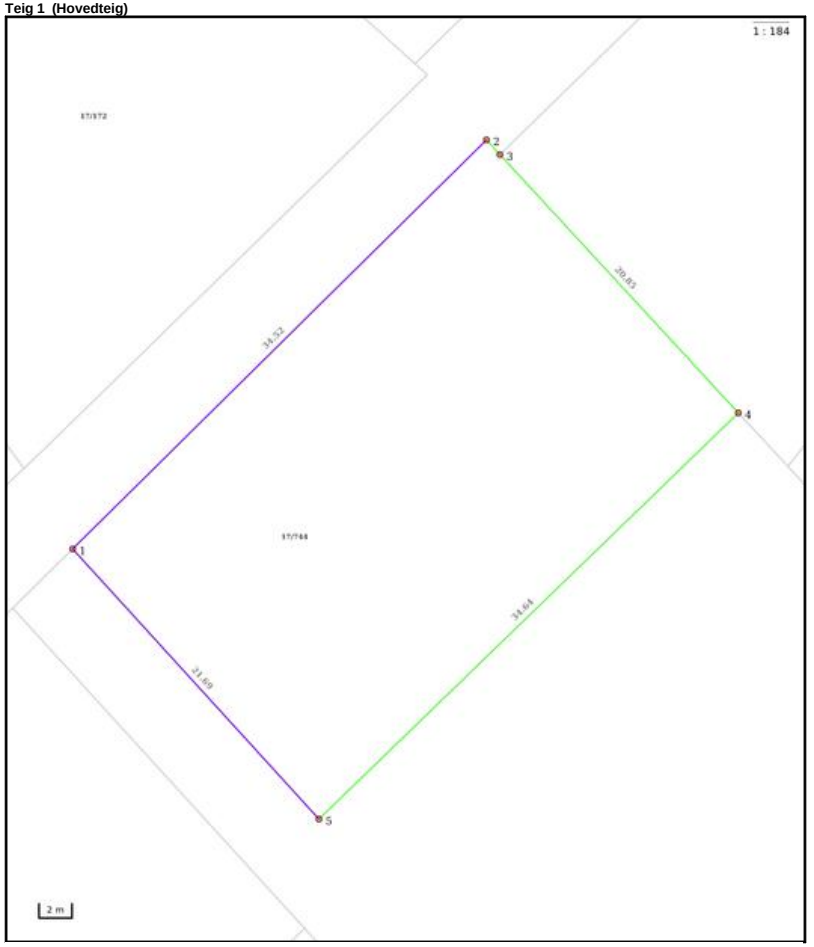
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 755,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 143,97	589 742,97	34,52m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 170,34	589 765,24	1,18m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 643 169,55	589 766,12	20,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 155,58	589 781,60	34,64m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 643 129,34	589 758,98	21,69m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**17**	Bnr:	**744**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Åsliveien 12, 1368 STABEKK**						

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

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
69/1157	Enebolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
97/2141	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
04/5963	Bruksendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
16/3336	Sekundærleilighet - påbygg - garasje - avkjørsel	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Stein Halvorsen Arkitekter As

Sagveien 21 A

0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/3336 - 19/65621/BRIGRO	21.03.2019

Adresse - Tiltak:	Åsliveien 12 - sekundærleilighet - påbygg - garasje - avkjørsel
Gnr/Bnr:	17/744
Tiltakshaver:	Arild Nor Buset, Kristin Husby Mork
Ansvarlig søker:	Stein Halvorsen Arkitekter As

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 6 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Britt Wenche Groven
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 28 00

Journalnr. 1157-69

FERDIGATTEST

Adresse: Festningsveien 3

Gnr.: 17 Bnr.: 744 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 13. februar 1971

Arbeidets art: Våningshus

Byggherre: Aase Madsen

Anmelder: Moelven Brug A/S

Ansvarshavende Tormod Hovda

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

Sandvika, 27.3.1979

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegård
Pb.124
1301 SANDV
Telefon *67 5
Telefax *67 50

BIRKELAND, ØYVIND OG EVA
ÅSLIVEIEN 12

1320

BLOCH, OTTO

BLOMMENHOLMV. 5 A
1300 SANDVIKA

LARSEN, JAN-IDAR

GAMLE DRAMMENSVEI 288
1370 ASKER

FERDIGATTEST

Jnr. 97-2141

Adresse: ÅSLIVEIEN 12

Gnr: 17 Bnr: 744

Ferdigbesiktigelse avholdt:	25.05.99.
Arbeidets art:	TILBYGG TIL ENEBOLIG
Tiltakshaver:	BIRKELAND, ØYVIND OG EVA
Anmelder:	BIRKELAND, ØYVIND OG EVA
Ansvarlig utførende:	BLOCH, OTTO
Ansvarlig utførende:	LARSEN, JAN-IDAR

Ved den avsluttende besiktigelse ble det funnet mangler iflg. mangelliste av 26.05.99. Påpekte mangler er bekreftet rettet i brev fra Peishuset av 19.06.99 (bilag 33) og brev fra Birkeland og Larsen av 16.06.99 (bilag 32). Det skal derfor ikke være noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 5. juli 1999
For sjef planseksjonen

Synnøve Hench
saksbehandler

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

Utskriftsdato: 18.03.2025

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.**	17	**Bruksnr.**	744	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsliveien 12, 1368 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

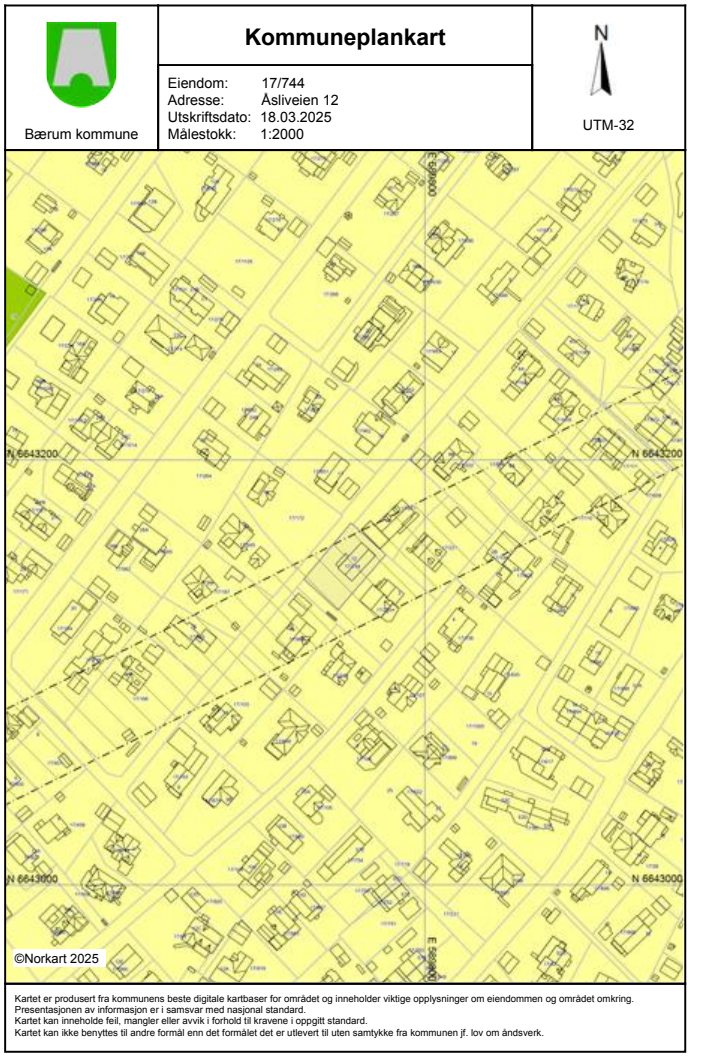
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 756 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 717 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekni
Veg - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Jernbane tunnel - nåværende
Sporveg - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

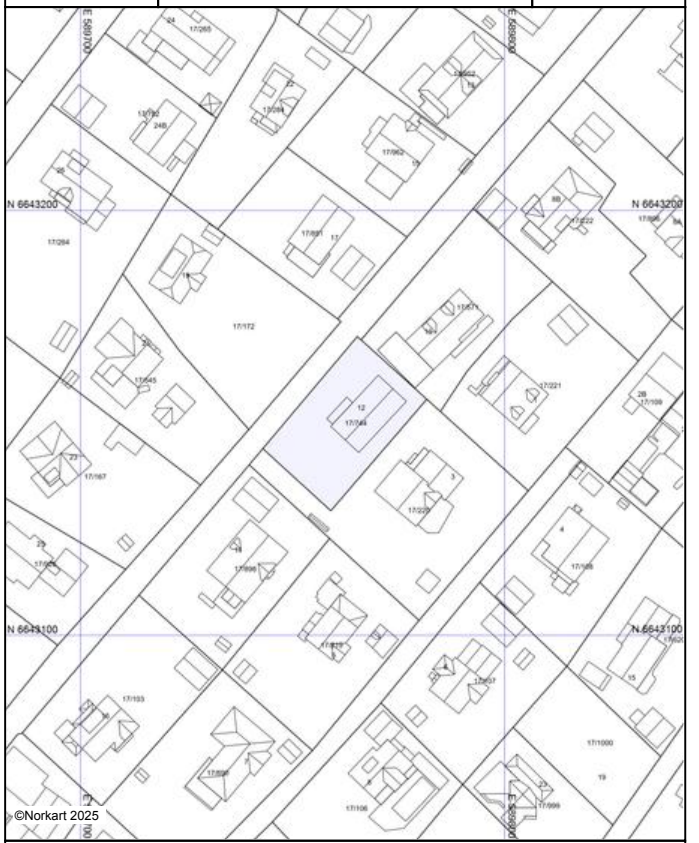
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/744
Adresse: Åsliveien 12
Utskriftsdato: 18.03.2025
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

Kommunedelplan

Eiendom: 17/744
Adresse: Åsliveien 12
Utskriftsdato: 18.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

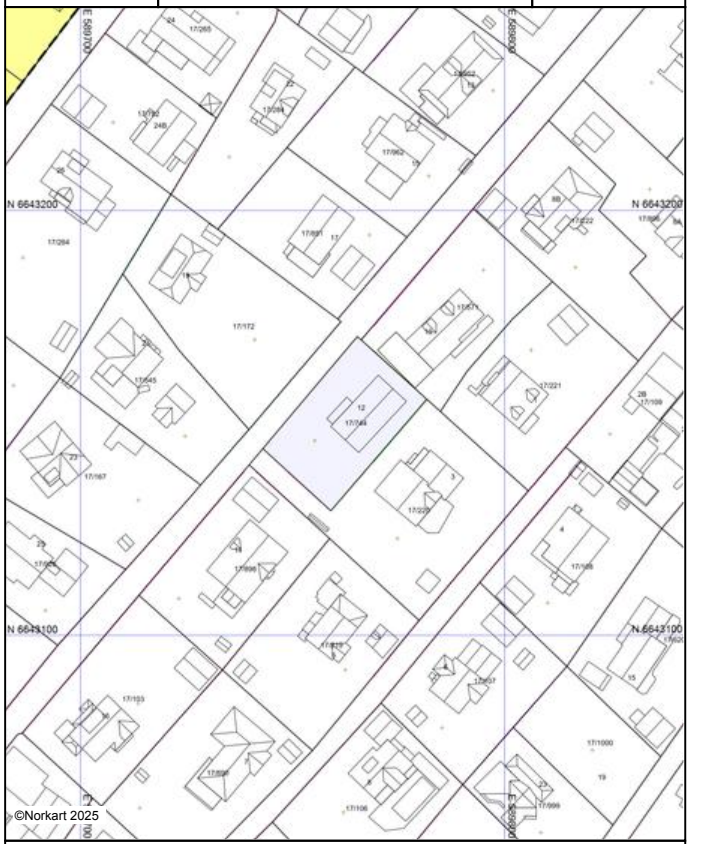
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/744
Adresse: Åsliveien 12
Dato: 18.03.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense

Bærum kommune

VAledninger

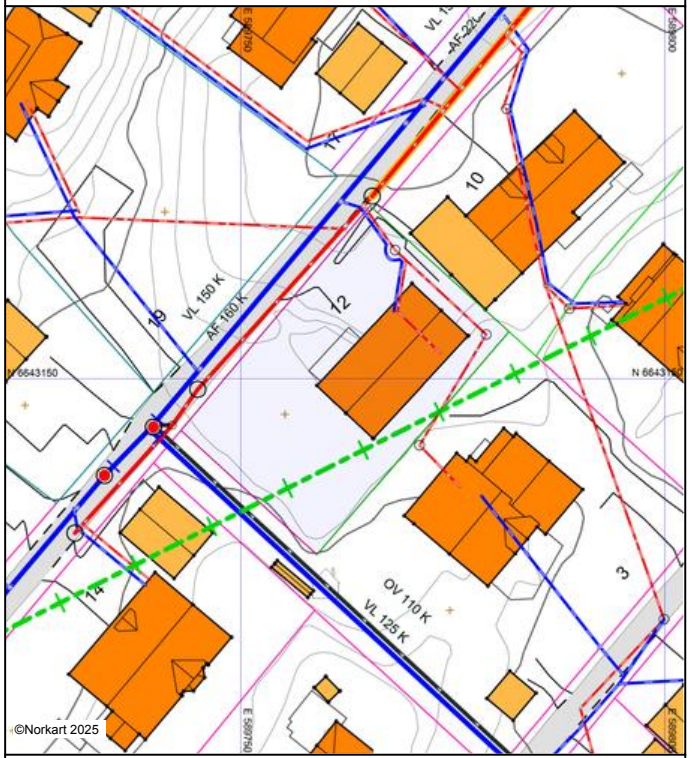
Eiendom: 17/744
Adresse: Åsliveien 12
Dato: 18.03.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

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.

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 17/744		
Utskriftsdato	18.03.2025	**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

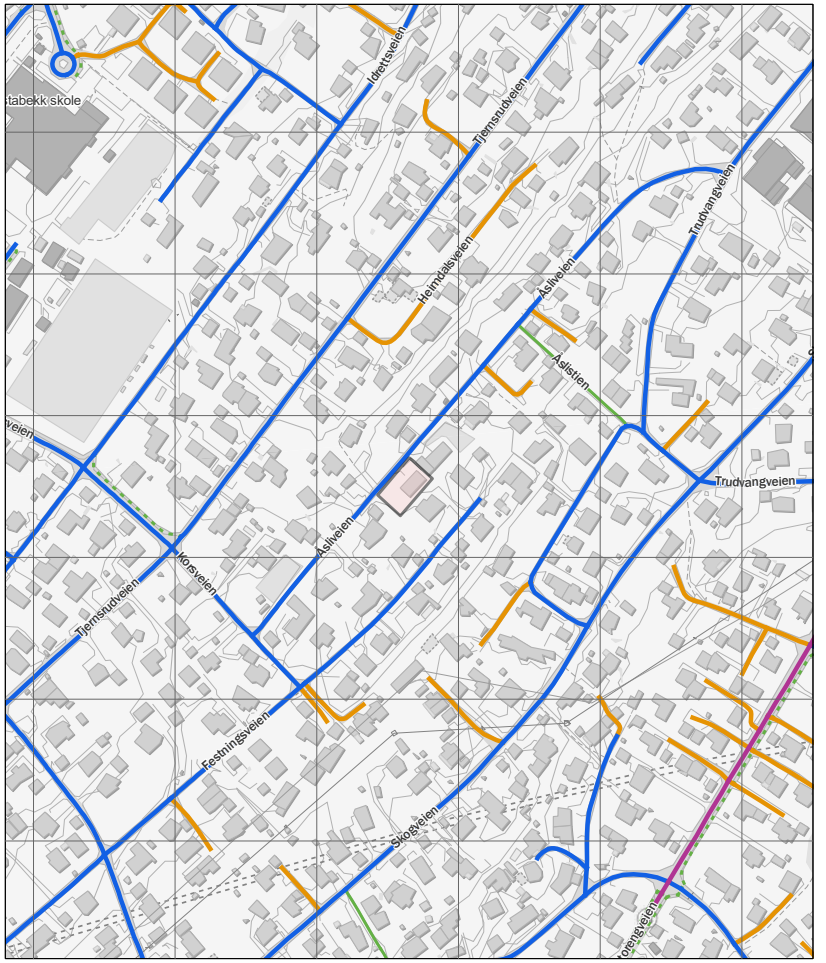
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/744/0/0
Adresse: Åsliveien 12, 1368 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18/03/2025



Utskriftsdato: 18.03.2025

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	744	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Åsliveien 12, 1368 STABEKK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 102454433704611084 Forfall:21.03.2025 Kr: 3.462,43	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.03.2025

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.**	17	**Bruksnr.**	744	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsliveien 12, 1368 STABEKK								

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: 18.03.2025

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.**	17	**Bruksnr.**	744	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsliveien 12, 1368 STABEKK								

Avtale 90123596 (Avgiftsadresse: Åsliveien 12)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 7 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	1	10.05.2022	12.01.2021	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: 18.03.2025

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.**	17	**Bruksnr.**	744	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsliveien 12, 1368 STABEKK								

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	16 428,74 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	6 507,92 kr
Vann	13 269,37 kr
Sum	**36 461,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
8C - Økt volumkapasitet - 1A-2C	1 stk	8 076,28 kr	1/1	0 %	8 076,28 kr	1 346,05 kr
Vann etter areal	337 m2	45,26 kr	1/1	0 %	15 253,46 kr	2 542,25 kr
Avløp etter areal	337 m2	52,90 kr	1/1	0 %	17 827,30 kr	2 971,22 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	21,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	43,84 kr
				Sum	**41 549,04 kr**	**6 924,86 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

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.

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/FRIDTJOF SCHMIDT
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0139/25
Vår referanse: 3703834/25975816
Bestilling: C3 2025-03-18 (6) 43

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
317633	200	12.1.2018	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	17	744	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksvelen 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring

Undertegnede eier av eiendommen gnr 17 bnr 744 i Bærum avgir herved for seg og senere eiere følgende erklæring i forbindelse med underjordisk garasje i restriksjonsbeltet til offentlige vann og avløpsledninger. Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune (org.nummer: 935478715), VA-ansvarlig.

Restriksjonsbeltet for offentlige vann og avløpsledninger av denne dimensjon er 4 meter til hver side målt fra ytterkant ledning.

Eier frafaller ethvert erstatningskrav som har sin årsak i at tiltak er etablert innenfor ledningsnettets restriksjonsbelte. Frafallelse av eventuelle erstatningskrav i henhold til ovenstående skal bl.a. gjelde i forhold til:

- Skader og ulemper ved lekkasje eller brudd på ledningene
- Skader og ulemper ved fremtidig ettersyn, vedlikehold og ved fremtidig utskiftning eller flytting av ledningene.

Dersom det ved fremtidig ettersyn, vedlikehold, utskiftning eller flytting av ledningene er nødvendig å foreta særskilte sikringstiltak på grunn av byggverkets nærhet til ledningsanlegget for å unngå skade på bygningen skal eier dekke Bærum kommunes merkostnader.

Det er Bærum kommune, VA-ansvarlig alene som avgjør hva som skal foretas av inngrep i restriksjonsbeltet for ledningsanlegg.

Bærum dato: 05.01.2018

x) Kristin Husby Horn
(Hjemmelshavers underskrift)

ARILD NOR BUSET Kristin Husby Horn
(Hjemmelshavers underskrift med trykte bokstaver)

Doknr: 317633 Tinglyst: 12.01.2018
STATENS KARTVERK

x)
fn.
Arild: 230776[redacted]
Kristin: 190277[redacted]
ijfg. vedl. avs. brev.
12.01.18 HM

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 56-0139/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åsliveien 12 1368 STABEKK

Betegnelse: Gnr 17, bnr 744 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no