NORDVIK

Skogveien 93

6 soverom | 258 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Skogveien 93

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
37	Om boligen
52	Nabolagsprofil
53	Tilstandsrapport
87	Egenerklæringsskjema
95	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.04.2026









Nøkkelinformasjon

Hel tomannsbolig/familiebolig på solrik hjørnetomt - Hybeldel i 2.etg. - Dobbelgarasje - Nær skole & barnehage

Prisantydning	**15 950 000,-**
Omkostninger	**400 130,-**
Totalpris	**16 350 130,-**
BRA-i	**258 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Eiet**

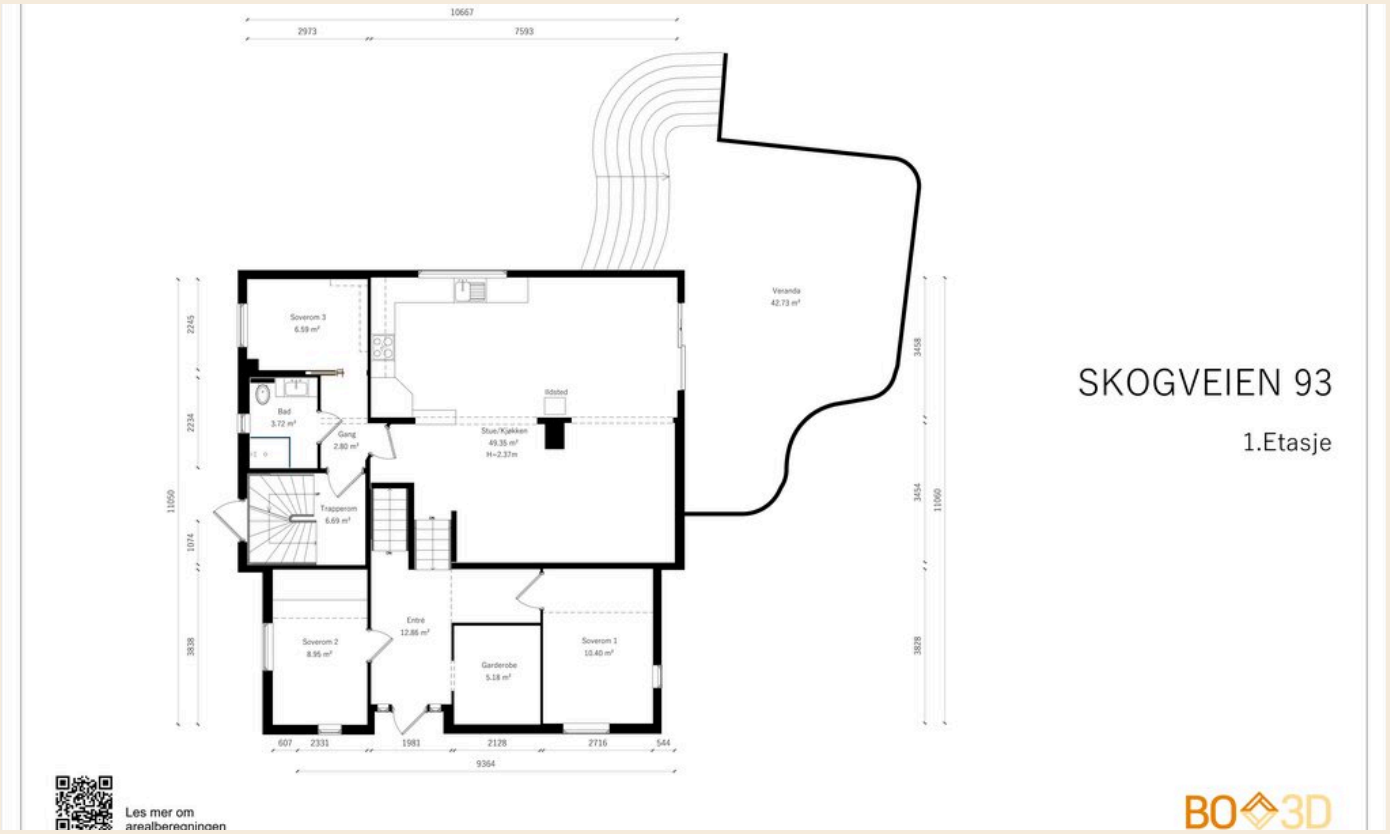
Kort fortalt

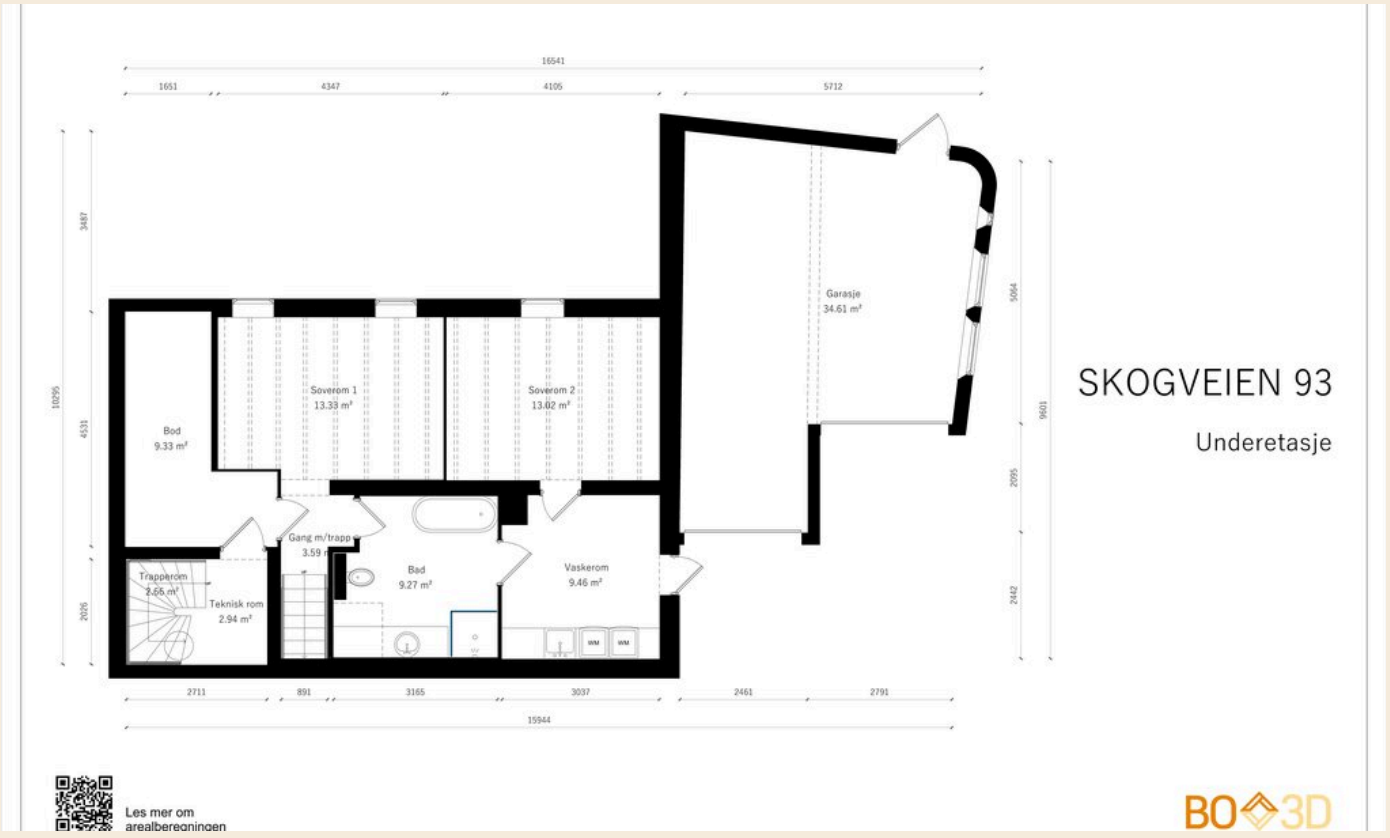
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en meget innholdsrik familie- eller generasjonsbolig med solrik hjørnetomt, i et populært villaområde på Øvre Stabekk. Her er det kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, flotte turmuligheter i Skallumskogen med andedam, Ballerud Golf, skoler, barnehage rett over veien og en rekke servicetilbud som Bekkestua senteret.

Høydepunkter:
Fleksibel planløsning over 3 plan m/2 separate innganger
Hjørnetomt m/sol fra morgen til kveld
Terrasse + idyllisk hage
Vannbåren gulvvarme i u.etg & 1. etg
Solceller og solfangere på tak
2(3) stuer
2 kjøkken
6 soverom
3 bad + vaskerom
Dobbelgarasje m/lader
Barnehage og lekeplass rett over veien
Stabekk skole (1,2 km)
Sentralt & rolig villaområde
Bekkestua S (1,5 km)
Stabekk (1 km)

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

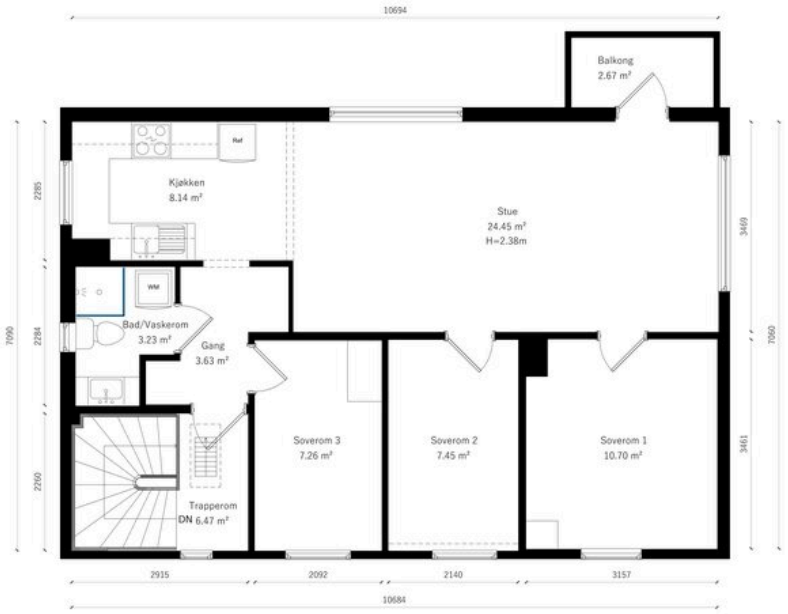




1. Etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

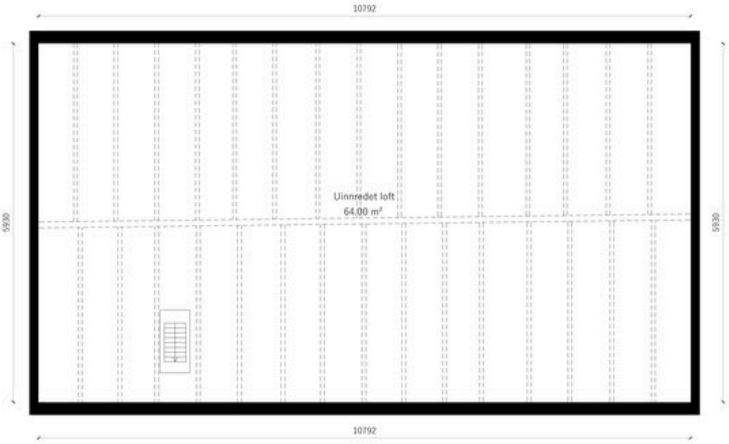


SKOGVEIEN 93

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

BO3D



SKOGVEIEN 93

Loft

Les mer om arealberegningen

BO3D

1. Etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm




















UKEPLAN

Det er store vindusflater på kjøkkenet som slipper inn godt med naturlig lys. Her kan man lage mat imens barna leker i hagen.





Her er det vedovn som varmer godt på kjølige dager og god plass til en stor spisegruppe som rommer plass til mange gjester - perfekt for lange og hyggelige middager med familie og/eller venner.

Fra stuen har man direkte utgang til boligens veranda og uteområder gjennom store skyvedører.


































EFAGEN
DEN ELDSTE





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0038/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skogveien 93, 1369 STABEKK
Gnr 13, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Jo Helge Gilje
Kaja Kristine Selmer

Kjøpesum og omkostninger
15 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
398 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
400 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
419 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 350 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 369 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1954

Antall soverom
6

Arealer

BRA-i: 258 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 294 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 69 kvm. Bad, vaskerom, gang med trapp, teknisk rom, bod, soverom/ kjellerstue, soverom / treningsrom
Total BRA: 69 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Entré / gang, garderobe, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, trapperom, bad
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, trapperom, gang
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 3 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Garasje
Total BRA: 36 kvm.

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en meget innholdsrik familiebolig med solrik hjørnetomt, i et populært villaområde på Øvre Stabekk. Her er det kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, flotte turmuligheter i Skallumskogen med andedam, Ballerud Golf og en rekke servicetilbud som Bekkestua senteret. Barnehage og lekeplass ligger rett over veien – perfekt for barnefamilier.

I et sentralt og samtidig lite trafikkert villaområde, finner man dette innholdsrike huset over 3 plan + uinnredet loft med en fleksibel og godt utnyttet planløsning. Boligens overflater er jevnlig vedlikeholdt og i 2006/2007 ble huset bygget på og kjeller ble oppgradert. Det må allikevel påregnes noe behov for modernisering/ oppussing for å møte dagens krav til utstyr og standard. Boligen inneholder bla. to innbydende og separate entréer (hvorav den ene har garderoberom og den andre har adkomst til 2. etasje). Det er etablert vannbåren

gulvvarme i underetasjen og 1. etasje, som gir en lun og god følelse. Fra entréen (m/tilgang til garderoberom) er det adkomst til den åpne stue- og kjøkkenløsningen, som rommer både venner/ familie og gjør det enkelt å mingle med gjester ved matlaging eller følge med på barna mens de gjør lekser. Flytter man seg ned i underetasjen finner man et funksjonelt bad, et praktisk vaskerom, gang med trapp, teknisk rom, bod, kjellerstue (ikke bruksendret) og soverom (ikke bruksendret) - som passer perfekt for barna i huset. Flytter man seg opp til 2. etasjen (som har blitt leid ut av nåværende eier i perioder) finner man 3 soverom, bad/vaskerom og en åpen stue- og kjøkkenløsning. Boligens kjeller og 2. etasje (som har blitt leid ut i perioder) illustrerer på en god måte boligens fleksibilitet, og hvordan arealene kan tilpasses ulike behov – enten det er som hjemmekontor, «ungdomsavdeling» eller gjesteavdeling.

Hjørnetomten er pent opparbeidet med idyllisk hage, busker og trær. Det er også oppført et dukkehus på tomten. Fra stue/kjøkken i 1. etasje er det utgang til en vestvendt veranda (over garasje) med dekke av skifer/stein og rekkverk i mur og treverk. Fra verandaen tar man seg enkelt ned, via en bred trapp i betong med skiferheller, til den idylliske hagen. Verandaen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen og har godt med plass til sittegruppe, spisebord, solstoler og grill. Uteområdet har meget gode solforhold, med sol fra morgen og til kveld rundt hele huset. Her er det godt med rom for lek, grill og hygge!

Dobbelgarasjen som står oppført på eiendommen har elbillader montert. Ellers gode parkeringsmuligheter foran garasje, eller i gate langs gjerdet.

Boligen strekker seg over tre plan + uinnredet loft og inneholder:

1. etasje:
Entré / gang, garderobe, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, trapperom og bad.

Underetasje:
Bad, vaskerom, gang med trapp, teknisk rom, bod, soverom/ kjellerstue (Ikke bruksendret) og soverom / treningsrom (Ikke bruksendret).

2. etasje:
Kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, trapperom og gang.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

Det er etablert vannbåren gulvvarme i underetasjen og 1. etasje, som sørger for en behagelig temperatur når kuldegradene setter inn.

1. ETASJE:

Entré /hall med trapp:

Velkommen inn! Det første du møter, er ikke bare en, men to innbydende og separate entréer. Fra den ene entréen er det direkte adkomst til 1. etasjen med eget garderoberom og fra den andre er det trapperom opp til 2. etasje. Entréen fungerer som et praktisk knutepunkt mellom alle boligens rom og gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Garderoberom:
Fra entréen i 1. etasje er det adkomst til et praktisk garderoberom på ca. 5 kvm. Her er det godt med plass til klesoppheng og sko. Det er også en liten lagringshems med adkomst fra garderoben.

Stue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen - den delikate stuen. Det er vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp og parkett på gulv, som bidrar til en behagelig atmosfære i rommet. Her er det god plass til både sofagruppe samt tilhørende møbler. Rommet ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet, noe som gjør det både sosialt og praktisk – en stue som virkelig legger til rette for trivsel og gode øyeblikk!

Kjøkken:
Stilrent kjøkken med profilerte fronter fra IKEA, i åpen løsning. Den åpne planløsningen gjør det enkelt å mingle med gjestene mens man lager mat eller følge med på barna mens de gjør lekser, noe som skaper en naturlig samlingsplass i hjemmet. Her er det vedovn som varmer godt på kjølige dager og god plass til en stor spisegruppe som rommer plass til mange gjester - perfekt for lange og hyggelige middager med familie og/eller venner. Kjøkkenet er funksjonelt utformet og har rikelig med skap-, skuffer- og benkeplass på begge sider, noe som gir gode arbeidsforhold for matlaging. Innredningen fra ca. 2005 har lekker granittbenkeplate (byttet i 2020) med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Det er parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling med belysning.

Følgende hvitevarer er installert:
stekeovn fra Ikea
Mikrobølgeovn fra Ikea
Induksjonstopp fra Ikea
Kjølehjørnet fra Norcool
Avtrekksvifte fra Ikea

Soverom:
Boligen har totalt seks soverom, hvorav tre er plassert i 1. etasje. Rommene er av god størrelse og gir rikelig med plass til seng, kommode eller garderobeskap, samt skrivepult. Rommene er fleksible i bruk og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter behov. 2 av soverommene har også hems med stige.

Bad:
Pent og fliselagt bad fra ca. 1997 med varme i gulvet, som gir god komfort. Himlingen er malt og utstyrt med innfelte spotter som belysning.

Baderomsinnredningen består av skap og skuffer, samt heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Toalettet er veggmontert og dusjhjørne har buede dusjvegger. I tillegg er det håndklevarmer montert på vegg.

____
UNDERETASJE:

Innredet rom:
I underetasjen er det to store rom (benyttet som soverom og kjellerstue) med 3-stavs parkett på gulv og gode bruksmuligheter. Perfekt som TV-stue, hobbyrom, gjesterom eller kontor. Det gjøres oppmerksom på at rom benyttet som soverom og rom benyttet som kjellerstue, ikke er bruksendret og godkjent for varig opphold.

Bad:
Funksjonelt og fliselagt bad fra ca. 2005 med varme i gulvet, for økt komfort. Himlingen er malt og utstyrt med innfelte spotter, samt belysning over speil. Innredningen har skap og skuffer, samt heldekkende benkeplate i heltre med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten er det veggmontert speil og overskap. Det er veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, noe som gir en fleksibel og funksjonell løsning i hverdagen.

Vaskerom:
Det praktiske og separate vaskerommet i kjelleren (fra ca. 2005) har direkte adkomst til gårdsplass foran garasjen - Ideelt for familier med barn eller hund. Det er malte plater på veggene og gulvfliser med varme. Vaskerommet har innredning med skap og skuffer, samt heldekkende benkeplate i heltre med nedfelt servant og veggmontert armatur. Under benkeplaten er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har videre høyskap og hyller for oppbevaring, som bidrar til en ryddig løsning i hverdagen. Her er det også installert gasskjele for boligen (plassert på vegg).

Bod/teknisk rom: Plassert ved siden av hverandre finner du også boligens tekniske rom samt et stort bodrom.

____
2. ETASJE/ HYBELDEL:

Stue:
Tiltalende stue, kjøkken og spiseplass i åpen løsning. Her er det god plass til sofagruppe, spisestue, bokhyller m.m. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, TV-stue, e.l.

Kjøkken:
I boligens 2. etasje finner man kjøkken nr. 2 med glatte fronter. Kjøkkeninnredningen fra IKEA har benkeplate i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Det er laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling med taklampe, samt belysning under overskap og i ventilator.

Her er følgende hvitevarer er installert:
Komfyr med platetopp fra Bosch
Kombiskap fra Whirlpool
Avtrekksvifte fra Ikea

Soverom:
I boligens 2. etasje finner man de resterende tre soverommene. Rommene strekker seg fra ca. 7- 10 kvm og gir fleksible bruksmuligheter - Perfekt som soverom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad/vaskerom:
Fliselagt bad/vaskerom med malt strie i himling og taklampe som belysning. Rommet har baderomsinnredning med skap og skuffer, samt heldekkende servant med ett greps blandebatteri og speilskap med belysning. Dusjhjørnet med innfeltbare dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering
Parkering i garasje med elbillader og foran garasje. Evt. parkering i Skogveien.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siste var Varme & Bad ifm bytting av et par blandebatterier Tidligere (2006) husker vi ikke helt - TROR dette var Jar-Tek AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er dette jeg mener Jar-Tek gjorde på badet i kjelleren.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Lagt på nye lekter og takstein på taket.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Usikker på hvor dette ligger. Det er Kolstad Elektro som har utført alt arbeid i vår eiertid (Oddbjørn Kolstad).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kolstad Elektro - ca. 2019.

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: Renovert stikkledning ned til kommunens overgang. Husker ikke hvem som utførte dette - ca. 2006-2007

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, både faglært og ufaglært.

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kolstad Elektro på elektrisk. Egeninnsats på tilbygg & garasje (ingen vann/avløp i tilbygg/garasje)

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Inspeksjon og service på gasstank er gjennomført. Alfa Olis AS

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? Ble utført ifm at vi laget høyere takhøyde i kjelleren. Dokumentasjon ikke tilgjengelig.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Mangler fuktsperrre mellom stableskifer og leca-mur i garasjen. Dette gir noe saltutslag i garasjen (mur-garasje). Garasje bygget i 2004.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Overflate puss som løsner litt langs nord-vestre grunnmur.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Ikke etter at dette ble rørfornyet i 2006/2007.

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: "Hybelen" utgjør 2. etasje i det som opprinnelig var en horisontaldelt tomannsbolig.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med takstein. Deler av taket er utstyrt med solceller.

Taket, herunder takkonstruksjon, tekking og skorstein, er kun observert fra takfot via stige, og vurderingen er begrenset som følge av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Det ble ikke registrert synlige skader ved befaringen, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skjulte skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Nærmere undersøkelse anbefales utført av fagkyndig under forsvarlige sikkerhetsforhold.

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

Veggkonstruksjon: Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Det er foretatt stikkprøvekontroll av enkelte bord med protimeter (piggmåler) for å avdekke eventuell fukt i treverket, samt sjekket for bom i grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft: Boligen har et uinnredet lagringsloft med gulv/dekke. Fra loftet er det mulig å inspisere undertaket.

Vinduer: Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006.
Enkelte vinduer har utvendige markiser, hvor duken fremstår som slitt, og funksjon er ikke testet.
To vinduer i bod i kjeller er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet alder.

Vinduene fremstår for øvrig med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i henhold til alder.

Dører: Hovedytterdør til hoveddel er malt ytterdør med glassfelt fra 2016.
Hovedytterdør til utleieenhet er malt tredør med glassfelt, med ukjent produksjonsår.
Fra stue i 1. etasje er det heve-/skyvedør med 2-lags glass fra ca. 1990.

Balkongdør 2 etg. : I 2. etasje er det malt balkongdør med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue er det utgang til nord- og vestvendt veranda oppført over garasje. Verandaen har dekke av skifer/stein og rekkverk i mur og treverk. Det er etablert bred trapp med adkomst til hage. Videre er det utvendig gassuttak tilkoblet boligens sentrale gassanlegg.

Fra soverom i 2. etasje er det utgang til balkong. Balkongen har dekke av trykkimpregnert trevirke og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm. Gulvdekket fremstår som noe slitt og det anbefales vedlikehold/behandling.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, samt støpt dekke i kjeller. Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis er registrert, og større avvik kan derfor forekomme da ikke alle rom er kontrollert.

Følgende målinger er foretatt:

I underetasje (soverom på støpt såle) er det målt ca. 9 mm avvik over 2 meter og totalt ca. 12 mm gjennom rommet.

I kjøkken i 1. etasje er det målt ca. 13 mm avvik over 2 meter og totalt ca. 16 mm gjennom rommet.

I stue i 2. etasje er det målt ca. 9 mm avvik over 2 meter og totalt ca. 15 mm gjennom rommet.
I soverom i 2. etasje er det målt ca. 6 mm avvik over 2 meter og totalt ca. 12 mm gjennom rommet.

Gjeldende toleransekrav er maks 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom rommet.

Pipe og ildsted: Boligen har teglsteinspipe som er pusset og slemmet til undertak, og forblendet med teglstein over tak. Det er vedovn i boligens 1. etasje. Sotluke/feieluke er etablert på loft og i kjeller.

Rom Under Terreng: Gulv er utført i betong med overliggende plater. Gulv i kejller er pigget ut og nedsenket av dagens eier. Vegger består av betong/mur og platekledning. Det er foretatt hulltaking i vegg mot grunn fra kjellerstue/soverom, hvor det er registrert noe fukt i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) ble målt til ca. 15 %, noe som indikerer fukt, men under kritisk nivå. Det er også observert saltutslag på vegg i teknisk rom.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1954. Boligen er ikke oppført med synlig drenereing. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70tallet. Boligen er trolig tekket med gudron/slemming.

Grunnmur og fundamenter: Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire.

Terrengforhold: Boligen er oppført på skrånende terreng på en liten høyde. Det er utført radonmåling av dagens eier uten at det er avdekket unormale verdier. Ifølge NGU/NVE-kart (farekart) er området vurdert med moderat faregrad for overvann (2 av 6).

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.

Ifølge eier ble det i 2005/2006 ble stikkledning ned til kommunens overgang renovert.

GARASJE

Boligen har romslig dobbelgarasje plassert under veranda. Garasjen er oppført med støpt dekke og murte vegger, med betongdekke over. Det er installert elektrisk vifte, elbillader og strømopplegg. Garasjen har to automatiske porter samt innredning med skap og skuffer.

Det er registrert saltutslag og fukt på vegger mot grunn og ut mot gate, samt saltutslag i overgang mellom vegg og tak. Dette kan indikere mangelfull tetting i konstruksjonen over, herunder fra veranda.

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

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er satt tilstandsgrad 2 på taket grunnet alder på både taktekking og undertak. Det er observert noe mose- og begroing på takflaten sett fra stige.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Tilstandsgrad 2 er satt, da mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt for nedløp og beslag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Tilstandsgrad 2 på ytterveggene. Det er registrert saltutslag på utvendig grunnmur, samt enkelte bord med råte og fukt.
Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det anbefales å skifte ut skadet trepanel og etablere tilfredsstillende beslag/tetting rundt gassuttak i

vegg for å redusere risiko for fuktinntrenging.

Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er satt tilstandsgrad 2 på loft og undertak grunnet påviste fuktskjolder på undertaket. Ved bruk av protimeter (piggmåler) er det registrert forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen, samt misfarging av panel. Det er begrenset lufting på loftet, noe som kan medføre kondens og fuktproblematikk.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering må forbedres. Undertak og loft må vurderes i sammenheng med takkonstruksjonen. Det anbefales videre undersøkelser av taket.

Dører
Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år.Heve-/skyvedør fra stue i 1. etasje er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet alder.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er satt tilstandsgrad 2 da enkelte deler av boligen har behov for oppussing for å tilfredsstille dagens standard.
Konsekvens/tiltak: Noe overflateoppussing må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er satt tilstandsgrad 2 på pipe grunnet alder, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Feieluke i kjeller mangler ildfast plate eller annen kompenserende løsning.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er satt tilstandsgrad 2 grunnet påvist saltutslag på vegg i teknisk rom, samt registrert forhøyet fuktinnhold i vegg mot grunn.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtrommet er fra før 2011, og membran/tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Membran løsningen rundt klemring er heller ikke synlig for kontroll.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder og manglende mulighet for kontroll av tetteskjikt rundt sluk.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
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.

Underetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er satt tilstandsgrad 2 grunnet åpning ved rørgjennomføring bak vaskemaskin. Vaskerommet er definert som våtrom, og åpningen medfører risiko for at fuktig luft kan trenge inn i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt for å påpeke forholdet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å lukke åpning i vegg ved rørgjennomføring.

Underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er satt tilstandsgrad 2 da det er benyttet normal fugemasse i overgangen mellom gulv og vegg, hvor det anbefales elastisk fugemasse. Det er også registrert sprekker i fuger.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere elastiske silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg.

Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist synlige fuktskader på overflater. Ved kontroll er det registrert tegn til fukt og mulig råteskade bak flis, hvor det var liten motstand ved innstikk i vegg.
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i materialene føre til oppsvelling og skade med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Videre undersøkelser anbefales og tiltak på vegg kan ikke utelates.

1.Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Tilstand to settes da det er avdekket fukt bak flisene i våtsone.
Konsekvens/tiltak: Det er mistanke om fukt i vegg bak flis. Det er ikke kjent hvilke bygningsmaterialer som er benyttet bak flisene. Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken.

2.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Tilstandsgrad 2 på kjøkkenet grunnet enkelte løse skapdører, samt slitasje og hakk i benkeplate.
Konsekvens/tiltak: Skader på kjøkkeninnredningen er av estetisk karakter og vurderes ikke som nødvendig tiltak.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tilstandsgrad 2 er satt på drenering grunnet alder, samt noe manglende synlig drenering rundt hele boligen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder på de utvendige vann- og avløpsrørene.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3
Balkongdør 2 etg.
Dører har råteskader. Det er satt tilstandsgrad 3 på balkongdør i 2. etasje grunnetskader og råte.
Konsekvens/tiltak: Råteskadede dører må skiftes ut.

1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. våtrommet er fra 1997, og membran/tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Membran løsningen rundt klemring er heller ikke synlig for kontroll.

Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på bakgrunn av alder og manglende mulighet for kontroll av tetteskjikt rundt sluk.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

2.Etasje - Bad/vaskerom - Generell
Bad/vaskerom er fra før 1997, og forventet levetid for rommet anses å være utløpt. Rommet har fliser i størrelse ca. 20 x 20 cm på gulv og vegger, samt malt strie i himling med taklampe som belysning. Det er målt ca. 12 mm fall fra dørterskel til sluk. Sluket er av plast med synlig membran. Ventilasjon er ivaretatt med elektrisk vifte, med tilluft via ventil i overkant av vindu.

Rommet har baderomsinredning med skap og skuffer, heldekkende servant med ett greps blandebatteri og speilskap med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørnet med innfeltbare dusjvegger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets

tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Vannledninger
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk. Det er satt tilstandsgrad 3 som følge av at eventuelle lekkasjer fra rørsystemet ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er ikke montert tette mansjetter for rør-i-rør-systemet på bad og kjøkken i 2. etasje (TG2).
Fordelerskap i 2. etasje mangler kursmerking (TG2).
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere vannstoppsystem eller annen kompenserende løsning for fordelerskap. Videre anbefales det å etablere tette mansjetter ved rørgjennomføringer, samt merke fordelerskapets kurser. Rørsystemet er av eldre dato, men tilfredsstiller dagens funksjonskrav. Det gjøres oppmerksom på at risiko for lekkasjer øker med alder, og at skader kan oppstå plutselig.

Helse, miljø og sikkerhet
I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverk på balkong i 2. etasje er målt til ca. 97 cm, som er 3 cm under dagens krav på 100 cm.
Innvendig trapp mangler håndløper.

Det er fra eier opplyst at det er utført radonmåling med verdier under tiltaksgrense, men dokumentasjon foreligger ikke.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i gangen og stue.
- Oppvaskmaskin.
- Vaskemaskin.
- Tørketrommel.

Følger med boligen:
- Kjøleskap

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

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

Adgang til utleie
Boligen er originalt registrert som en horisontaldelt tomannsbolig med to bruksenheter (1. og 2. etasje). Det er ingen kjente hindringer for utleie av 1. eller 2. etasje eller hele boligen. Det er egen strømmåler for andre etasje inklusiv bereder.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har vannbåren gulvvarme i underetasjen og 1. etasje. Det er elektriske varmekabler på våtrom, samt vedovn i boligens 1. etasje.

Solceller for strøm-tilskudd:
Boligen er utstyrt med et lite solcelle-anlegg (9 paneler) som leverer strøm inn til boligen. Denne er styrt av en egen inverter som er montert på loftet.

Gasskjele:
Boligen har også et utvidet system for boligoppvarming og tappevannsoppvarming:
Grunnlasten til oppvarmingen i kjeller og 1. etasje er en kondenserende gasskjele i vaskekjeller som får sin gass fra nedgravd gasstank i hagen.
Kjelen er moderne og svært effektiv (108% virkningsgrad – teknisk sett) og leverer varme enten til gulvvarmesystemet i kjeller/første etasje eller til berederen for hoveddelen (kjeller og 1. etasje).

Tappevann:
For tappevann har en flere muligheter. 2. etasje har en egen bereder montert i kjeller, med egen strømtilførsel fra måleren i 2. etasje (ved utleie). Samtidig kan brukere i 2. etasje enkelt gis tappevann fra hovedberederen. Hovedberederen har 3 kilder til varme:
1. Strøm – benyttes bare dersom strømmen er VELDIG billig eller som backup
2. Gassoppvarmet vann fra gasskjelen - vårt mest vanlige valg på vinteren – da strømmen er dyr
3. Solvarme fra taket – dette går «alltid» når det er sol – er hovedkilde fra mars til september

Solvarme:
Boligen har også 3 x 2,5 m2 solfanger paneler som varmer opp vann til hovedbereder. En solfanger har betydelig høyere virkningsgrad enn solceller, og en har derfor en god inndekning av tappevannsforbruket i perioden mars-september (avhengig av bruksmønster og værforhold). Solvæske fra taket føres ned til en pumpestasjon på veggen i teknisk rom. Automatikken her er selvgående og styrer om pumpen skal gå eller ikke (om det «lønner seg» å pumpe ned varmere vann fra taket i forhold til temperaturen i berederen).

Annet utstyr i teknisk rom:
- 3 stk. ekspansjonskar (1 for gulvvarme, 1 for bereder og 1 for solvarme).
- Fordelerstokk med gulvvarmekurser – inklusive Salus smarthusstyring for styring av temperatur i flere rom, samt mulighet for å koble på releer (eller garasjeport som vi har gjort) for å styre dette via mobil-app.
- Hydraulisk veksel – denne sikrer gode driftsbetingelser for gasskjelen – en jevn og god drift som minimerer vedlikeholdsbehovet på kjelen
- Vakuumutskiller – Servitec Mini: Denne tar ut mikrobobler/gasser i gulvarmesystemet (vanlig vann har alltid en del oksygen og noen andre gasser oppløst, og det er gunstig å få disse ut for å ha så god varmeoverføring som mulig, samt så god sirkulasjon som mulig). Denne er også appstyrt, men krever normalt ikke noe tilsyn bortsett fra en og annen reset (enkelt knapp på panelet).

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 29000 kWh | Strømkostnad forrige år: 35000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 122,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 8 125,50 kr
Feiing: 660,00 kr
Renovasjon: 5 384,28 kr
Vann: 6 952,32 kr
Sum: 21 122,10 kr

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.

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- Årlig bygningsforsikring kr 14 420,- pr år.
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm (NB! Selger har ikke inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk)
- Gasskjele ca. kr. 15 000,- pr. år.
- Alarm fra Homely kr 249,- pr mnd.
- Brøyting av privat stikkvei (og plass foran garasje): kr. 6405,- for sesongen 25/26.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 377 501,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 253 573,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 39921766

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har fiber fra Vikenfiber/Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 950 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet hjørnetomt med idyllisk hage, busker, trær og skiferterrasse over garasje. I et hjørne av hagen er det oppført dukkehus. Her er det godt med rom for lek, grill og hygge!

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger opplyser at det ble foretatt radonmåling i 2006, ref. egenerklæringsskjema.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et sentralt og samtidig lite trafikkert villaområde på Øvre Stabekk - mellom Bekkestua og Stabekk. Her er det kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, flotte turmuligheter i Skallumskogen med andedam, Ballerud Golf og en rekke servicetilbud som Bekkestua senteret. I tillegg er det barnehage og lekeplass rett over veien.

Nærområdet byr på et rikt tilbud for både store og små. Her finner du fotballøkker, sandvolleyballbane, tennishall, Nadderudhallen, Nadderud stadion med friidrettsanlegg, Jar idrettshall og flere treningssentre. For de minste barna byr Skallumskogen (ca. 300 m unna) på flotte turmuligheter med andedam og et rikt dyreliv, hvor man ofte kan oppleve både rådyr og et variert fugleliv. Golfentusiaster kan velge mellom baner på Ballerud, Grini og Haga. Bærumsmarka nås raskt med bil og tilbyr flotte tur- og sykkelstier, skiløyper og badevann. Fossum idrettsanlegg har aktive klubbmiljøer innen langrenn, skiskyting, hopp og fotball, mens Kolsås skisenter gir gode alpintmuligheter. Holtekilen og nærliggende friområder byr på badeplasser og turstier – og strendene på Lysaker, Fornebu, Høvik og Kadettangen ligger kun en kort sykkeltur unna.

Det er kort gangavstand til både Stabekk og Bekkestua, som dekker det meste av daglige behov. På Stabekk finner du kulturhuset Stabekk kino og den populære livsstilsbutikken Bolina, samt dagligvare, apotek, bakeri og flere hyggelige kafeer og restauranter. Bekkestua sentrum byr på et rikt utvalg av butikker (inkl. Bekkestua Senter), restauranter og kafeer, vinmonopol, legesenter, treningssenter, bank og apotek. Ønsker man ytterligere servicefasiliteter, er Thon Senter Sandvika (tidligere Sandvika Storsenter) og CC Vest kun en kort kjøretur unna.

Eiendommen sokner til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, begge i gangavstand unna boligen. Det finnes mange barnehager i nærområdet (inkl. Skogveien barnehage rett over veien), samt alternativer som Steinerskolen på Grav, Oslo International School, Norges Toppidrettsgymnas og videregående skoler på Stabekk og Nadderud. Montessori barnehage og skole ligger på Ballerud.

Området har svært gode kollektivmuligheter, med buss, T-bane og tog innen gangavstand. Nærmeste bussholdeplass er "Skallum" (ca. 350 m unna) med hyppige avganger mellom Lysaker/ Fornebu og Nationaltheatret med reisetid på ca. 12- 15 min. Nærmeste T-banestasjon er Bekkestua som ligger ca. 1,5 km fra boligen. Her går T-banelinjen 3 mot Oslo sentrum hvert kvarter. Dersom du ønsker togmuligheter har du Stabekk stasjon ca. 1 km unna, med bl.a. flytogforbindelse og reisetid til Oslo sentrum på ca. 10 minutter. For bilisten er det enkel adkomst til E18, samt kort vei til Lysaker og Skøyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger for boligen, datert 1952. Det foreligger byggegodkjent tegning for tilbygg, datert 2005. Tegningene samsvarer i stor grad med dagens bruk, med unntak av to rom i kjeller. Rommene benyttet som kjellerstue og soverom i underetasjen er tegnet inn som tørkerom/ bredsel/ kjellerrom på byggetegning, og ikke godkjent for varig opphold. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, fra byggeår. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Tomannsboligen har tatt i bruk dato 01.01.1954 i følge matrikkelen. «Tatt i bruk» brukes av kommunen for bygg som faktisk er ferdige, men som ikke har fått offisiell ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men som lovlig kan brukes.

Det er gitt igangsettingstillatelse i 2005 for tilbygg. (Arbeidene er utført av nåværende eier og samsvarer med de tegninger som er godkjent i igangsettingstillatelse). Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygg på boligen. Selger vil sørge for at det sendes inn ferdigattest for tilbygget.

Det er gitt igangsettingstillatelse i 2004 for garasje. (Arbeidene er utført av nåværende eier og samsvarer med de tegninger som er godkjent i igangsettingstillatelse). Garasjen har status "Tatt i bruk" datert 25.08.2007.

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 til offentlig vei via privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer
Delareal 950 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1948028
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1948028)
Navn LORANGJORDET, vestre del
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03.02.1949
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8644/1948028.pdf
Delarealer
Delareal 950 kvm. Formål Frittliggende småhusbebyggelse

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:

3201/13/148:
14.03.1952 - Dokumentnr: 1639 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

12.03.2026 - Dokumentnr: 286014 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.09.1950 - Dokumentnr: 6941 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:13 Bnr:103

04.01.1954 - Dokumentnr: 32 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:13 Bnr:198

01.01.2020 - Dokumentnr: 550211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:13 Bnr:148

01.01.2024 - Dokumentnr: 27500 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:13 Bnr:148

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 128 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - rådgivning move kr. 1 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. fra (Ekstra tur, kveld og drone kommer i tillegg) Faktureres selger kr. 11 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. Denne posten vil variere om vi skal ha en eller 2 rapporter - en bolig på 250 kvm er 28-35000 kr. 30 000,-
Utlegg rådgivning move kr. 1 900,-

Samlet skal selger betale kr. 243 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

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 18. april 2026

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

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

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

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

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

Skogveien 93

Nabolaget Stabekk - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bærum Montessoriskole (1-10 kl...	**13 min**
141 elever, 12 klasser	1.2 km
Stabekk skole (1-7 kl.)	**14 min**
497 elever, 22 klasser	1.2 km
Høvik skole (1-7 kl.)	**18 min**
476 elever, 22 klasser	1.6 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	**16 min**
410 elever, 28 klasser	1.4 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	**20 min**
535 elever, 38 klasser	1.8 km
Stabekk videregående skole	**19 min**
450 elever, 19 klasser	1.6 km
Oslo International School	**22 min**
90 elever	2 km

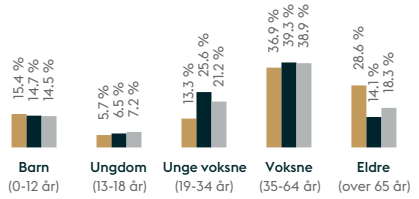
Offentlig transport

Skallum	**4 min**
Linje 145, 150, 213, 214	0.4 km
Stabekk stasjon	**14 min**
Linje L1, L2, R21	1.2 km
Bekkestua	**17 min**
Linje 1, 2, 3, 5	1.5 km
Sollerud	**10 min**
Linje 13	4.9 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	11.4 km

Barnehager

Skogveien barnehage (1-5 år)	**1 min**
57 barn	0.1 km
Aktivitetsbarnehagen (1-5 år)	**7 min**
53 barn	0.6 km
Gartnerveien barnehage (2-5 år...	**10 min**
10 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stabekk	2 356	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Stabekk skole	**11 min**
Stabekkbanen	**13 min**
EVO Stabekk	**9 min**
SATS Bekkestua	**16 min**

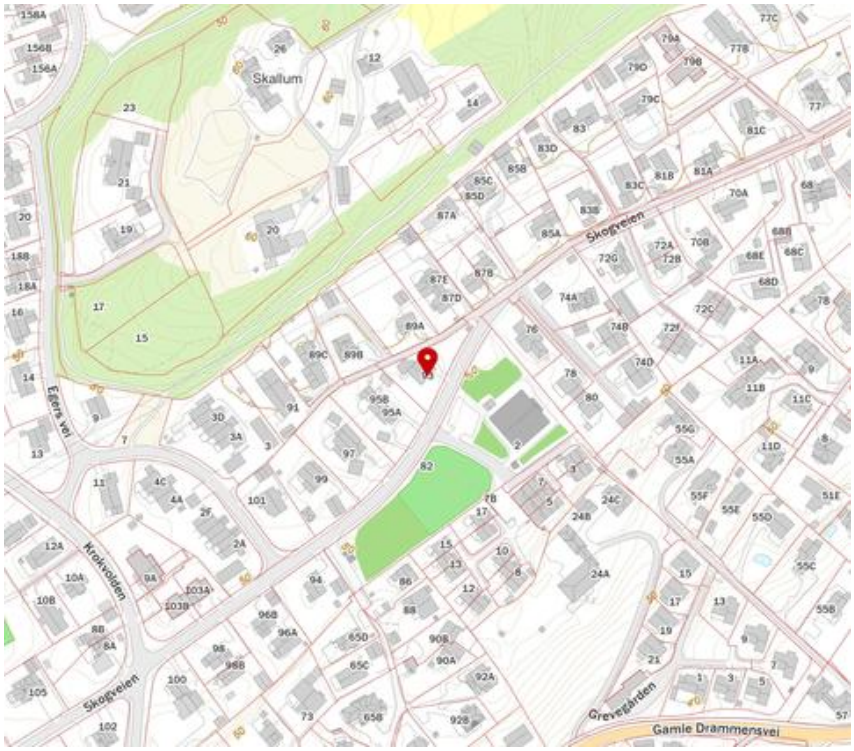
«Beste sted i Norge. Nære byen men fortsatt på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Tomannsbolig

Garasje

Skogveien 93 , 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 13, bnr. 148

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 18.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1715 **Eiendomsverdi ref nr:** II4830

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i et familievennlig område. Den har egen utleiedel og romslig dobbel garasje. Eiendommen har et stort uteområde med opparbeidet hage og terrasse.
Boligen går over tre plan med flere halvplan og holder gjennomgående normal god standard. Det må påregnes noe moderniseringsbehov på enkelte bygningsdeler.
Boligen har oppvarming via gassanlegg, og det er installert solcelleanlegg på taket.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med takstein. Deler av takflaten er utstyrt med solcelleanlegg. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen.

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Boligen har et uinnredet lagringsloft med gulv/dekke.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdøren til hoveddelen er en malt ytterdør med glassfelt. Hovedinngangsdøren til utleieenheten er en malt tredør med glassfelt. Fra stuen i 1. etasje er det heve-/skyvedør med 2-lags glass.

Fra stuen er det utgang til nord- og vestvendt veranda oppført over garasjen. Verandaen har dekke av skifer/stein samt rekkverk i mur og treverk. Det er etablert bred trapp med adkomst til hagen.

Fra soverom i 2. etasje er det utgang til balkong. Balkongen har dekke av trykkimpregnert trevirke og rekkverk i tre. Det er også etablert utvendig trapp i betong med skiferheller fra hagen opp til verandaen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater:
Underetasje:
I underetasjen er det 3-stavs parkett i kjellerstue og trappegang, fliser på bad, vaskerom og teknisk rom, samt betonggulv i boder. Veggene består av fliser på bad og ellers slette, malte flater. I boder er veggene pusset mur. Himlinger er utført med trepanel og malte, slette flater.

1. etasje:
I 1. etasje er det parkettgulv i oppholdsrom, med fliser på bad og i trappegang. Veggene har i hovedsak slette, malte flater. Etasjen har god takhøyde, og det er etablert alkover i flere rom for å utnytte høyden.

2. etasje:
I 2. etasje er det laminat- og parkettgulv i oppholdsrom, fliser på bad og heltre gulv i trappegang. Veggene består av slette, malte flater, strie og fliser på bad. Himlinger er utført med malte, slette flater, samt innslag av strie og trepanel. Overflatene fremstår med noe slitasje, og oppgradering må påregnes for å oppnå dagens standard.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, samt støpt dekke i kjeller.
Boligen har teglsteinspipe, pusset og slemmet til undertak, og forblendet med teglstein over tak. Det er vedovn i boligens 1. etasje.
Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Mellom underetasje og 1. etasje er det tretrapp med parkett i trinnene.
Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører, samt enkelte skyvedører og dører med glatte fronter.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Boligen har to kjøkken løsninger. Se tilstandsrapport for detaljer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber, samt rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon, hvor tilluft tilføres via veggventiler og ventiler i overkant av enkelte vinduer.
Boligen har vannbåren varme basert på gass, med nedgravd gasstank i hage. Anlegget forsyner boligen med både varmtvann og vannbåren varme til to etasjer.
I teknisk rom i kjeller er det installert en varmtvannstank på ca. 289 liter til hovedetasjen, samt en varmtvannstank på ca. 200 liter til 2. etasje.
Boligen har solcelleanlegg på tak med tilhørende styringsenhet plassert på loft.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer for begge enheter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser og fjell. Dreneringen er fra byggeår.
Grunnmuren er utført i betong og er antatt fundamentert på faste masser og/eller leire.
Boligen er oppført i skrånende terreng, beliggende på en mindre høyde.
Boligen har varmeanlegg basert på gass, med nedgravd gasstank plassert i hagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tomannsbolig tatt i bruk 01.01.1954
Igangsettingstillatelse for tilbygg datert 13.06.2005

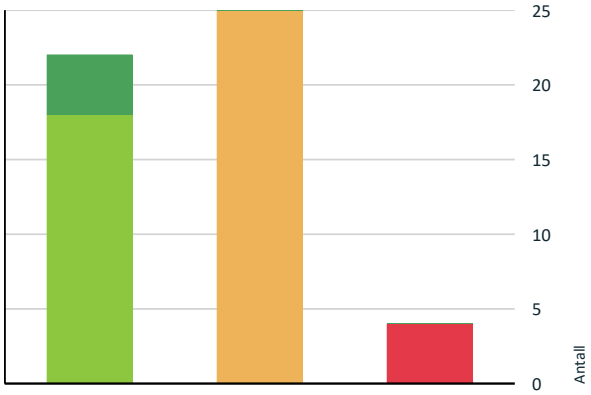
Garasje

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

Garasjehus og anneks til bolig tatt i bruk og 25.08.2007

Sammendrag av boligens tilstand

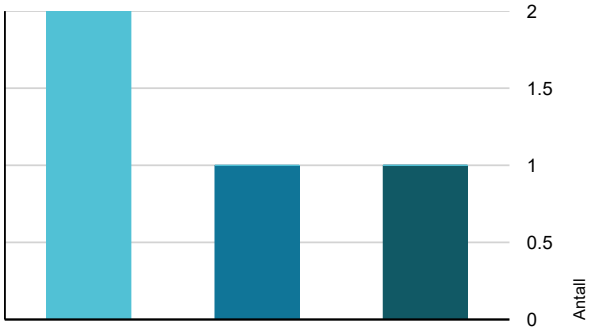
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdør 2 etg.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
●	**Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår 1954

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen går over tre etasjer, hvor etasjene er utført som halvplan. Underetasjen inneholder bad, vaskerom, gang med trapp, teknisk rom, bod, samt rom benyttet som soverom/kjellerstue og soverom/treningsrom.
1. etasje består av entré/gang, garderobe, hall med trapp, tre soverom, stue/kjøkken, trapperom og bad.
2. etasje inneholder kjøkken, stue, tre soverom, bad/vaskerom, trapperom og gang.

Vedlikehold
Boligen som er jevnlig overflate vedlikeholdt og hvor funksjonskravene i de fleste rom er opprettholdt.
Det må likevel påregnes oppussing for å oppgradere enkelte bygningsdeler til dagens standard.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med takstein. Deler av taket er utstyrt med solceller.

Taket, herunder takkonstruksjon, tekking og skorstein, er kun observert fra takfot via stige, og vurderingen er begrenset som følge av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Det ble ikke registrert synlige skader ved befaringen, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skjulte skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Nærmere undersøkelse anbefales utført av fagkyndig under forsvarlige sikkerhetsforhold.

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

Det er satt tilstandsgrad 2 på taket grunnet alder på både taktekking og undertak. Det er observert noe mose- og begroing på takflaten sett fra stige.

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgrad 2 er satt, da mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt for nedløp og beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Det er foretatt stikkprøvekontroll av enkelte bord med protimeter (piggmåler) for å avdekke eventuell fukt i treverket, samt sjekket for bom i grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsgrad 2 på ytterveggene. Det er registrert saltutslag på utvendig grunnmur, samt enkelte bord med råte og fukt

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut skadet trepanel og etablere tilfredsstillende beslag/tetting rundt gassuttak i vegg for å redusere risiko for fuktinntrenging.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har et uinnredet lagringsloft med gulv/dekke. Fra loftet er det mulig å inspisere undertaket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er satt tilstandsgrad 2 på loft og undertak grunnet påviste fuktskjolder på undertaket. Ved bruk av protimeter (piggmåler) er det registrert forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen, samt misfarging av panel. Det er begrenset lufting på loftet, noe som kan medføre kondens og fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering må forbedres.

Undertak og loft må vurderes i sammenheng med takkonstruksjonen. Det anbefales videre undersøkelser av taket.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006.
Enkelte vinduer har utvendige markiser, hvor duken fremstår som slitt, og funksjon er ikke testet.
To vinduer i bod i kjeller er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet alder.

Vinduene fremstår for øvrig med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør til hoveddel er malt ytterdør med glassfelt fra 2016.
Hovedytterdør til utleieenhet er malt tredør med glassfelt, med ukjent produksjonsår.
Fra stue i 1. etasje er det heve-/skyvedør med 2-lags glass fra ca. 1990.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år.Heve-/skyvedør fra stue i 1. etasje er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.





TG 3 Balkongdør 2 etg.

Beskrivelse

I 2. etasje er det malt balkongdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Dører har råteskader.

Det er satt tilstandsgrad 3 på balkongdør i 2. etasje grunnetskader og råte.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til nord- og vestvendt veranda oppført over garasje. Verandaen har dekke av skifer/stein og rekkverk i mur og treverk. Det er etablert bred trapp med adkomst til hage. Videre er det utvendig gassuttak tilkoblet boligens sentrale gassanlegg.

Fra soverom i 2. etasje er det utgang til balkong. Balkongen har dekke av trykkimpregnert trevirke og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm.
Gulvdekket fremstår som noe slitt og det anbefales vedlikehold/behandling.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert utvendig trapp i betong med skiferheller fra hage opp til veranda. Trappen har rekkverk i tre.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Underetasje:
I underetasjen er det 3-stavs parkett i kjellerstue og trappegang, fliser på bad, vaskerom og teknisk rom, samt betonggulv i boder. Veggene består av fliser på bad, samt slette malte flater i øvrige rom. I boder er det pusset mur. Himlinger er utført med trepanel og malte, slette flater.

1. etasje:
I 1. etasje er det parkettgulv i oppholdsrom, med fliser på bad og i trappegang. Gulvene er slipt i 2026. Veggene har i hovedsak slette malte flater. Etasjen har god takhøyde, og det er etablert alkover i flere rom for å utnytte høyden.

2. etasje:
I 2. etasje er det laminat- og parkettgulv i oppholdsrom, fliser på bad og heltre gulv i trappegang. Veggene består av slette malte flater, strie og fliser på bad. Himlinger er utført med malte, slette flater, samt innslag av strie og trepanel. Overflatene fremstår med noe slitasje, og oppgradering må påregnes for å oppnå dagens standard

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er satt tilstandsgrad 2 da enkelte deler av boligen har behov for oppussing for å tilfredsstille dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe overflateoppussing må påregnes.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, samt støpt dekke i kjeller. Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis er registrert, og større avvik kan derfor forekomme da ikke alle rom er kontrollert.

Følgende målinger er foretatt:

I underetasje (soverom på støpt såle) er det målt ca. 9 mm avvik over 2 meter og totalt ca. 12 mm gjennom rommet.

I kjøkken i 1. etasje er det målt ca. 13 mm avvik over 2 meter og totalt ca. 16 mm gjennom rommet.

I stue i 2. etasje er det målt ca. 9 mm avvik over 2 meter og totalt ca. 15 mm gjennom rommet.
I soverom i 2. etasje er det målt ca. 6 mm avvik over 2 meter og totalt ca. 12 mm gjennom rommet.

Gjeldende toleransekrav er maks 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom rommet.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe som er pusset og slemmet til undertak, og forblendet med teglstein over tak. Det er vedovn i boligens 1. etasje. Sotluke/feieluke er etablert på loft og i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er satt tilstandsgrad 2 på pipe grunnet alder, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Feieluke i kjeller mangler ildfast plate eller annen kompenserende løsning

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er utført i betong med overliggende plater. Gulv i kjeller er pigget ut og nedsenket av dagens eier. Vegger består av betong/mur og platekledning. Det er foretatt hulltaking i vegg mot grunn fra kjellerstue/soverom, hvor det er registrert noe fukt i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) ble målt til ca. 15 %, noe som indikerer fukt, men under kritisk nivå. Det er også observert saltutslag på vegg i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er satt tilstandsgrad 2 grunnet påvist saltutslag på vegg i teknisk rom, samt registrert forhøyet fuktinnhold i vegg mot grunn.

Konsekvens/tiltak

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







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Mellom underetasje og 1. etasje er det tretrapp med parkett i trinnene.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører, samt enkelte skyvedører og dører med glatte fronter. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i henhold til alder.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasjen er fra ca. 2005, og byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av synlige overflater og tilgjengelige installasjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med fliser i størrelse ca. 20 x 20 cm. Himlingen er malt og utstyrt med innfelte spotter, samt belysning over speil.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.
Fordelerskap mangler front.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelse ca. 20 x 20 cm med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 18 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved dør. I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i ytterkant være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Våtrommet er fra før 2011, og membran/tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Membran løsningen rundt klemring er heller ikke synlig for kontroll.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder og manglende mulighet for kontroll av tetteskjikt rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med skap og skuffer, samt heldekkende benkeplate i heltre med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten er det veggmontert speil og overskap.

Det er veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger.

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.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i ved fordelerskap med tilgang til bunnsville.

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.





Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra ca. 2005, og byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av synlige overflater og tilgjengelige installasjoner.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet i kjeller har malte plater på veggene, gulvfliser trukker opp på vegg som fuktsikring.
Himlingen er utført som nedsenket platetak med innfelte spotter som belysning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er satt tilstandsgrad 2 grunnet åpning ved rørgjennomføring bak vaskemaskin. Vaskerommet er definert som våtrom, og åpningen medfører risiko for at fuktig luft kan trenge inn i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt for å påpeke forholdet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å lukke åpning i vegg ved rørgjennomføring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelse ca. 30 x 30 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved dør.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er satt tilstandsgrad 2 da det er benyttet normal fugemasse i overgangen mellom gulv og vegg, hvor det anbefales elastisk fugemasse. Det er også registrert sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere elastiske silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med skap og skuffer, samt heldekkende benkeplate i heltre med nedfelt servant og veggmontert armatur. Under benkeplaten er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har videre høyskap og hyller for oppbevaring.
Det er også installert gassalarmanlegg for boligen som er plassert på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt, da det er tilgang til konstruksjonen via åpen vegg bak vaskemaskin (vaskerommets våtsone). Det er gjennomført undersøkelser av bunnsvill i dette området, uten at det er påvist unormale fuktforhold.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er ifølge eier oppført/renovert i ca. 1997. Byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater og tilgjengelige installasjoner.

Badet er fra 1997. Forventet levetid er utløpt, og det må påregnes renovering eller oppussing. På grunn av badets alder gis det tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt med fliser i størrelse ca. 20 x 20 cm.
Himlingen er malt og utstyrt med innfelte spotter som belysning. Lys over speil er defekt.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fuktskader på overflater.
Ved kontroll er det registrert tegn til fukt og mulig råteskade bak flis, hvor det var liten motstand ved innstikk i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i materialene føre til oppsvelling og skade med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
Videre undersøkelser anbefales og tiltak på vegg kan ikke utelates.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
På gulvet er det lagt fliser i størrelse ca. 20 x 20 cm med varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 13 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved dør. I
henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i ytterkant være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.

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



1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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: 1997 **Kilde:** Eier

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

våtrommet er fra 1997, og membran/tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Membran løsningen rundt klemring er heller ikke synlig for kontroll.

Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på bakgrunn av alder og manglende mulighet for kontroll av tetteskjikt rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning med skap og skuffer, samt heldekkende servant med ettgreps blandebatteri.

Det er veggmontert toalett og dusjhjørne med buede dusjvegger. Videre er det montert håndklevarmer på vegg.

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

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på badet, da det er registrert løs silikonfuge i dusjsone og ved stikkprøvekontroll er det påvist fukt bak flis. Det er utført målinger med Protimeter fuktindikator, som viste utslag over normale verdier. Gulv er ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tilstand to settes da det er avdekket fukt bak flisene i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er mistanke om fukt i vegg bak flis. Det er ikke kjent hvilke bygningsmaterialer som er benyttet bak flisene. Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom er fra før 1997, og forventet levetid for rommet anses å være utløpt. Rommet har fliser i størrelse ca. 20 x 20 cm på gulv og vegger, samt malt strie i himling med taklampe som belysning. Det er målt ca. 12 mm fall fra dørterskel til sluk. Sluket er av plast med synlig membran. Ventilasjon er ivaretatt med elektrisk vifte, med tilluft via ventil i overkant av vindu.

Rommet har baderomsinredning med skap og skuffer, heldekkende servant med ett greps blandebatteri og speilskap med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørnet med innfeltbare dusjvegger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken i vegg bak dusjsone.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra ca. 2005 med innredning fra Ikea med profilerte fronter. Kjøkkenet har åpen løsning mot spisestue og stue. Det er parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling med belysning.

Følgende hvitevarer er installert:
stekeovn fra Ikea
Mikrobølgeovn fra Ikea
Induksjonstopp fra Ikea
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kjølehjørnet fra Norcool
Avtrekksvifte fra Ikea

Benkeplaten er i granitt, byttet i 2020, med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det slette malte vegger. Kjøkkenvindu gir godt lysinnslipp.

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

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.







1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk direkte til det fri, styrt via bryter på vegg. Det er utført enkel funksjonstest (papirtest), som indikerer tilfredsstillende avtrekk.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med glatte fronter. Det er laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling med taklampe, samt belysning under overskap og i ventilator.

Følgende hvitevarer er installert:
Komfyr med platetopp fra Bosch
Kombiskap fra Whirlpool
Avtrekksvifte fra Ikea

Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det slette vegger. Kjøkkenvindu gir godt lysinnslipp.

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

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 på kjøkkenet grunnet enkelte løse skapdører, samt slitasje og hakk i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader på kjøkkeninnredningen er av estetisk karakter og vurderes ikke som nødvendig tiltak.

Tilstandsrapport





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber, samt rør-i-rør-system til blant annet fordelerskap under kjøkken i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Det er satt tilstandsgrad 3 som følge av at eventuelle lekkasjer fra rørsystemet ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er ikke montert tette mansjetter for rør-i-rør-systemet på bad og kjøkken i 2. etasje (TG2).
Fordelerskap i 2. etasje mangler kursmerking (TG2).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere vannstoppsystem eller annen kompenserende løsning for fordelerskap. Videre anbefales det å etablere tette mansjetter ved rørgjennomføringer, samt merke fordelerskapets kurser.
Rørsystemet er av eldre dato, men tilfredsstiller dagens funksjonskrav.
Det gjøres oppmerksom på at risiko for lekkasjer øker med alder, og at skader kan oppstå plutselig.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via veggventiler, samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme basert på gass, med nedgravd gasstank i hage.
Anlegget er plassert på vaskerom i underetasjen og ifølge eier er det utgført jevnlig service.
Anlegget forsyner boligen med varmtvann og vannbåren varme til to etasjer.

Amnlegget er ikke videre vurdert av Takstmann.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

På teknisk rom i kjeller er det installert en OSO varmtvannstank på ca. 289 liter fra 2016 til hovedetasjen, samt en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2019 til 2 etg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Solcelle

Beskrivelse

Boligen har solcelleanlegg på tak med tilhørende styringsenhet plassert på loft. Takstmannen har ikke fagkompetanse innen dette fagområdet, og anlegget er derfor ikke nærmere undersøkt eller vurdert.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i underetasjen og 1. etasje.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer for begge enheter. Hovedsikring i 1. etasje er på 40 A, og hovedsikring i 2. etasje er på 40 A.

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.
   2005

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?
   Nei

   Det anbefales å innhente samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

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

Det er utført El kontroll av anlegget 10.04.2026, se egen rapport for detaljer rundt kontroll.

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









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1954. Boligen er ikke oppført med synlig drenereing. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70tallet. Boligen er trolig tekket med gudron/slemming.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 er satt på drenering grunnet alder, samt noe manglende synlig drenering rundt hele boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført på skrånende terreng på en liten høyde. Det er utført radonmåling av dagens eier uten at det er avdekket unormale verdier. Ifølge NGU/NVE-kart (farekart) er området vurdert med moderat faregrad for overvann (2 av 6).





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

Ifølge eier ble det i 2005/2006 ble stikkledning ned til kommunens overgang renovert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder på de utvendige vann- og avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Gasstank

Beskrivelse

Boligen har varmeanlegg basert på gass, med gasstank plassert i hage. Gasstanken er ikke nærmere vurdert av takstmann, men det opplyses fra eier at anlegget fikk inspeksjon og service på gasstank nylig fra Alfa Olis AS.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkong i 2. etasje er målt til ca. 97 cm, som er 3 cm under dagens krav på 100 cm.
Innvendig trapp mangler håndløper.

Det er fra eier opplyst at det er utført radonmåling med verdier under tiltaksgrense, men dokumentasjon foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2007

Standard
Dobbeltgarasje oppført på betongdekke, med murte vegger og støpt betongdekke som tak mot veranda over. Garasjen har to automatiske porter samt dør med adkomst til hage.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men noe oppussing må påregnes for å tilfredsstille dagens standard.

Beskrivelse
Boligen har romslig dobbelgarasje plassert under veranda. Garasjen er oppført med støpt dekke og murte vegger, med betongdekke over. Det er installert elektrisk vifte, elbillader og strømopplegg. Garasjen har to automatiske porter samt innredning med skap og skuffer.

Det er registrert saltutslag og fukt på vegger mot grunn og ut mot gate, samt saltutslag i overgang mellom vegg og tak. Dette kan indikere mangelfull tetting i konstruksjonen over, herunder fra veranda.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

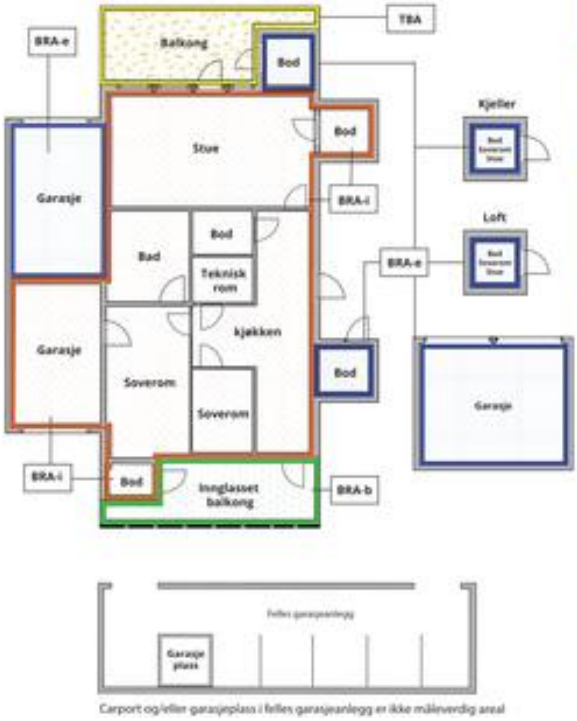
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	69			69	
1.Etasje	113			113	43
2.Etasje	76			76	3
SUM	**258**				**46**
SUM BRA	**258**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bad, vaskerom, gang med trapp, teknisk rom, bod, soverom/ kjellerstue, soverom / treningsrom		
1.Etasje	Entré / gang, garderobe, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, trapperom, bad		
2.Etasje	Kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, trapperom, gang		

Kommentar

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . 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, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tomannsbolig tatt i bruk 01.01.1954
Igangsettingstillatelse for tilbygg datert 13.06.2005

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.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . 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: Garasjehus og anneks til bolig tatt i bruk og 25.08.2007

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	13	148		0	950.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogveien 93

Hjemmelshaver
Gilje Jo Helge, Selmer Kaja Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktivt og veletablert villaområde på Stabekk, kjent for rolige omgivelser, lite trafikk og et svært godt bomiljø. Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener - tilbaketrukket og skjermet, men samtidig med kort vei til et bredt servicetilbud og gode kollektivforbindelser.
Stabekk sentrum ligger i gangavstand fra boligen og byr på hyggelige nærbutikker og spesialforretninger. I tillegg nås Bekkestua sentrum på ca. 10-15 minutters gange, med et komplett tilbud av butikker, kjøpesenter, dagligvareforretninger, apotek, vinmonopol, kaféer, restauranter, treningssentre, bibliotek, lege- og tannlegetjenester.
Området har svært gode kollektivforbindelser med buss i umiddelbar nærhet, samt kort vei til både tog, trikk og T-bane fra Stabekk og Bekkestua. Dette gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige deler av regionen, og gjør beliggenheten ideell for pendlere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Boligen har garasjeplasser og det er gateparkering i området.

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 ca. 950 kvm. Tomten er opparbeidet med hage, terrasser og garasje. I et hjørne av hagen er det oppført dukkehus. Det er videre nedgravd gasstank på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler for informasjon om faste utgifter.

Grunnboksutskrift:
Kommune: 3201 BÆRUM Grunneiendom: Gnr: 13 Bnr: 148 Data uthentet: 22.03.2026 kl. 08:50
Oppdatert per: 22.03.2026 kl. 08:47

Servitutter i eiendomsrett

1952/1639-2/100 BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser
14.03.1952

1950/6941-1/100 REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:13 BNR:103
22.09.1950

1954/32-1/100 REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3201 GNR:13 BNR:198
04.01.1954

2020/550211-1/200 REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3201 GNR:13 BNR:198
01.01.2020 00:00

2024/27500-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:3024 GNR:13 BNR:148
01.01.2024 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Ingen rettigheter funnet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	39921766			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
El kontroll	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	
2	25.03.2026	
3	17.04.2026	
4	17.04.2026	
5	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Forutsetninger

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

KAJA KRISTINE SELMER	9578-5993-4-3921892	2026-03-09 20:06:52
Jo Helge Gilje	9578-5999-4-1305669	2026-03-10 11:26:30

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
9. mars 2026

Oppdragsnummer
56-0038/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogveien 93, 1369 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jo Helge Gilje, Kaja Kristine Selmer

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 39921766
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siste var Varme & Bad ifm bytting av et par blandebatterier Tidligere (2006) husker vi ikke helt - TROR dette var Jar-Tek AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er dette jeg mener Jar-Tek gjorde på badet i kjelleren.

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

Nei

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt på nye lekter og takstein på taket.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Usikker på hvor dette ligger. Det er Kolstad Elektro som har utført alt arbeid i vår eiertid (Oddbjørn Kolstad).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kolstad Elektro - ca. 2019

---

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: Renovert stikkledning ned til kommunens overgang. Husker ikke hvem som utførte dette - ca. 2006-2007

---

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kolstad Elektro på elektrisk. Egeninnsats på tilbygg & garasje (ingen vann/avløp i tilbygg/garasje)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi er tilknyttet kommunalt nett

---

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

Ja

Beskriv: Inspeksjon og service på gasstank er gjennomført. Alfa Olis AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble utført ifm at vi laget høyere takhøyde i kjelleren. Dokumentasjon ikke tilgjengelig.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mangler fuktsperrre mellom stableskifer og leca-mur i garasjen. Dette gir noe saltutslag i garasjen (mur-garasje). Garasje bygget i 2004

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Overflate puss som løsner litt langs nord-vestre grunnmur

---

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

Ja

Beskriv: Ikke etter at dette ble rørfornyet i 2006/2007 (ref. punkt over)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: "Hybelen" utgjør 2. etasje i det som opprinnelig var en horisontaldelt tomannsbolig.

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave når vi kjøpte boligen i 2002. Videre forelå det tegninger ifm søknad om garasje og tilbygg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 56-0038/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jo Helge Gilje	**2026-03-10**	**KAJA KRISTINE SELMER**	**2026-03-09**

Identifikasjon

Jo Helge Gilje

Identifikasjon

KAJA KRISTINE SELMER

Signicat

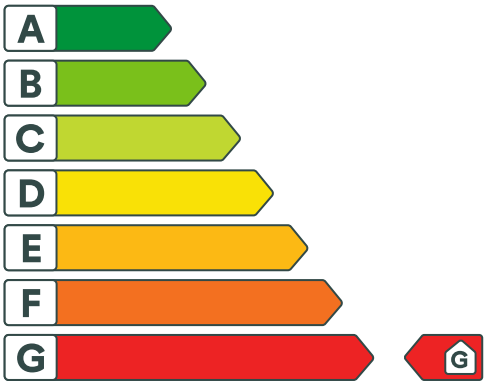
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Skogveien 93, 1369 STABEKK**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267972**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17277723**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **148**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **270,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **270,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet, Sol**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **349,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **346,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **93 625 kWh**



Skogveien 93, 1369 STABEKK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Ja**	



Skogveien 93, 1369 STABEKK

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 25: Montering tetningslister

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

Tiltak 26: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 13, Bruksnr 148	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Skogveien 93, gatenr 1258 1369 Stabekk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	907 2	Stabekk 07 Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.09.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	950,4 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/13/148	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/13/148	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	04.06.1981	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2023	Berørt	3201/13/145	0,0
			Berørt	3201/13/146	0,0
			Berørt	3201/13/147	0,0
			Berørt	3201/13/148	0,0
			Berørt	3201/13/152	0,0
			Berørt	3201/13/197	0,0
			Berørt	3201/13/198	0,0
			Berørt	3201/13/216	0,0
			Berørt	3201/13/219	0,0
			Berørt	3201/15/12	0,0
			Berørt	3201/15/16	0,0
			Berørt	3201/15/26	0,0
			Berørt	3201/15/110	0,0
			Berørt	3201/15/127	0,0
			Berørt	3201/15/139	0,0
			Berørt	3201/15/140	0,0
			Berørt	3201/15/144	0,0
			Berørt	3201/15/162	0,0
			Berørt	3201/15/163	0,0
			Berørt	3201/15/164	0,0
			Berørt	3201/15/165	0,0
			Berørt	3201/15/170	0,0
			Berørt	3201/15/197	0,0
			Berørt	3201/15/214	0,0
			Berørt	3201/15/221	0,0
			Berørt	3201/15/263	0,0
			Berørt	3201/15/264	0,0
			Berørt	3201/16/3	0,0
			Berørt	3201/16/5	0,0
			Berørt	3201/16/8	0,0
			Berørt	3201/16/9	0,0
			Berørt	3201/16/11	0,0
			Berørt	3201/16/11/0/1	0,0
			Berørt	3201/16/11/0/2	0,0
			Berørt	3201/16/14	0,0
			Berørt	3201/16/19	0,0
			Berørt	3201/16/21	0,0
			Berørt	3201/16/23	0,0
			Berørt	3201/16/24	0,0
			Berørt	3201/16/26	0,0
			Berørt	3201/16/31	0,0
			Berørt	3201/16/33	0,0
			Berørt	3201/16/35	0,0
			Berørt	3201/17/1047	0,0
Arealmåling	Forretning:	05.01.1954	Mottaker	3201/13/148	952,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	04.01.1954	Avgiver	3201/13/148	-226,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/13/198	226,0
Skylddeling	Forretning:	22.09.1950	Avgiver	3201/13/103	-1 178,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/13/148	1 178,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogveien 93	H0101	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Skogveien 93	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	221,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	221,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1954
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	17277723			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			71,0		71,0				
H01	1		75,0		75,0				
H02	1		75,0		75,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Tomannsbolig, horisontaldelt – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogveien 93	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.06.2005
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	37,0	Igangset.till.:	13.06.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	37,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	17277723 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			37,0		37,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Gilje Jo

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogveien 93	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	24.08.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.08.2004
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.08.2007

Vannforsyning:		Antall boliger:	
Bygningsnr:	23771284	Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0				

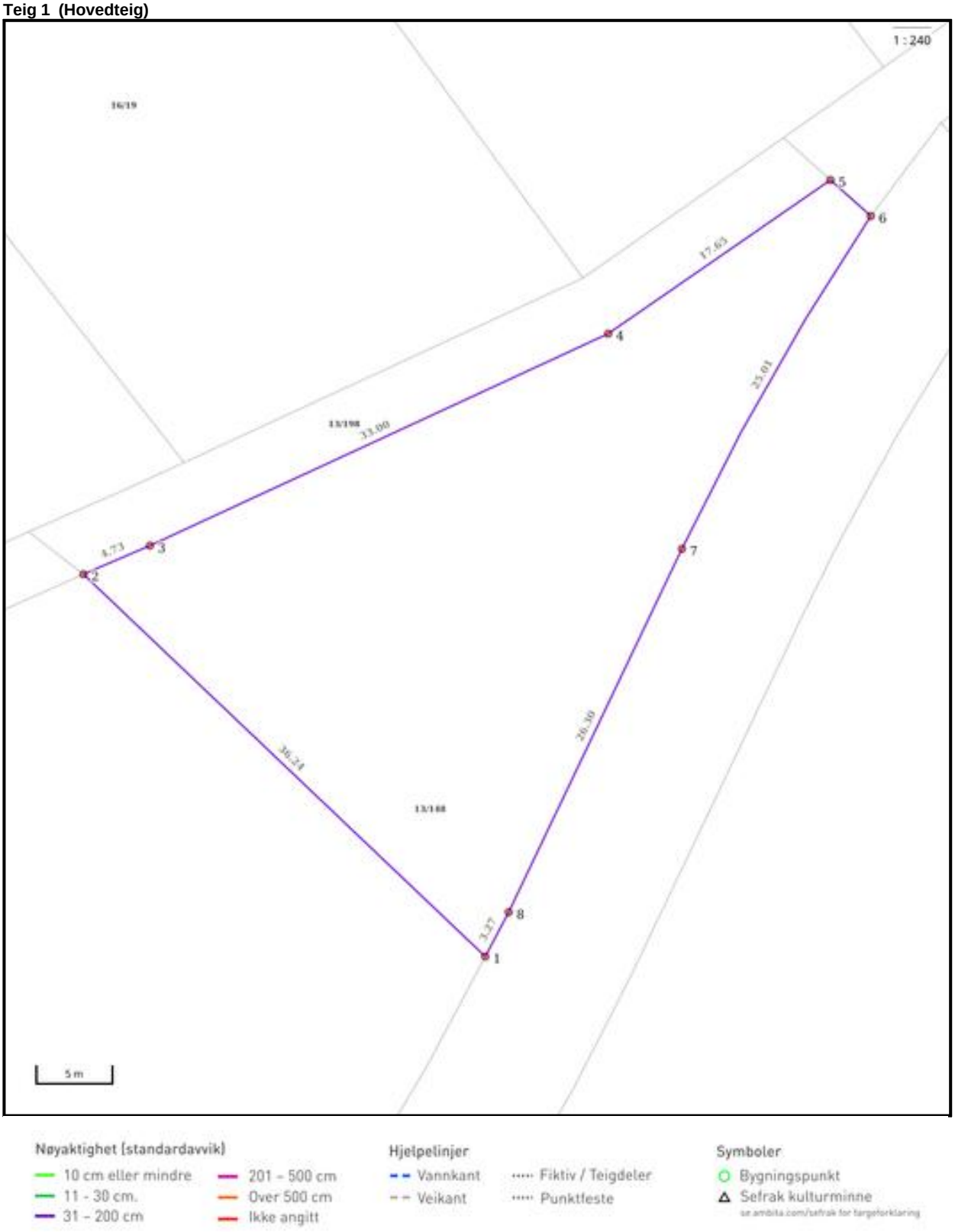
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 950,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 367,52	589 126,86	36,24m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 390,00	589 098,44	4,73m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 392,26	589 102,60	33,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 408,75	589 131,18	17,65m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 420,06	589 144,73	3,53m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 417,96	589 147,57	25,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-174,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 395,20	589 137,25	26,30m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 370,54	589 128,12	3,27m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 03.03.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	13	**Bnr**	148	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Skogveien 93 , 1369 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	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1952/131	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2004/6856	Skogveien 93 - 2 garasjer og terrasse på tak	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2005/3112	Skogveien 93 - tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
«SOA_NAVN»

Sivilarkitekt Hans Christian Slattum
Risveien 1 D

0374 OSLO

Deres ref.:		**Vår ref.:**	**Dato:**
		05/3112-6/FAE	13.06.2005
Adresse- Tiltak:	Skogveien 93 - tilbygg		
Gnr/Bnr:	13/148	Mottatt:	04.05.2005
		Mangler:	
Tiltakshaver:	Kaja Selmer og Jo Gilje	Komplett:	30.05.2005

MELDING MED DISPENSASJON

Svar på melding etter pbl §86 a med dispensasjonssøknad

Det gis dispensasjon fra veilovens § 29 for avstand til veikant mindre enn 7,5 meter, som er kravet i henhold til datidens og gjeldende veilov ved ikrafttredelse av reguleringsplanen for tomten i 1949.

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om tiltak med plassering som vist på situasjonskart, bilag 89202, og med utforming som vist på tegninger, bilag 89203 – 89207.

Da det etter at dispensasjonen er gitt ikke er noe å bemerke til meldingen kan arbeidet utføres.

Dispensasjonen gjelder kun i forhold til det aktuelle tiltaket og er gyldig i 3 år.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Tiltaket
Det søkes om tilbygg på eksisterende enebolig i Skogveien 93, og samtidig om dispensasjon fra veilov og gjeldende byggegrense for tomten. Det er undertegnet aktivt nabosamtykke som opphever kravet til dispensasjon for tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter, og tomten vil med tilbygget få en utnyttelsesgrad på %BYA=17,5%.

Besøksadresse:
«Sse_Adr»
«Sse_Adr2»
«Sse_Postnr»
«Sse_Poststed»

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post::
post@baerum.kommune.no

Org. nr: «Sse_OffentligNr»
Bank:
Telefon: «Sse_Tlf»
Faks: «Sse_Fax»

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av Reguleringsplan Nr: 1948028, LORANGJORDET, vestre del, og tomten har en tillatt utnyttelsesgrad på %BYA=20%.

Bygningssjefens vurdering
Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, plan og bygningslovens § 74 nr. 2, Bærum kommunes estetiske retningslinjer og øvrige forutsetninger. Tilbygget er i henhold til gjeldende bestemmelser, og fint tilpasset den eksisterende bebyggelse på eiendommen. På bakgrunn av den innsendte dokumentasjonen og en samlet vurdering godkjennes dispensasjonssøknaden, og det meldte arbeid kan utføres.

ANSVAR

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

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres ihht godkjent dokumentasjon. Ved tvil om nøyaktig utplassering i marka, kan utstikking rekvireres hos Eiendomsmåling.

Blir planene endret må det sendes ny melding.

GEBYR OG AVGIFTER

Behandlingsgebyr
Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 3800,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er beregnet slik ihht. gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune: § 13c

Vann- og avløpsavgift
Ved nybygg eller senere byggearbeider som medfører økning av avgiftspliktig areal faktureres en tilknytningsavgift for vann og avløp beregnet per m². Avgiften forfaller til betaling senest ved igangsetting av byggearbeidet.
Årsavgiften endres ved endring av avgiftspliktig areal fra det tidspunkt arealet tas i bruk. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må De melde fra til kommunens VA-driftsavdeling dersom økt avgift skal unngås.

KLAGERETT
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jfr. vedlagte "Orientering om klagerett".
Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Det må gis skriftlig tilbakemelding til Byggesak når arbeidet er ferdig, jf vedlagte skjema.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Freid Are Eggum
saksbehandler

Vedlegg:
Skriv "nyttige opplysninger"
Orientering om klagerett
Ett sett av meldingen

Kopi vedlagt giroblankett ettersendes:
Kaja Selmer og Jo Gilje
Skogveien 93
1369 STABEKK

VEDLEGG

BÆRUM KOMMUNE
Byggesak
1304 Sandvika

MELDING OM FERDIG TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN

(I henhold til forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 8)

ArkivID 05/3112

Gnr/Bnr: 13/148
Adresse - tiltak: Skogveien 93 - tilbygg
Tiltakshaver:

Tiltakshaver bekrefter at: (kryss av)

☐ Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen

☐ Tiltaket er ikke utført og utgår.

Sted/dato:……

Underskrift…….

Dette skjema bes sendt til Byggesak pr. brev eller fax 67504315 senest 4 uker etter at tiltaket er ferdig.
Opplysningene kan også sendes pr e-post: post@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE

«SOA_NAVN»

Jo Helge Gilje
Skogveien 93

1369 STABEKK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	04/6856-6/JKN	24.08.2004

Tiltak:	Skogveien 93 - 2 garasjer og terrasse på tak		
Tiltakshaver:	Jo Helge Gilje	Gnr/Bnr:	13/148
Mottatt:	06.07.2004	Komplett:	06.08.2004

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om riving av eksisterende garasje/carport og oppføring av ny garasje med terrasse på taket, plasseringen er som vist på situasjonskart, bilag 33519, og med utforming som vist på tegninger, bilag 33501-33505,33507,33508.

Med hjemmel i "forskrift om bygningsavfall" godkjennes avfallsplanen bilag 33510, jf. uttalelse fra Forurensning og renovasjon, bilag 20889.

Det meldte arbeid kan utføres.

ANSVAR

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

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres ihht godkjent dokumentasjon. Ved tvil om nøyaktig utplassering i marka, kan utstikking rekvireres hos Eiendomsmåling.

Blir planene endret må det sendes ny melding.

Dersom boligflaten øker beregnes høyere årsavgift for vann- og kloakk. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av et år må De gi tilbakemelding slik at høyere avgift unngås. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter gjeldende avgiftssatser.

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr. 5400,-** ettersendes.

Besøksadresse:
«Sse_Adr»
«Sse_Adr2»
«Sse_Postnr»
«Sse_Poststed»

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post::
post@baerum.kommune.no

Org. nr: «Sse_OffentligNr»
Bank:
Telefon: «Sse_Tlf»
Faks: «Sse_Fax»

Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort.
Når arbeidet er ferdig skal det gis skriftlig tilbakemelding til Byggesak.
Sluttrapport for avfallsplan skal utarbeides og innsendes når arbeidet er ferdig.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Vedlegg:
Skriv "nyttige opplysninger"
Ett sett av meldingen
Uttalelse fra Forurensning og renovasjon, bilag 20889

VEDLEGG

BÆRUM KOMMUNE
Byggesak
1304 Sandvika

MELDING OM FERDIG TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN

(I henhold til forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 8)

ArkivID 04/6856

Gnr/Bnr: 13/148////
Tiltak: Skogveien 93 - 2 garasjer og terrasse på tak
Tiltakshaver: Jo Helge Gilje

Tiltakshaver bekrefter at: (kryss av)

☐ Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen

☐ Tiltaket er ikke utført og utgår.

Sted/dato:……

Underskrift…….

Dette skjema bes sendt til Byggesak pr. brev eller fax 67504315 senest 4 uker etter at tiltaket er ferdig.
Opplysningene kan også sendes pr e-post: post@baerum.kommune.no

Utskriftsdato: 03.03.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	148	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogveien 93, 1369 STABEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 125,50 kr
Feiing	660,00 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 952,32 kr
Sum	**21 122,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
AreaIlkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Vann etter areal	15%	160 m2	39.80	1/1	0 %	6 368,24 kr	530,69 kr
Avløp etter areal	15%	160 m2	45.26	1/1	0 %	7 242,24 kr	603,52 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	12,17 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	24,92 kr
Tilsyn gassanlegg	0%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	25,33 kr
					Sum	**19 743,67 kr**	**1 645,32 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.03.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	148	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogveien 93, 1369 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.

Bærum kommune

VAledninger

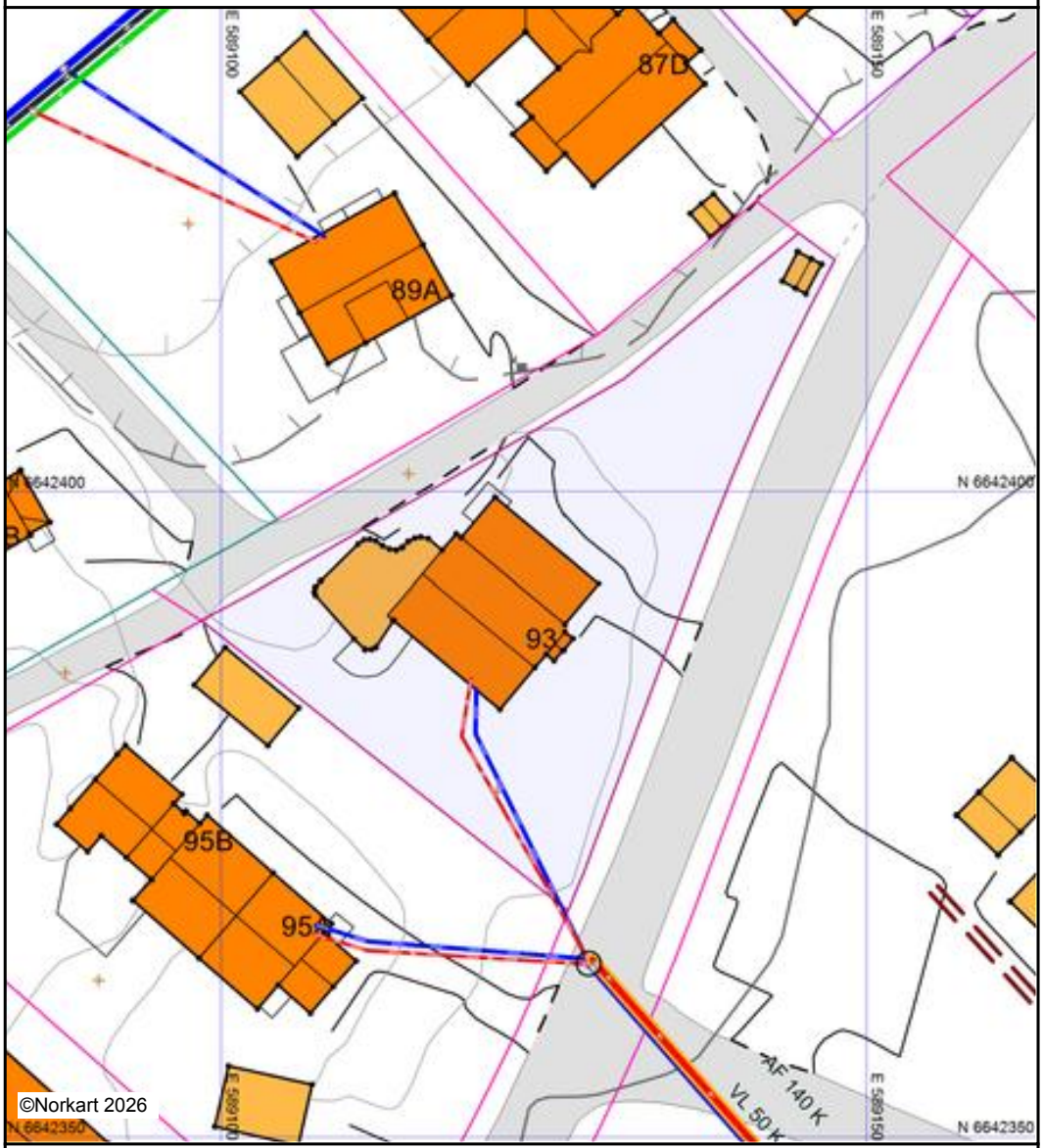
Eiendom: 13/148
Adresse: Skogveien 93
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

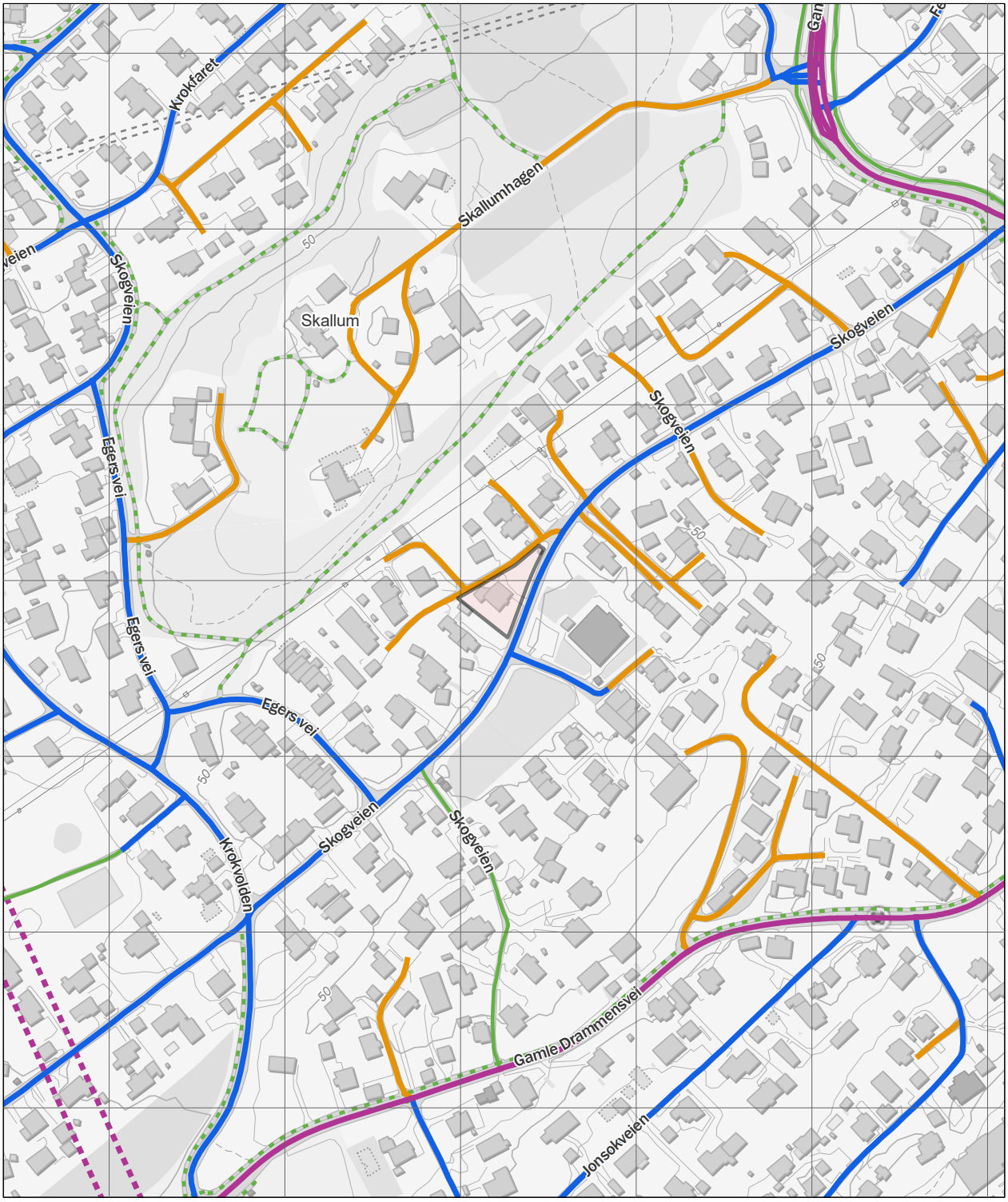
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/148/0/0
Adresse: Skogveien 93, 1369 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:03/03/2026



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

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

Utskriftsdato: 03.03.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	148	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogveien 93, 1369 STABEKK								

Avtale 90054338 (Avgiftsadresse: Skogveien 93)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 7 enkel
Slukkere	1 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	09.09.2022	02.10.2024	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Tildekket i U.etg.	09.09.2022

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 13/148		
Utskriftsdato	03.03.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 03.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	148	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogveien 93, 1369 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 950 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1948028 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1948028)
Navn	LORANGJORDET, vestre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.02.1949	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8644/1948028.pdf	
Delarealer	**Delareal**	950 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 13/148
Adresse: Skogveien 93
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000

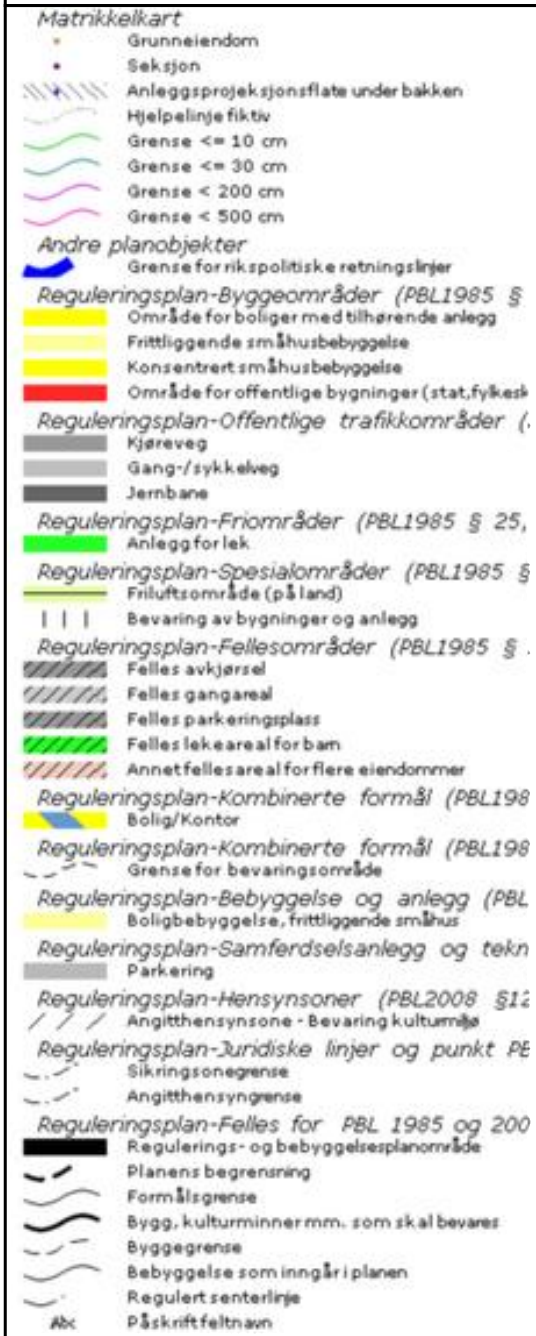
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



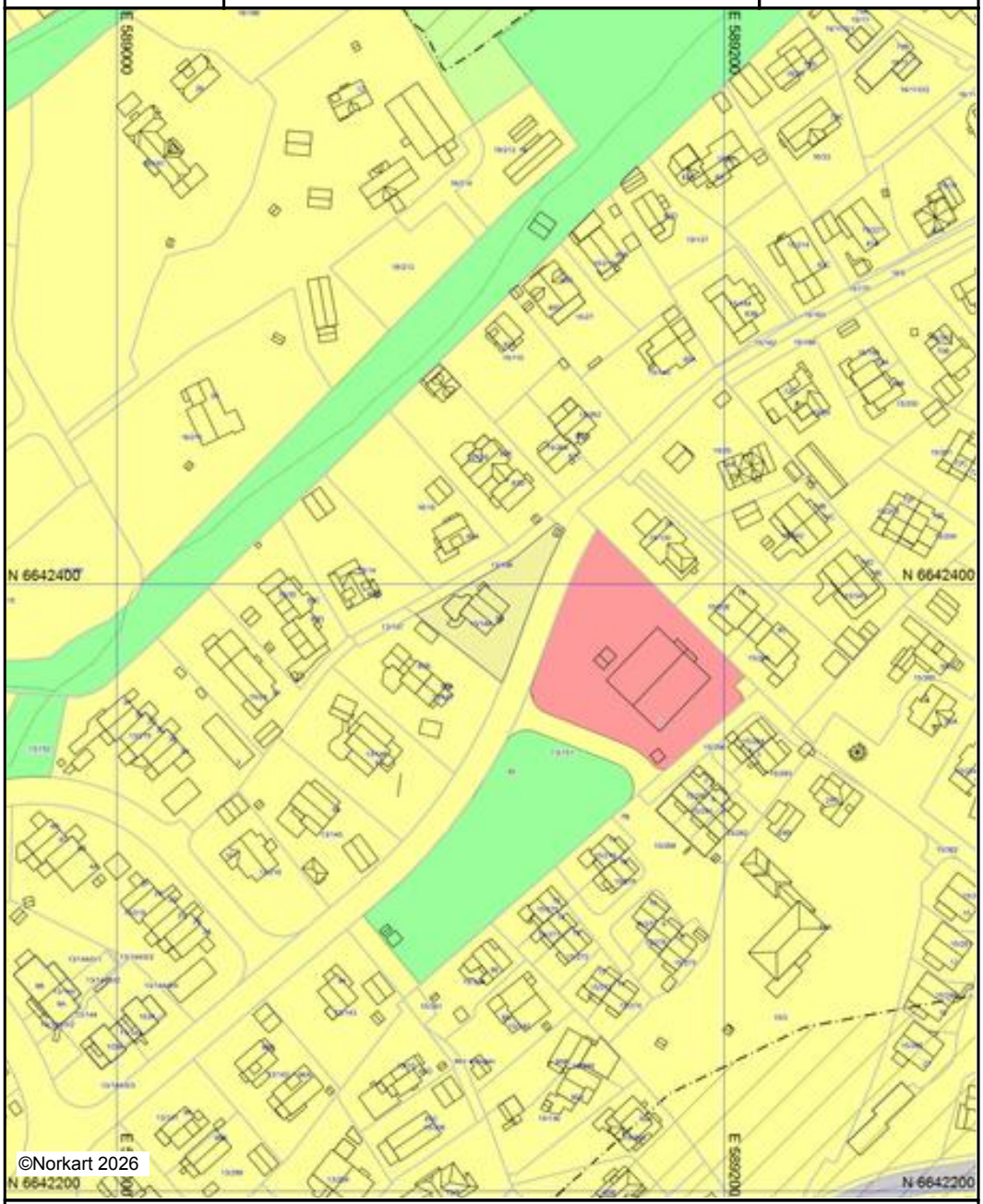
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/148
Adresse: Skogveien 93
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



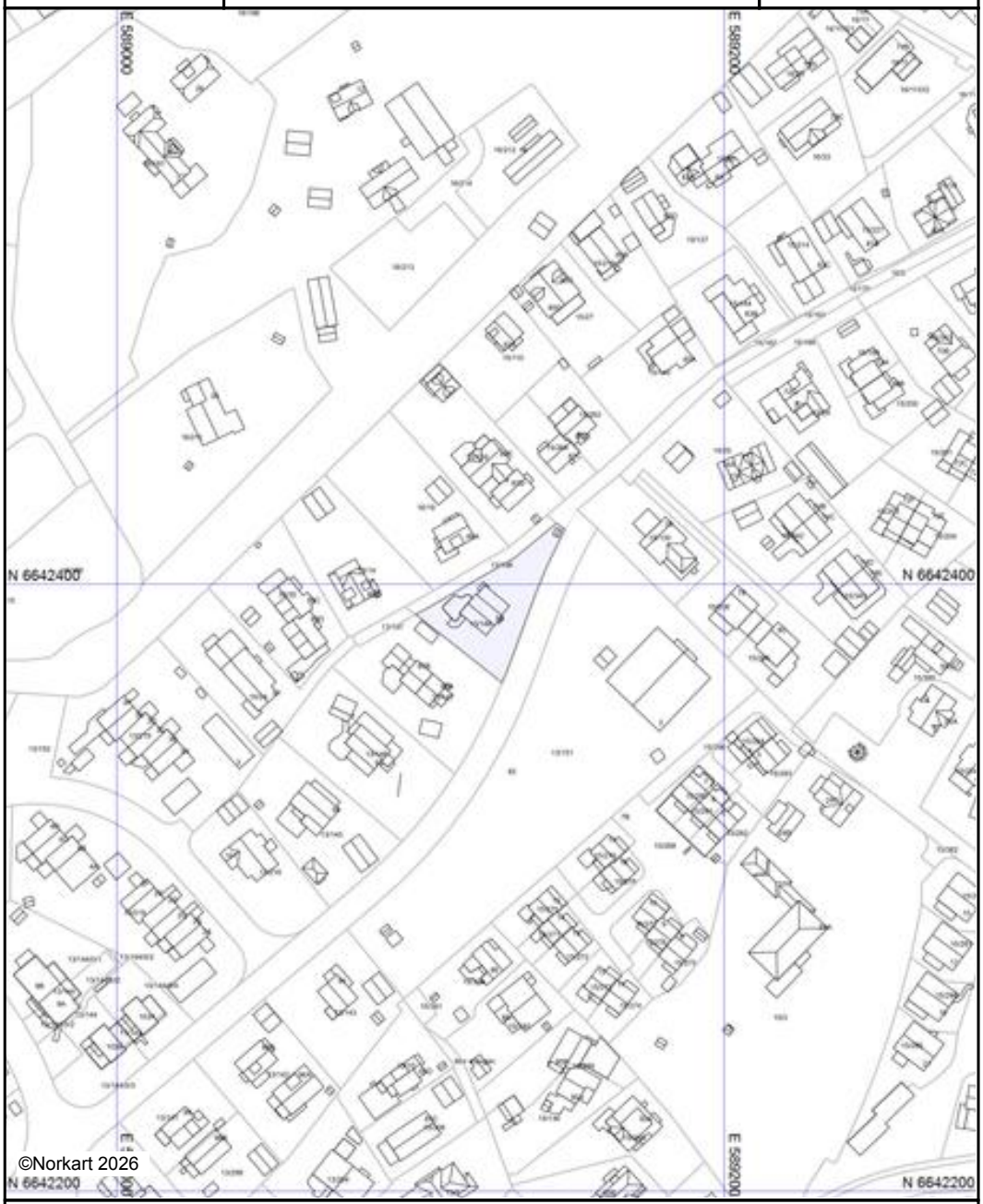
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 13/148
Adresse: Skogveien 93
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Samleveg tunnel - nytt

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport.

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/148
Adresse: Skogveien 93
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000

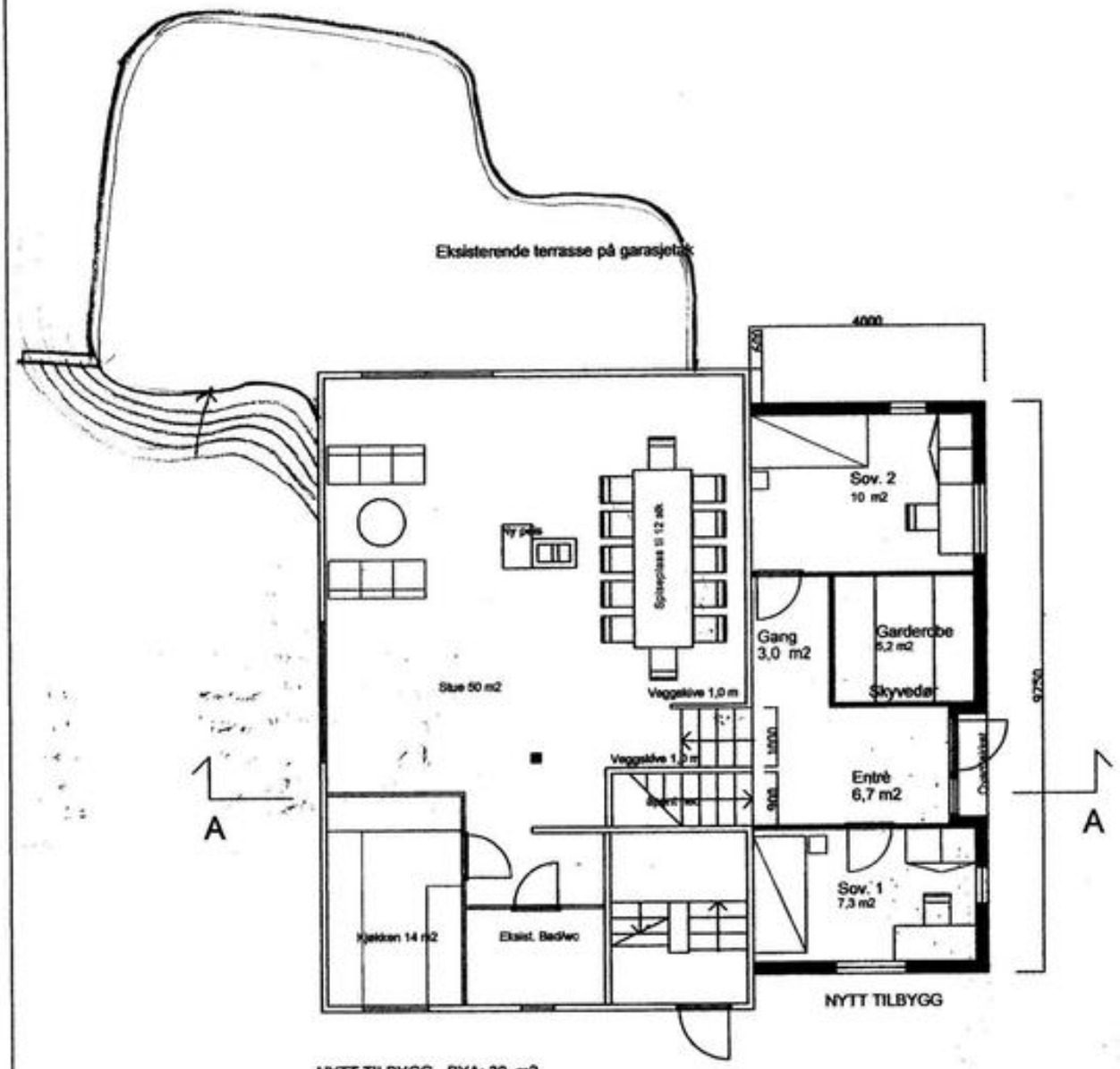
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



NYTT TILBYGG - BYA: 39 m2
NYTT TILBYGG - BRA: 34 m2

MELDING OM TILTAK

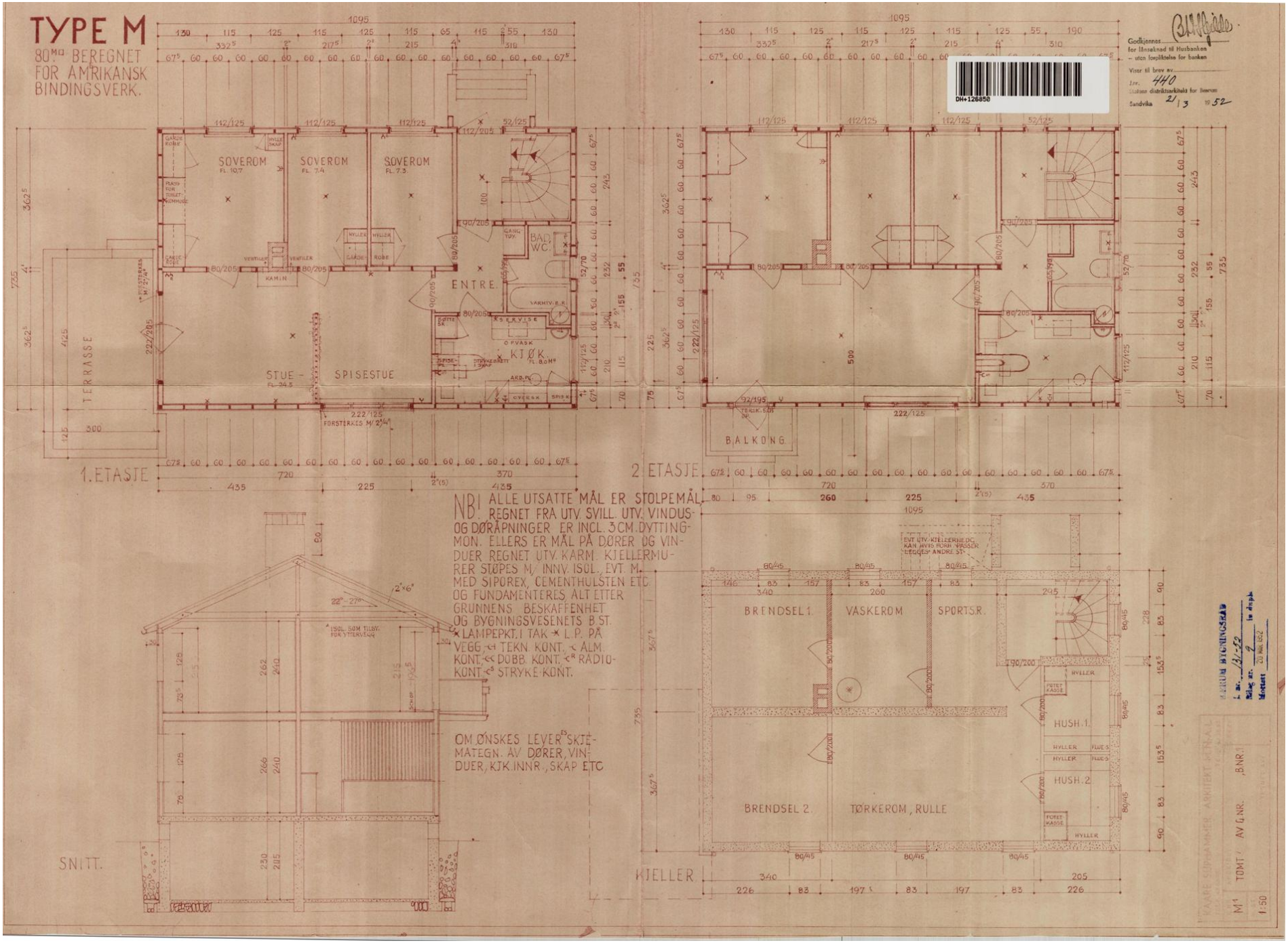
Rev.	Revidering gjelder		Kontr.	Tegn.	Dato
	Familien Gilje og Selmer	HCS	HCS		
	GNR 13 , BNR 148	TEGN.	SJEKK	KONTR.	GODKJ.

Tilbygg på eksist. enebolig
Plan 1. etasje

MÅL.	1:100	A 2 - 01	
DATO	26.04.05		
REVISJ.		TEGNINGSNUMMER	

SIVILARKITEKT HANS CHRISTIAN SLATTUM foretak 877386562 mva

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 4 MAI 2005
J.NR. 05/14045
BILAG 89203


TYPE M
80 M² BEREGNET FOR AMERIKANSK BINDINGSVERK.
1. ETASJE
2. ETASJE
KJELLER
SNITT.
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
ENTRE.
BAD. WC.
STUE - SPISESTUE
KJØK
TERRASSE
BALKONG
BRENDSEL 1.
VASKEROM
SPORTS R.
HUSH. 1.
HUSH. 2.
BRENDSEL 2.
TØRKEROM, RULLE
NB! ALLE UTSATTE MÅL ER STOLPEMÅL. REGNET FRA UTV. SVILL. UTV. VINDUS- OG DØRÅPNINGER ER INCL. 3 CM. DYTTING-MON. ELLERS ER MÅL PÅ DØRER OG VINDUER REGNET UTV. KARM. KJELLERMURER STØPES M/ INNV. ISOL., EVT. M. MED SIPOREX, CEMENTHULSTEN ETC. OG FUNDAMENTERES ALT ETTER GRUNNENS BESKAFFENHET OG BYGNINGSVESENETS B.ST.
OM ØNSKES LEVERES SKJEMATEGN. AV DØRER, VINDUER, KJK. INNR., SKAP ETC
Godkjennes for lånesøknad til Husbanken – uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
Inv. 440
Statens distriktsarkitekt for Bærum
Sandvika 2/3 1952
DH+126850

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/1639/100
Attesteringstidspunkt 2026-03-03 15:23

Dagbokført lnr. 1639
14 MAR. 1952

284.

Stempelmrk. kr. 65,- S K J Ø T E

kassert den 14/3 av sorenskriveren.

Undertegnede Bærum kommune har solgt til Peder Hindahl f. 18/9-09 parsell nr. 70 av gnr. 13 bnr. 103 som ved skylddelingen har fått bnr. 148 og en skyld av 6 øre.

Kjøpesummen er kr. 6.479.- som betales kontant mot skjøte. Salget er avsluttet på følgende vilkår:

Parsellen må ikke oppstykkes og skal bebygges villamessig med en- eller tomannsboliger og bare til beboelse, i samsvar med den foretatte regulering og de oppsatte vedtekter. Tegninger skal godkjennes av Bærum kommune og denne godkjenning må innhentes før byggearbeidet blir satt i gang. Den solgte parsell må bebygges så snart råd er og senest innen 2 år. Denne frist kan forlenges hvis det ikke har vært mulig å bygge innen den nevnte tid. Parsellen overdras under den forutsetning at kjøperen selv skal bebygge og bo på eiendommen og at han ikke disponerer annen tomt i Bærum. Hvis ikke disse betingelser oppfylles, faller tomten tilbake til kommunen.

Parsellen skal til enhver tid holdes inngjerdet i den utstrekning og på den måte som kommunen bestemmer. Hus og gjerde skal til enhver tid holdes i ordentlig og pen stand. Selgeren har ingen gjerdeplikt for usolgte parseller eller overfor nabo.

Leiligheter som ikke skal benyttes av eieren når bygget er ferdig blir å disponere i.h.t. de regler som da gjelder.

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning

1. Å føre elektriske ledninger fram langs veger og tomtedeler.
2. Å foreta nødvendig rydding, kvisting og forsterkning.
3. Fritt å disponere et areal på inntil 20 m^2 for transformatorpunkt.

Hvis forholdende gjør det nødvendig kan kommunen gi andre parselleiere rett til å føre vann- og kloakkledninger over tomten. Utvendig farge på byggene må godkjennes av

- 2 -

kommunen. Husdyr som generer omboende må ikke holdes.

Kommunen kan kreve at eieren betaler en årlig avgift svarende til kr. 25.- pr. leilighet, som etter kommunens bestemmelser blir å benytte til parkmessig vedlikehold av veiskråninger, gatekryss m.v. innen området.

Kommunen kan forlange at kjøperen går inn som medlem av godkjent velforening.

Kjøperen betaler ved påkrav alle utgifter som står i forbindelse med overdragelse av tomten, så som oppmåling, stempel, tinglesing og takstutgifter.

Da kjøpesummen er avgjort på omforenet måte, tilskjøtes herved ovennevnte parsell, 70. på Lorangejordet..... ..... for kr. 6.479.-.....

Sandvika, den 13 mars 1952.

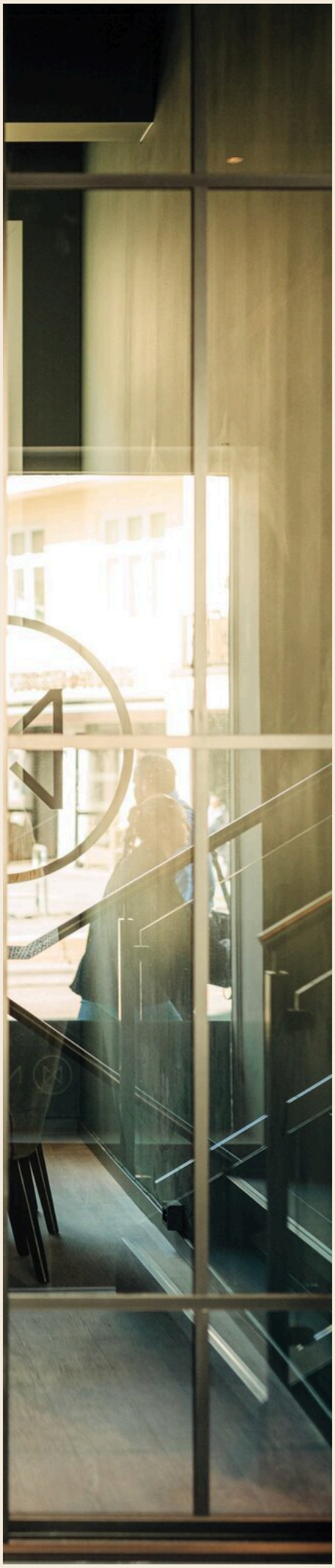
Henry Lehre (s)
Eiendomsmegler

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

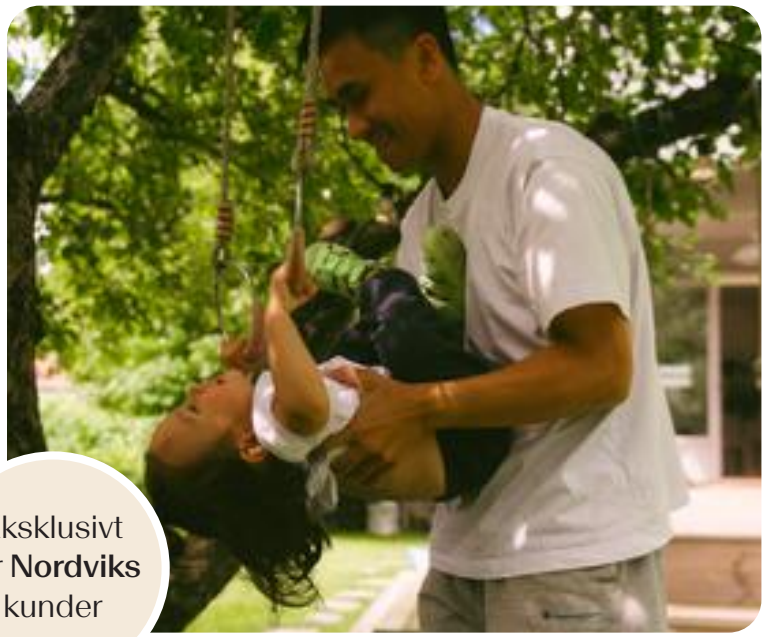


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0038/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogveien 93 1369 STABEKK
Matrikkel: Gnr 13, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346