NORDVIK

Halfdan Jønssons vei 5

5 soverom | 374 kvm | Enebolig



Velkommen til

Halfdan Jønssons vei 5

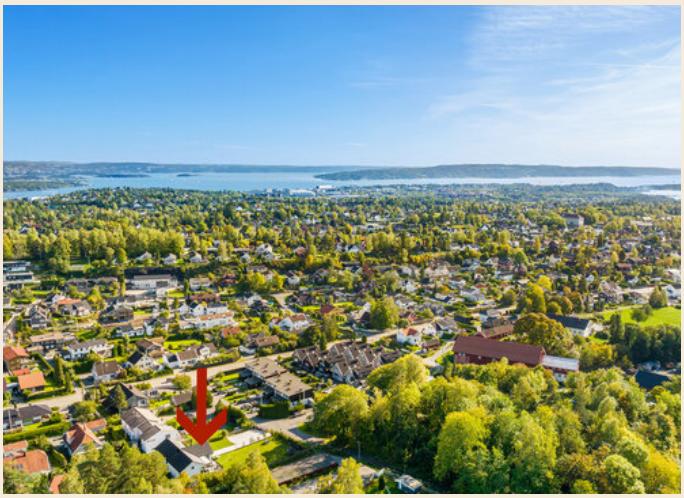
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
31	Om boligen
46	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
76	Vedlegg
77	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.09.2026









Nøkkelinformasjon

Unikt hjem m/imponerende romfølelse – Stor, skjermet hage – Utleiedel – Ekspressbuss Oslo sentrum – Gåavstand Bekkestua

Prisantydning	**26 500 000,-**
Omkostninger	**663 590,-**
Totalpris	**27 163 590,-**
BRA-i	**374 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Halfdan Jønssons vei 5 - et særpreget og eksklusivt hjem som kombinerer vakre designdetaljer med imponerende romfølelse:

Innerst i villablindvei
Omfattende ombygd & utvidet 2011–2013, senere betydelig oppgradert
Romslig stue-kjøkkenløsning m/imponerende takhøyde
Foldedører åpner hel vegg mot terrasse
Kebony-terrasse & pergola m/elektrisk tak
Vannbåren gulvvarme/bergvarme
Mange boder & innebygde skap
Utleiedel m/inntekt 20 000+/mnd
Bilfri skolevei & turstier til marka
Kort gange til skoler, NTG, Oslo International School, barnehager & Bekkestua sentrum
20 min ekspressbuss til Oslo sentrum - sone 1
1492m² solrik, skjermet tomt m/stor plen & frukttrær
Garasje mulig innenfor dagens utnyttelsesgrad
Arkitekttegninger av basseng m/underjordisk garasje(ikke søkt)

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 167 kvm
Total BRA: 167 kvm

Halfdan Jønssons vei 5

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 207 kvm
Total BRA: 207 kvm

Halfdan Jønssons vei 5

Underetasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende










































BAR
CEL
ONA


Rexel






love









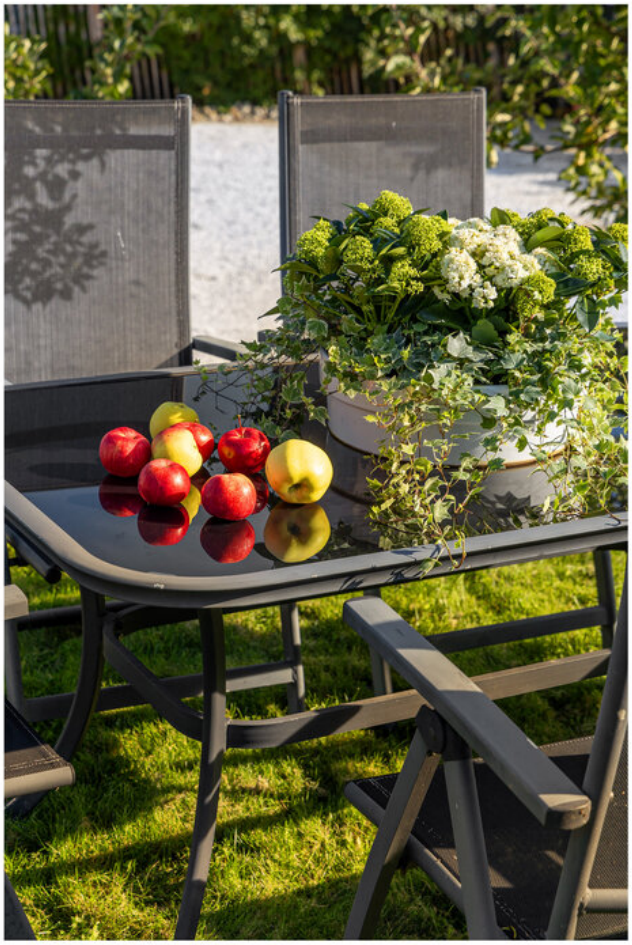














Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0258/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Halfdan Jønssons vei 5, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19, bnr 223 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Hedda Kise

Kjøpesum og omkostninger
26 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
662 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
663 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
683 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
27 163 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
27 183 290,- (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
1979

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 374 kvm
Totalt BRA: 374 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 207 kvm. Hoveddel: Hall, arbeidsrom, soverom, gang, vaskerom, bad, teknisk rom, hobbyrom, bod, bod 2 og rom som i dag benyttes som soverom (Ikke bruksendret).
Utleiedel: vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom og gjesterom/soverom(ikke bruksendret).
Total BRA: 207 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 167 kvm. Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad.
Total BRA: 167 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det bemerkes at vindu på ett soverom i underetasje er plassert for høyt på vegg, og vindu på ett soverom i hybeldel gir for lite dagslys for å tilfredsstiller krav til rømningsvei/lysforhold.

Boligen har i dag syv rom som benyttes som soverom. To rom i underetasjen er ikke søkt om bruksendring for/godkjent som soverom. Disse to rommene er derfor ikke telt med under antall soverom i prospektet.

Innhold
Velkommen til Halfdan Jønssons vei 5 – et hjem utenom det vanlige, hvor særpreg, arkitektoniske kvaliteter og eksklusive detaljer forenes med gjennomført kvalitet og høy komfort.

Innerst i en rolig og barnevennlig blindvei på Bekkestua ligger denne imponerende og særdeles innholdsrike boligen, omgitt av en romslig og vakkert opparbeidet tomt. Her får du en sjelden kombinasjon av tilbaketrukket beliggenhet og nærhet til alt du trenger i hverdagen – med kun få minutters gange til Bekkestua sentrum, skoler, barnehager, kollektivtransport og et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. I enden av gaten ligger historiske Nadderud Gård, hvor du raskt og enkelt får tak i selvplukkede bringebær om sommeren og ved til peiskos om vinteren.

Boligen strekker seg over to plan og byr på en gjennomført kombinasjon av klassisk arkitektur, moderne funksjonalitet og en rekke vakre detaljer. Den omfattende ombyggingen i 2011-2013 har skapt et hjem med generøse oppholdsrom, takhøyde på opptil ca. 3,5 meter (iht. tidligere salgsoppgave), store vindusflater og en

særegen atmosfære. Flere oppgraderinger de senere årene understreker at boligen er godt ivaretatt og fremstår med høy standard. Husets naturlige midtpunkt er den imponerende stue- og kjøkkenløsningen, hvor store vindusflater, foldedører som kan åpne en hel vegg inn mot terrassen, lyddempende himling fra BICO, romslige dimensjoner og gjennomtenkte materialvalg skaper en elegant ramme rundt både hverdagsliv og selskapelighet. Kjøkkenet er utformet for deg som liker å lage mat og samle mennesker, med stor kjøkkenøy, rikelig arbeidsplass, integrerte stekeovner, bred induksjonstopp fra 2026 og en oppvaskmaskin fra 2025.

Gjennom boligen møter du et rikt utvalg av særpregede detaljer som gir hjemmet karakter og personlighet. Marokkanske sementfliser, marmorfliser, brunoljet trapp i massiv eik med sort smijern, heltre eikestavsgulv, håndmalt japansk gull-tapet, klassisk Brunner-peis med viktoriansk peisramme, vakkert listverk, dørhåndtak, stukkatur og detaljer inspirert av en svunnen tid – her er det lagt stor vekt på kvalitet, estetikk og helhet. Komforten er gjennomtenkt også under overflaten. Vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarmepumpe i de fleste rom, gir behagelig varme og kan styres individuelt via app. Det er også montert screens foran åtte av vinduene på fasaden for økt komfort i både underetasje og 1. etasje.

Boligen har hele tre baderom med elegante marmorfliser. Hovedbadet byr på to regnfallsdusjer med chinoise-tapet bak glassvegg og et frittstående badekar på løveføtter i emaljert støpejern. Det er montert historiske vegglamper over en plassbygget innredning i brunoljet heltre med en bred servant hvor det er to armaturer – påkostede detaljer som tilfører rommet en helt egen eleganse. I tillegg kommer arbeidsrom, hobbyrom, vaskerom, teknisk rom, flere boder og fem soverom og to rom som i dag brukes til soverom. For den store familien eller deg som ønsker ekstra fleksibilitet, er den separate utleiedelen et stort pluss. Med egen inngang, stue/kjøkken, bad, et stort soverom og et rom som er blitt brukt til både soverom og kontor, kan arealet benyttes som utleiedel, generasjonsbolig, ungdomsavdeling eller som en privat del for gjester og familie.

Ute venter en romslig og solrik tomt med flere flotte soner for både avslapning, lek og sosialt samvær. Tomten er pent opparbeidet med høy bøkehekk, prydbusker, bærbusker, frukttrær, plener, støttemur, hvit marmor singel i innkjørsel, trapp i granittstein, støpte trapper, m.m.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en ca. 47 m² stor terrasse med vedlikeholdsfritt Kebony Clear-terassegulv fra 2020 som har 30 års produsentgaranti. Kebony Clear terrassebord er uten kvist, som gir et jevnt, behagelig og moderne uttrykk. En eksklusiv, elektrisk pergola med taklameller som kan lukkes helt, delvis eller åpnes helt, gjør at terrassen kan nytes i både sol og regn. Samtidig gir pergolaen effektiv solskjerming for stuen og de store vindusflatene, slik at varmeinnslipp og sjenerende sollys kan begrenses på varme og solrike dager.

I tillegg kommer en terrasse på ca. 15 m² med vedlikeholdsfritt terrassebord i kompositt ved kjøkken/soverom, en skiferbelagt markterrasse på ca. 15 m² ved inngangspartiet og en terrasse utenfor utleiedelen på ca. 14,5 m2 i støpt betong.

Tomten gir samtidig rikelig med plass til både kjøkkenhage, lek og aktiviteter – eller late sommerdager i solen fra morgen til kveld. Det foreligger arkitekttegninger for et 12 meter langt svømmebasseng og underjordisk garasje. Tiltaket er ikke omsøkt og vil kreve dispensasjon fra gjeldende utnyttelsesgrad.

Innenfor dagens utnyttelsesgrad er det mulig å oppføre en romslig dobbelgarasje på inntil ca. 39 m², forutsatt at øvrige krav blant annet plassering er oppfylt. Det er i dag gode parkeringsmuligheter på grusområdet på egen tomt med plass til mer enn fem biler i dag, og det er satt opp elbillader med tak ved biloppstillingsplassen.

Denne eksklusive boligen går over to etasjer, og inneholder:
- Underetasje: Hoveddel: Hall, arbeidsrom, soverom, gang, vaskerom, bad, teknisk rom,
hobbyrom, bod, bod 2 og rom som i dag benyttes som soverom (ikke bruksendret).
Utleiedel: vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom og rom som er benyttet til soverom(ikke bruksendret).
- 1. etasje: Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

Det er montert vannbåren gulvvarme (varmes opp av bergvarmepumpe) både i utleiedelen og i de fleste rom i hoveddelen av boligen.

UNDERETASJE:

HOVEDDEL:

Entré/hall:
Velkommen inn til en meget stilfull hall. Den brunoljede eiketrappen med gelender i brunoljet massiv eik og sort smijern er en kopi fra en herskapelig trapp i Frankrike, og gir et lekkert og eksklusivt førsteinntrykk. Sementflisene med “marrokansk” mønster er 100 % håndlagde og produseres på nøyaktig samme måte i dag som på 1800-tallet. Siden mønsteret støpes som et tykt lag av farget sement i stedet for å være glasert på toppen, får disse flisene en helt unik dybde, en matt tekstur og en fantastisk patina som bare blir vakrere med årene. Hallen er lys og romslig med integrerte garderobeskap med hele ti speil-dører. I tillegg er det
god plass til ekstra entrémøbler og eventuelt oppheng.

Arbeidsrom:
Praktisk og lyst arbeidsrom med to vinduer, ruteparkett i

massiv eik med vannbåren gulvvarme og en hel vegg med integrerte skap og skuffer - perfekt som hjemmekontor, leserom eller et rolig tilfluktssted i hverdagen. Elektriske screens foran vinduene gir effektiv solskjerming og gjør det enkelt å regulere lysinnslippet – særlig praktisk ved skjermarbeid.

Soverom:
Boligens hoveddel har i dag fem rom som benyttes til soverom, hvorav 2 befinner seg i underetasjen. Her er det gode møbleringsmuligheter og en behagelig atmosfære. Ett av rommene i underetasjen er ikke bruksendret/godkjent som soverom. Alle rommene har i dag integrerte garderobeskap med speil-dører, plass til seng, skrivebord og øvrig ønsket møblement, og de kan enkelt tilpasses familiens behov – enten som barnerom, gjesterom, ekstra stue eller hjemmekontor. Soverommet i underetasjen som vender mot syd har vannbåren varme i gulvet og elektriske screens foran de to vinduene, som gir effektiv solskjerming og jevn temperatur. Soverommet i underetasjen som vender mot nord har ikke vannbåren gulvvarme og er ikke bruksendret.

Bad:
Delikat bad med marmorfliser på gulv og vannbåren gulvvarme. Dimbare downlights fra 2023 gir behagelig belysning, mens et antikt baderomsmøbel med marmortopp og en gullfarget servant tilfører særpreg. Det er veggmontert toalett og balansert ventilasjon. Det åpne dusjhjørnet har slukrenne, regnfallsdusj og en vegg med marmor-mosaikkfliser – en gjennomført kombinasjon av klassiske og tidløse materialer.

Vaskerom:
Via en lyddempende branndør, kommer man inn til et separat vaskerom med balansert ventilasjon og sentralstøvsuger. Rommet har malt betonggulv, en praktisk utslagsvask, benkeplater, tørkesnor i rustfritt metall og plastsluk. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel er praktisk plassert under benkeplaten. Det ikoniske, luksuriøse tapetet Nina Cambell Paradiso fra Osborne & Little gir rommet en elegant, klassisk og leken atmosfære. Designet er opprinnelig inspirert av Dantes poesi og renessansens Firenze og kjennetegnes av overdådige fugler på grener fulle av blomster.

Hobbyrom:
Allsidig og romslig hobbyrom med massivt eikeparkett lagt i fiskebensmønster og vannbåren gulvvarme. Rommet egner seg perfekt til TV-rom, hjemmekontor, oppbevaring eller som et eget rom for familiens prosjekter og interesser.

UTLEIEDEL:

Vindfang:
Velkommen inn til den separate utleiedelen med egen inngang. Her er det plass til klær og sko.

Stue/kjøkken:
Åpen stue- og kjøkkenløsning med laminatgulv i tre-etterligning og behagelig vannbåren gulvvarme. Her er det god plass til spisebord og sofa, samt Tv-møbel.

Kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte fronter, laminert benkeplate og ventilatorhette i stål med kullfilter. De hvite, blanke flisene strekker seg fra benkeplaten og helt opp til taket og gir kjøkkenet et lyst og eksklusivt uttrykk. En lang, åpen stålhylle over benkeplaten gir praktisk oppbevaringsplass og tilfører en elegant kontrast til de hvite flisene. Kjøkkenet har spotbelysning i taket, vaskekum og oppvaskmaskin.

Bad:
Badet i utleiedelen har marmorfliser i to størrelser og vannbåren gulvvarme. Rommet er utstyrt med servant nedfelt i plassbygget servantmøblement dekket med marmorfliser, veggmontert toalett, åpent dusjhjørne med regnfallsdusj og elektrisk avtrekksvifte. Badet har nisje og opplegg for vaskemaskin i servantmøblementet.

Soverom:
Utleiedelen har ett soverom med garderobeløsning og ett rom som også blir brukt til soverom, men som ikke er bruksendret/godkjent som soverom. Begge har behagelig vannbåren gulvvarme. Her får man en fleksibel planløsning som gir gode muligheter for både overnattingsgjester, hjemmekontor eller annen ønsket bruk.

1. ETASJE:

I boligens hovedetasje finner man en svært stor stue- og kjøkkenløsning med meget generøs takhøyde (opptil 3,5 m) og lyddempende himling fra BICO, store vinduer og vindusfoldedører som kan åpnes helt opp mot terrassen. Du får umiddelbart en svært behagelig romopplevelse - det perfekte samlingspunkt og festarena for storfamilien, venner eller bedrifter.

Kjøkken/ spisestue:
Meget lekkert og sosialt kjøkken med glatte fronter, kompositt benkeplate og ventilatorhette i stål med avtrekk ut. Kjøkkenet med kjøkkenøy er funksjonelt utformet og har rikelig med skap-, skuffe- og benkeplass, noe som gir optimale arbeidsforhold for matlaging. Kjøkkenøya har underlimt oppvaskkum og ett-greps kjøkkenarmatur med fleksibel slange som kan trekkes ut ved behov. Her er det også god plass til en stor spisegruppe som gjør det enkelt å mingle med gjestene mens man lager mat eller følge med på barna mens de gjør lekser. Gulvet har behagelig vannbåren varme, og de historiske "marokkanske" flisene er håndlagde og har en matt tekstur og patina som bare blir vakrere med årene. Det er store vindusflater på 3 av veggene og uplights belysning i spisestuen. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte kvalitetshvitevarer som kombiovn med stek, micro og damp fra 2023, stekeovn og bred induksjonstopp fra 2026 og en oppvaskmaskin fra 2025. Det er integrerte spotter i taket over kjøkkenbenken, samt oppheng til hengende lamper over kjøkkenøy og spisebord med 3,4 meter under taket på det høyeste.

Stue:
Særdeles innbydende og representativ stue med vakker heltre eik stavparkett lagt i fiskebensmønster med vannbåren gulvvarme, ekstra høye gulvlister og en imponerende takhøyde på opptil 3,4 meter med flere vinduer som smykker veggene. Med vindusfoldedørene kan hele den ene veggen åpnes ut mot terrassen med pergola på en varm sommerdag eller hvis det er mange samlet i festlig lag. De eksklusive tapetene tilfører rommet et særpreget og sofistikert uttrykk, herunder en håndmalt japansk gullblad-tapet på endeveggen og et sofistikert, lett glitrende Asanoha-tapet på de tre øvrige veggene som danner et repeterende nettverk av stjerner og prismer som innen japansk kultur symboliserer god helse, styrke og beskyttelse mot det onde.

Den romslige stuen gir god plass til en stor og komfortabel sofagruppe med tilhørende møblement, samt flygel eller bibliotek eller andre soner etter behov.

En Brunner peis med hevedør og viktoriansk peisramme tilfører varme og karakter, mens flere store vindusflater helt ned til gulvet sørger for et fantastisk lysinnslipp og en luftig atmosfære - og en fantastisk utsikt over den store hagen med fruktrær, busker og høy bøkehekk i enden.

Soverom:
Hovedetasjen byr på en komfortabel soveromsavdeling med tre innbydende soverom med vannbåren gulvvarme, hvorav et romslig hovedsoverom med eksklusive tapeter i mørke farger. Her er det hele to store vinduer og en vindusdør ut til den romslige balkongen mellom hovedsoverommet og kjøkkenet. Fra sengen kan du nyte utsikten over hagen, med den vakre låven til Nadderud gård i enden av gaten. Soverommene er både smakfullt og praktisk utformet med svært mange innebygde skapløsninger med speildører. Det ene soverommet har en plassbygget seng fra det anerkjente møbelsnekkeriet Snekker-Lars på Stabekk. Det er gode møbleringsmuligheter, enten du har behov for barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Innbydende og påkostet hovedbad med marmorfliser på gulv og behagelig vannbåren gulvvarme. Rommet er utstyrt med plassbygget baderomsinnredning i brunoljet heltre med toppmontert servant og to armaturer, speilbelysning og veggmontert toalett. Dusjsonen er flott avskjermet med glassvegg og glassdør og har to regnfallsdusjer. Veggen bak dusjene er dekorert med håndverksmessig chinoiserie-tapet, beskyttet av diamanthvitt glass, som tilfører rommet et eksklusivt og særpreget uttrykk. Et frittstående badekar på løveføtter i emaljert støpejern understreker den klassiske elegansen. Badet har balansert ventilasjon.

Garderobegang:
Elegant garderobegang i tilknytning til soveromsavdelingen, med gullfarget tapet og innebygde garderobeskap med speildører langs veggen. Over skapene er det integrerte oppbevaringsluker helt opp mot taket, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Den generøse takhøyden på opptil 3,4 meter gir gangen et luftig og herskapelig preg.

Boligen har flere boder, som gir gode lagringsmuligheter - herav:

Hoveddelen:
- Stor, uoppvarmet bod på ca 45 m2 under terrasse hvor temperaturen aldri har vært under 4 grader om vinteren eller over 18 grader om sommeren. - Bod på ca 10,5 m2 med vannbåren varme i gulvet som i dag brukes som lager og kontorplass - med arkiv-skuffer til oppbevaring av kunstneriske arbeider.
- Bod på ca 11,5 m2 med vannbåren varme i gulvet og heltre eikeparkett som i dag brukes til hobbyrom.
- Bod/rom som i dag brukes som soverom på ca 7 m2 med heltre eikeparkett og vindu som kan brukes som rømningsvei, og som i dag brukes til gjesterom.
- Ved- og redskapsbod på 5 m2 i hagen som opprinnelig ble bygget som kaninbur.
- Oppbevaringstelt på ca 13 m2 på parkeringsplassen som brukes til oppbevaring av snøfreser, snømåke, vedkutter, stiger, sykler m.m.
- Bod til billader m.m. på ca 1 m2

Utleiedelen:
- Bod/rom som i dag brukes som soverom på ca 6 m2 som i dag brukes til kontor og gjesterom av leietaker
- Utebod på 2 m2 på grusen utenfor utleiedelen.

Parkering
Godt med biloppstillingsplasser (plass til 5+ biler) på egen tomt. Elbil-lader er montert i egen bod ved gjerdet på den gruslagte biloppstillingsplassen.

Innenfor dagens utnyttelsesgrad er det mulig å oppføre en garasje, forutsatt at øvrige krav blant annet plassering er oppfylt, ref. vedlagt mulighetsstudie.

Modernisering og påkostninger
Omfattende modernisert og påbygd: 2011-2013.

Følgende utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort av nåværende eier:
2014: Plantet prydbusker
2014: Firma skiftet ut vindu til ett større vindu på det minste rommet i 1. etasje
2014: Elektriker utvidet med flere sikringer i sikringsskapet
2014: Firma satte inn ekstra dør til gang, samt lyddempende branndør til vaskerom
2014: Flotte Gulv AS: La heltre eikestav-gulv i tre rom i underetasjen (soverom, hobbyrom og gang) med høye profilerte gulvlister
2014: Firma satte opp lettvegg med innebygget skapløsning, slik at det største soverommet i 1. etasje ble til ett stort soverom og et kontor.

2015: Bico AS: Montering av 100 m2 lyddempende, akustisk himling i stue og kjøkken 2. etasje til 200.000 NOK
2015: Verisure: Installerte anlegg med Yale doorman dørkodelås, samt 12 røykvarslere i huset (inkludert utleiedelen) tilkoblet Verisure, i tillegg til dørsikring på tre dører og 3 innbruddsdetektorer med kamera.
2015: Håndverkere anla uteområde med betonggulv, støttemur og trapp på østsiden utenfor utleiedel (godkjent av nabo, men ikke byggemeldt)
2015: Rørleggerbedrift la vannrør og monterte to nye utekraner mot nord og vest med både varmt og kaldt vann
2016: Håndverker monterte innebygd skap med oppbevaring i vegg over, tapetserte og malte hovedsoverom 2. etg
2018: Montering av ny servant og baderomsinnredning 1. etasje
2018-2026: Anlagt plen, plantet fruktrær, bærbusker og stadig mer bøkehekk hvert år siden 2018
2019: Arkel Romerike AS og Lady Persienneindustri AS: La ledninger og monterte screens på 8 vinduer innfelt i yttervegg med skjulte ledninger.
2019: Intelligent Solutions AS satte opp egen sikringsboks for elbil-lader inne og la ca 40 meter ledning ut fra huset - som ble gravd ned - og monterte elbil-lader på gjerdet ved parkeringsplass på tomta
2020: Oslo Fasade AS la vannbrett på alle vinduer, gjorde 8 av vinduskarmene større for å få plass til screen-kasse øverst, skiftet ut ett vindu på soverom i 1. etasje fra et vindu som ikke kunne åpnes til et vindu som kunne åpnes, la takrenner rundt terrassen, la nedløpsrør i grunnen godt ut fra grunnmur, fjernet sluk og en halv meter med mur fra terrasse, la ny membran på terrasse og støpte nytt gulv med fall mot takrenner, la Kebony Clear tregulv med 30 års garanti fra produsent, laget luftekanaler på toppen av yttervegger, og monterte insektsnett, monterte nye trebord på undertaket, laget sirkulasjonskanaler med svart beslag nederst på yttervegger, pusset og malte mesteparten av fasaden med StoColor Lotusan G hvit/Farge 100 WEISS
2020: Kind Energi AS: Skiftet ut temperatur-reguleringssystemet til bergvarmeanlegget slik at temperaturen kan stilles inn på ulike tider i ulike rom via en app - gir mer komfortabel innetemperatur - og strømsparing
2021: Bico AS: Sprøyte-maling med Rocfon Mono akustikkpuss på 100 m2 himling i kjøkken og stue.
2021: Utedesign AS: Montering av pergola med tak som kan lukkes helt og åpnes på terrasse
2022: Moann Byggtjenester AS: Produksjon og montering av plassbygget, heltre baderomsinnredning i 2. etasje
2023: Envieco AS: Monterte varmtvannsbereder (produsert i 2020)
2023: Skogheim El. Installasjon AS: Monterte nye downlights på begge badene i hovedhuset i 1. og 2. etasje. Utbedring av jording tilkobling på vannrør.
2023: Envieco AS: Monterte ny bergvarmepumpe til over 200.000 kr
2023: Snekker-Lars AS: Produksjon og montering av plassbygget, malt seng med skuffer på ett soverom i 2. etasje
2023: Einar Stange AS: Tilførsel av 10 tonn hvit marmor singel i innkjørsel.
2024: Østberg Norge AS: Skiftet viftemotorer i ventilasjonsanlegg.
2025: Montering av ny AEG oppvaskmaskin på kjøkken
2025: Firma monterte ny himling (malte gipsplater) i gang 1. etasje
2025: Verisure: Byttet ut alle røykvarslere og sensorer - og installerte kameraovervåkning ved inngangsparti og på terrasse utendørs, knyttet til Verisure
2025: Christiania Rørleggerbedrift AS: Bytte av bunnventil på kjøkkenvask i utleiedelen
2025: Skogheim El installasjon AS: Skiftet sikringsboksen til billader inne og satte opp ny og bedre elbillader ute, samt bod til elbillader
2026: Malt tak over inngangsparti og over terrasse, samt diverse vegger inne.
2026: Monteringsgutta AS: Montering av ny Siemens induksjonsplatetopp med Home Connect
2011

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Bygging av tre nye bad ved Veto Rør AS, Membraner og Taktekking AS (i følge dokumenter i Byggesaksmappen og egenerklæringsskjema fra tidligere eier) 2018: Montering av ny servant og baderomsinnredning 1. etasje 2022: Moann Byggtjenester AS: produksjon og montering av plassbygget, heltre baderomsinnredning i 2. etasje

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge kvittering fra MEMBRANER OG TAKTEKKING AS, datert 29.09.2011, ble det lagt våtromsmembran med 20 cm oppbrett på bad

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veto Rør AS. Fakturaer og egenerklæringsskjema fra tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Utedesign AS: Montering av pergola med tak som kan lukkes helt og åpnes helt på terrasse til kr 250.000
2020: Oslo Fasade AS la vannbrett på alle vinduer, gjorde 8 av vinduskarmene større for å få plass til screen-kasse øverst, skiftet ut ett vindu på soverom i 1. etasje fra et vindu som ikke kunne åpnes til et vindu i samme størrelse og design som kunne åpnes, la takrenner rundt terrassen, fjernet sluk og en halv meter med mur fra terrasse, la ny membran på terrasse og støpte nytt gulv

med fall mot takrenner, la Kebony Clear tregulv med 30 års garanti fra produsent, laget luftekanaler på toppen av yttervegger, og monterte insektsnett, monterte nye trebord på undertaket, laget sirkulasjonskanaler med svart beslag nederst på yttervegger, pusset og malte mesteparten av fasaden med StoColor Lotusan G hvit /Farge 100 WEISS 2014: Firma skiftet ut vindu til ett større vindu på det minste rommet i 1. etasje

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Drenering utført av Thon & Trondstad maskinentreprenør AS, ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier. 2020: Tilleggsdrenering mot syd, utført av Oslo Fasade AS

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014 Firma utvidet med flere sikringer i sikringsskapet 2019: Arkel Romerike AS og Lady Persienneindustri AS: La ledninger og monterte screens på 8 vinduer innfelt i yttervegg med skjulte ledninger. 2020: Kind Energi AS: Skiftet ut temperatur-reguleringssystemet til jordvarmeanlegget slik at temperaturen kan stilles inn på ulike tider i ulike rom via en app - gir mer komfortabel innetemperatur - og strømsparing 2023: Skogheim El. Installasjon AS: Monterte nye downlights på begge badene i hovedhuset i 1. og 2. etasje. Utbedring av jording tilkobling på vannrør. 2023 - AIDA Elektro AS - montering ny stekeovn 2023: Envieco AS: elektrikerarbeid i forbindelse med utskifting av bergvarmeanlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 16.10.2023: Skogheim El. Installasjon AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Skogheim El installasjon AS: Skiftet sikringsboksen inne og satte opp ny og bedre elbillader ute, samt bod til elbillader 2019: Intelligent Solutions AS satte opp egen sikringsboks for elbil-lader inne og la ca. 40 meter ledning ut fra huset - som ble gravd ned - og monterte elbil-lader på gjerdet ved parkeringsplass på tomta

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: 2025: Christiania Rørleggerbedrift AS: Bytte av bunnventil på kjøkkenvask i utleiedelen 2023: Envieco AS: Ny bergvarmepumpe til over 200.000 kroner 2023: Envieco AS: Monterte ny varmtvannstank 2015: Rørleggerbedrift la vannrør og monterte to nye utekraner mot nord og vest med både varmt og kaldt vann

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: I følge egenerklæringsskjema fra tidligere eier og byggesaksmappa, var det Ingeniør J.A. Quamme Arkitekt- og Ingeniørtjenester som var ansvarlig søker. Det ble søkt om endring av bygg med tilbygg, påbygg eller underbygg, samt endring av fasade. Ingeniør Johan Frantsen AS søkte om ansvarsrett for ventilasjonsanlegget, men det ble senere endret til Østberg Norge AS. Veto Rør AS søkte om ansvarsrett for innvendig sanitæranlegg, Thon & Tronstad Maskinentreprenør AS hadde ansvarsrett for grunnarbeider og landskapsutforming, G.O Entreprenør AS fikk ansvarsrett for tømrer- og murarbeidet. Det foreligger ferdigattest fra 25.01.2013. Boden under terrassen er ikke søkt om eller byggemeldt av tidligere eller nåværende eier.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Periodiske kontroller og service av ventilasjonsanlegget og bergvarmeanlegget, utført av blant annet Östberg Norge AS, Ventilasjon Øst AS og Envieco AS. 2024: Østberg Norge AS: Skiftet viftemotorer i ventilasjonsanlegg.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Firma satte inn ekstra dør til gang, samt lyddempende branndør til vaskerom (var ikke dører her før) 2014: Flotte Gulv AS: La heltre eikestav-gulv i tre rom i underetasjen med høye profilerte gulvlister (var kun betonggulv uten list før) 2014: Firma satte opp lettvegg med innebygget skapløsning, slik at det største soverommet i 1. etasje ble til to rom: ett stort soverom og et kontor med hel vegg med innebyggede skap og skuffer. 2015: Bico AS: Montering av 100 m2 lyddempende, akustisk himling i stue og kjøkken 2. etasje til 200.000 NOK 2015: Verisure: Installerte anlegg med Yale doorman dørkodelås, samt12 røykvarslere i huset (inkludert utleiedelen) tilkoblet Verisure, i tillegg til dørsikring på tre dører og 3 bevegelsessensitive innbruddsdetektorer. 2015: Firma anla uteområde med betonggulv, støttemur og trapp på østsiden utenfor utleiedel (godkjent av nabo, men ikke byggemeldt) 2016: Firma tapetserte og malte hovedsoverom 2. etg og monterte innebygd skap langs vegg 2021: Bico AS: Sprøyte-maling med Rocfon Mono akustikkpuss på 100 m2 himling i kjøkken og stue. 2023: Snekker-Lars AS: Produksjon og montering av plassbygget, malt seng med skuffer på ett soverom i 2. etasje 2023: Einar Stange AS: Tilførsel av 10 tonn hvit marmor singel til innkjørsel. 2025:

Firma monterte ny oppvaskmaskin på kjøkken, samt utvidelse med to doble overskap. 2025: Firma la ny himling (malt gipsplater) i gang 1. etasje 2025: Verisure: Byttet ut alle røykvarslere og byttet ut sensorer innendørs til kamera-sensorer - og innstallerte kameraovervåkning ved inngangsparti og på terrasse utendørs, knyttet til Verisure 2026: Monteringsgutta AS: Monterte ny Siemens induksjonsplatetopp med Home Connect 2018-2026 Egeninnsats: Plantet bøkehekk, frukttrær og busker, hentet 10 tonn jord og sådd gress der det bare var stein og byttet ut 10 gjerdestolper

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? Før salg i 2014, lave verdier, ingen tiltak nødvendig, i følge tidligere eier 2016 - lave verdier, ingen tiltak nødvendig 16.02-05.08.2026: Eurofins Radonlab. Resultat: Under 20. Ingen tiltak nødvendig. Dokumentasjon foreligger.

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: Utleiedel har eget bruksenhetsnummer og egen strømmåler. Leietager tegner eget strømabonnement.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

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

UTVENDIG
Taktekking av takstein fra 2011. Beslag, renner og nedløp i stål fra 2011 og 2020. Saltak med tresperrer og antatt lett undertak. Taket er konstruert som et varmt tak med isolerte skråhimlinger. Mur og trevegger med pussede fasader. Vinduer med 2 og 3-lags glass og karmer i pvc. Malte profilerte ytterdører. Det er montert tofløyet dør med kodelås til hovedenhet. Terrassedører med glass. Det er montert bred foldedør til terrasse ut fra stue. Terrasse med tregulv i kebony ut fra stue/kjøkken. Kebonygulv er fra 2020. Størrelse 47 m2. Det er montert pergola med elektrisk tak på terrassen. Terrasse i treverk ut fra kjøkken/soverom. Størrelse 15 m2. Markterrasse med skifer ved inngangspartiet. Størrelse 15 m2. Det er utvendige støpte trapper.

INNVENDIG
Gulv med fliser, ruteparkett, fiskebensparkett, laminatgulv og malt betonggulv. Fiskebensparkett i eik i hobbyrom, det minste soverommet i underetasje og i gang utenfor vaskerom ble lagt i 2014. Eier opplyser at flere gulv er fra 2014, og at parketten er i heltre og at flisene er i marmor/sement. Vegger med tapet, malte flater og marmorflis. Malte himlinger. Lyddempende himling fra BICO på kjøkken og stue i 2. etasje. Overflater m.m. er i fra perioden 2011-2025. Etasjeskillere med lecaelementer og trebjelkelag. Det ble kontrollert for skjevheter i stue/kjøkken og soverom i underetasje, og i stue og gang i 1 etasje, uten å påvise unormale skjevheter. Det er nylig foretatt radonmålinger i boligen, som viser målinger under tiltaksgrense. Elementpipe, tilkoblet peis med heve/senkedør i stue fra 2011. Det er murvegger i boligen, under terreng. Det ble foretatt fuktsøk i vegger i underetasje, uten å påvise unormal fukt. Innvendig eiketrapp fra 2011. Det er innvendige malte dører i boligen.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn under boligen. Dreneringen rundt boligen er fra 2011. Det er grunnmur i leca eller lignende rundt boligen fra 1979 og 2011. Det er etablert støttemur og trapp i betong i hage. Det er iflg. eier utvendig røropplegg fra 2011 ut fra boligen og til offentlig ledning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2011 i boligen. Det er avløprør i plast fra 2011 i boligen. Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i hoveddel av boligen. I separat boenhet er det mekanisk avtrekk i stue og bad, og ellers naturlig avtrekk med ventiler. Bereder på 300 liter er fra 2020. Det er montert vannbåren gulvvarme i de fleste rom i boligen i 2011. Vannbåren varme varmes opp av bergvarme og varmepumpe. Varmepumpe er skiftet i 2023. Det er el-anlegg fra 2011 i boligen. Sikringsskap er med automatsikringer. Det er foretatt el-kontroll i boligen i 2023. Eier har samsvarserklæring på el-anlegget fra 2011. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG2:
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Overflater - gulv.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv.
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning.
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG3:
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk.

BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):
Ingen.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Innbo og løsøre
LAMPER

Følgende lamper følger med:
- Alle utelamper
- Taklamper i alle rom i utleiedelen
- Taklamper i alle soverom, boder, teknisk rom og vaskerom i hoveddelen (både plafonder, hengende og spoter).
- Integrerte spoter i tak på bad i 1. etasje
- Integrerte spoter i tak på bad i 2. etasje, samt to vegglamper over servant
- Integrerte spoter i tak på kjøkken

Følgende lamper følger ikke med:
Alle andre lamper (tak, vegg, stående) i hall, gangene, arbeidsrom, hobbyrom, kjøkken, stue og på bad 2. etasje, som ikke er nevnt over, følger ikke med.

HVITEVARER
I hoveddelen følger integrerte hvitevarer med, unntatt den ene integrerte stekeovnen som er en SMEG kombiovn.
Frittstående kjøleskap, fryser, kombiskap, vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.

I utleiedelen følger frittstående kombiskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin med, men ikke komfyren. Nåværende leietakere har fått låne disse hvitevarene kostnadsfritt av selger, men det er ikke en del av leiekontrakten og dermed ikke noe som eventuell fremtidig utleier plikter å gi dem. Leiligheten leies per nå ut delvis møblert med blant annet spisebord, spisestuestoler, sovesofa og lenestol. Dette kan følge med.

ANDRE FASTMONTERTE GJENSTANDER
Følgende fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen:
- TV, høyttalere, Montana moduler og papegøye-lysestaker på peisvegg.

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 godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet. Utleiedel har eget bruksenhetsnummer og egen strømmåler. Leietager tegner eget strømabonnement. Selger opplyser at hun per i dag får 20 000,- + i skattefrie leieinntekter pr. mnd og at nåværende leietaker har uttrykt ønske om at det videreformidles til potensiell kjøper at de er interessert i å leie videre.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Det er montert vannbåren gulvvarme (varmes opp av bergvarme og varmepumpe) i de fleste rom i boligen. Det er elementpipe, tilkoblet peis med heve/senkedør i stue.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 32000 kWh (inkluderer billading av tre elektriske biler som brukes av tre ulike personer hver dag, samt varme og varmtvann i både hoveddel og utleiedel) | Strømkostnad forrige år: 29559 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 13.10.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 930,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 11 984,94 kr
Feiing: 392,04 kr
Renovasjon: 4 299,00 kr
Vann: 10 254,66 kr
Sum: 26 930,64 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:
- Bygningsforsikring (Storebrand Husforsikring super inkl. utleieforsikring - årlig kostnad/premie: kr. 21 600,-)
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm
- Bredbånd (Telenor - kr. 699 pr. mnd.)
- Innbruddsalarm m/ døgnåpen alarmsentral fra Verisure: kr. 599,- pr. mnd. (inkl. 11 røykvarslere til sammen i hoveddel og utleiedel, 3 sjokksensorer på dører, 2 innendørs kamera og 2 utendørs kamera og sirene)

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 257 623,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 082 318,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 3644086

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 491 kvm (Eiertomt)
Ute venter en romslig og solrik tomt med flere flotte soner for både avslapning, lek og sosialt samvær. Tomten er pent opparbeidet med høy bøkehekk, prydbusker, bærbusker, frukttrær, plener, støttemur, hvit marmor singel i innkjørsel, trapp i granittstein, støpte trapper, m.m.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en ca. 47 m² stor terrasse med vedlikeholdsfritt Kebony Clear-terrassegulv fra 2020 som har 30 års produsentgaranti. Kebony Clear terrassebord er uten kvist, som gir et jevnt, behagelig og moderne uttrykk. En eksklusiv, elektrisk pergola med taklameller som kan lukkes helt, delvis eller åpnes helt, gjør at terrassen kan nytes i både sol og regn. Samtidig gir pergolaen effektiv solskjerming for stuen og de store vindusflatene, slik at varmeinnslipp og sjenerende sollys kan begrenses på varme og solrike dager. I tillegg kommer en terrasse på ca. 15 m² med vedlikeholdsfritt terrassebord i kompositt ved kjøkken/soverom, en skiferbelagt markterrasse på ca. 15 m² ved inngangspartiet og en terrasse utenfor utleiedelen på ca. 14,5 m2 i støpt betong.

Tomten gir samtidig rikelig med plass til både kjøkkenhage, lek og aktiviteter – eller late sommerdager i solen fra morgen til kveld. Det foreligger arkitekttegninger for et 12 meter langt svømmebasseng og underjordisk garasje. Tiltaket er ikke omsøkt og vil kreve dispensasjon fra gjeldende utnyttelsesgrad.

Innenfor dagens utnyttelsesgrad er det mulig å oppføre en romslig dobbelgarasje på inntil ca. 39 m², forutsatt at øvrige krav blat annet plassering er oppfylt. Det er i dag gode parkeringsmuligheter på grusområdet på egen tomt med plass til mer enn fem biler i dag, og det er satt opp elbillader med tak ved biloppstillingsplassen.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Ref. selgers egenerklæringsskjema: Radonmåling utført i 2014 viste lave verdier og uten behov for tiltak, i følge tidligere eier. Seneste måling ble utført av Eurofins Radonlab i perioden 16.02.–05.08.2026, med resultat under 20 Bq/m³. Ingen tiltak nødvendig. Dokumentasjon på seneste måling foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger rolig og tilbaketrukket til innerst i en blindvei, i et veletablert og hyggelig villaområde på Bekkestua. Samtidig er det bare noen få minutters gange til Bekkestua sentrum, skoler, barnehager,

kollektivtransport og et rikt utvalg av fritidsaktiviteter - perfekt for barnefamilien! I enden av gaten ligger historiske Nadderud Gård, hvor det tilbys selvplukk av bringebær om sommeren og kjøp av ved til peiskos om vinteren.

Aktivitet og fritid:
For deg som er glad i aktivitet, har området mye å by på. I nærheten finner du blant annet Nadderud Arena, Nadderud stadion og Nadderudhallen med svømmebasseng og treningsmuligheter, i tillegg til flere kunstgressbaner og tennisbaner. Det er også kort vei til turnhall, flerbrukshaller og friidrettsanlegg. For golfinteresserte er det kort vei til både Haga golfklubb og Grini golfklubb.

For deg som liker å løpe eller gå tur, finner du gang- og sykkelveier rett utenfor tomta . Det er kort vei til attraktive turområder som Fredaskogen, Grinijordene, Sauejordet og ut Pilgrimsleden. Herfra er det en naturlig og sømløs overgang til Bærumsmarka, som byr på milevis av preparerte skiløyper, flotte tur- og sykkelstier samt idylliske badevann (Østernvann). Det finnes også flere sjarmerende serveringssteder i marka, som gjør turen til en opplevelse i seg selv. Brunkollen markastue byr på klassisk norsk turidyll, med servering av bl.a. vafler, bakst og sin populære «Suppe i skogen». Med vogn og små barn er Sæteren Gård et populært turmål. Her er det servering, mulighet for bål og grilling, samt klatreløype og overnattingsmuligheter. En annen favoritt er Kolsåstoppen, som er et yndet turområde for små og store med vidstrakt utsikt på toppen.

Servicetilbud:
Med kort gåavstand til Bekkestua sentrum, ligger den eiendommen perfekt plassert. Det har vært stor utvikling på Bekkestua i de senere år, uten at stedet har mistet sitt "småby-preg". Bekkestua sentrum fremstår som et trivelig og moderne sentrum som er godt tilrettelagt for både unge og eldre. Her finner du flere store apotek, Sats, flere restauranter og kaféer, diverse matbutikker, flotte klesbutikker, blomsterbutikker, Vinmonopolet, legesentre, tannleger, bank og mye mer. For ytterligere servicetilbud ligger både Thon Senter Sandvika og populære CC Vest på Lilleaker innen rekkevidde. For den kulturinteresserte byr Presterud gård på ulike aktiviteter, foredrag, kurs og kulturelle innslag.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Bekkestua barneskole og ungdomsskole, som ligger i kort, bilfri gangavstand fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a. Huskestua barnehage, Almeskogen Steinerbarnehage og Nadderudskogen barnehage. Det er ellers flere skoler i gangavstand fra boligen, som for eksempel Oslo International School på Bekkestua, Norges Toppidrettsgymnas (NTG og NTGU), Eikeli, Nadderud og Stabekk videregående skoler.

Offentlig kommunikasjon:
Med beliggenhet innenfor sone 1 for kollektivtransport, er det utrolig praktisk å reise i Oslo og i resten av regionen med kollektivtransport. Nærmeste bussholdeplass ligger i Hosleveien, bare to minutters gange fra eiendommen. Herifra går det bl.a. ekspressbuss som tar deg til Oslo sentrum på 20 minutter. Det er også gangavstand til både Bekkestua T-bane og Østerås T-bane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 11.12.1979.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg og fasadeendring, datert 25.01.2013.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger ifm. tilbygget og ombyggingen av boligen (datert 09.09.10), som i stor grad samsvarer med dagens bruk. Unntaket er det minste soverommet og hobbyrommet i hoveddel, samt det minste soverommet i hybeldel. Disse rommene er tegnet inn som bod, og ikke bruksendret.

Lagringsbod under terrasse er ikke byggemeldt og godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt for tiltaket, og alle kostnader i den forbindelse.

Rømningsvindu som er plassert i bod (nå benyttet som soverom men ikke bruksendret) er plassert for høyt på vegg. Må ha trinn på vegg for å godkjennes.

Betong platting utenfor hybel er ikke byggemeldt og ligger nærmere enn en meter fra tomtegrense.

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

Regulerings- og arealplaner
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 04.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer
Delareal 1 492 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1967111
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967111)
Navn NADDERUDVEIEN 36a og 38a
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.08.1968
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8785/1967111.pdf
Delarealer
Delareal 1 455 kvm. Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 37 kvm. Formål Kjørevei

Byggesaker og planer i nærområdet:
Selger opplyser følgende: Nabovarselet kom i februar 2026. Det gjelder Nadderudveien 25, (gårdsnr. 19, bruksnr. 411) - og gjelder oppgradering av vann- og avløpssystemet (Gravsbekken etappe 2) ved Multiconsult. Dette er et varsel etter plan- og bygningsloven på vegne av tiltakshaver Bærum kommune v/Vann- og avløp. Varselet gjelder søknad om rammetillatelse til rehabilitering av vann- og avløpssystem i et område som ligger mellom Bragerveien, Nadderudveien, Hosleveien og Fagertunveien. Halfdan Jønssons vei og min eiendom er ikke berørt.

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:

3201/19/223:
01.07.1918 - Dokumentnr: 900138 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1

15.09.1967 - Dokumentnr: 305286 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:19 Bnr:866

14.02.1969 - Dokumentnr: 300997 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:19 Bnr:936

01.01.2020 - Dokumentnr: 1175404 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:223

01.01.2024 - Dokumentnr: 37373 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:223

20.10.2014 - Dokumentnr: 900821 - Kjøpekontrakt
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:141 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:141 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:141 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:141 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 198 750,-
Finn.no Blink - VALGFRITT kr. 9 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 285 750,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. september 2026

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

Megler 2
Charlotte Thaulow Steen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41008454

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Halfdan Jønssons vei 5, 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 19, bnr. 223

Sum areal alle bygg: BRA: 374 m² BRA-i: 374 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2264 **Eiendomsverdi ref nr:** YN9076

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Bolig fundamentert med støpt såle, yttervegger i mur og treverk med malt puss på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag og lecaelementer, malte dører, vinduer med 2 og 3 lags glass og saltak tekket med takstein.

Bolig med normalt god standard.

Boligen ble tilbygget og totalt ombygget i 2011.
Boligen er senere påkostet med bl.a. induksjonstopp i 2026, ny biladeboks og ladekabel 2025, ny oppvaskmaskin 2025 , motor til ventilasjonsanlegg i 2024, kontroll på el-anlegget i 2023, bergvarmepumpe i 2023, kombiovn i 2023, innredning på et bad i 2022, lydisolering i himlinger i stue og på kjøkken i 2020, screens på 8 vinduer og deler av utvendig puss i 2020, bereder i 2020, membran, kebony tregulv, renner, pergola m.m. på terrasse i 2020 m.m.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av takstein fra 2011.
Beslag, renner og nedløp i stål fra 2011 og 2020.
Saltak med tresperrer og antatt lett undertak. Taket er konstruert som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.
Mur og trevegger med pussede fasader.
Vinduer med 2 og 3-lags glass og karmer i pvc.
Malte profilerte ytterdører. Det er montert tofløyet dør med kodelås til hovedenhet. Terrassedører med glass. Det er montert bred foldedør til terrasse ut fra stue.
Terrasse med tregulv i kebony ut fra stue/kjøkken. Kebonygulv og membran er fra 2020. Størrelse 47 m2. Det er montert pergola med elektrisk tak på terrassen. Terrasse i treverk ut fra kjøkken/soverom. Størrelse 15 m2. Markterrasse med skifer ved inngangspartiet. Størrelse 15 m2.
Det er utvendige støpte trapper.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med fliser, ruteparkett, fiskebensparkett, laminatgulv og malt betonggulv.
Fiskebensparkett i eik i hobbyrom, det minste soverommet i underetasje og i gang utenfor vaskerom ble lagt i 2014. Eier opplyser at flere gulv er fra 20154, og at parketten er i heltre og at flisene er i marmor/sement.
Vegger med tapet, malte flater og marmorflis. Malte himlinger.
Lyddempende himling fra BICO på kjøkken og stue i 2. etasje.
Overflater m.m. er i fra perioden 2011-2025.
Etasjeskillere med lecaelementer og trebjelkelag. Det ble kontrollert for skjevheter i stue/kjøkken og soverom i underetasje, og i stue og gang i 1 etasje, uten å påvise unormale skjevheter.
Det er nylig foretatt radonmålinger i boligen, som viser målinger under tiltaksgrense.
Elementpipe, tilkoblet peis med heve/senkedør i stue fra 2011.
Det er murvegger i boligen, under terreng. Det ble foretatt fuktsøk i vegger i underetasje, uten å påvise unormal fukt.
Innvendig eiketrapp fra 2011.
Det er innvendige malte dører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Baderom med 2 dusjer, servant med 2 blandebatterier, badekar og veggmontert wc fra 2011.
Det foreligger faktura for montering av membran i rommet. Det er ellers ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Vegger med malte flater og glassplater. Malt himling.
Fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og slukrenne med udokumentert utførelse på membran.
Dusjvegger er i glass, det er montert regnfallsdusjer, og det er montert innredning med glatte fronter og speil med lys i rommet.
Det er balansert ventilasjon fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot dusjsone fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerom med opplegg til vaskemaskin og oppvaskkum.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.
Vegger med malte flater og tapet. Malt himling.
Malt betonggulv.
Det er plastsluk i gulv. Det er ikke noe vanntett sjikt på gulvet i rommet.
Det er balansert ventilasjon i rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da det er montert skap på vegg mot våtsone på vaskerom.

Våtrom › Underetasje › Bad
Baderom med dusj, servant og veggmontert wc fra 2011.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Vegger med malte flater og fliser. Malt himling.
Fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er slukrenne med udokumentert utførelse på membran.
Det er montert servant på marmorbord, og speilskap i rommet. Det er regnfallsdusj.
Servanten og speilskapet er fra 2018.
Det er balansert ventilasjon i rommet.
Hulltaking er foretatt fra teknisk rom inn mot bad, uten å påvise unormale fuktutslag.

Våtrom › Underetasje › Bad 2
Baderom med dusj, servant, opplegg til vaskemaskin og veggmontert wc fra 2011.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Vegger med fliser og malte flater. Malt himling.
Fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk uten synlig membran ved sluk.
Det er fliselagt innredning i rommet. Det er montert regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da det er skap på vegg og rørkasse på vegg mot dusjsone på bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1 Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte fronter, benkeplater i Corian eller lign, frittstående kjøkkenøy og ventilatorhette i stål. Kjøkkenet har integrert kombiovn med stek, micro og damp fra 2023, integrert stekeovn og bred induksjonstopp fra 2026. Det er overskap over kjøleskap og fryser, og 1 oppvaskmaskin fra 2025.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte fronter og ventilatorhette i stål. Kjøkkenet har oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin og komfyr med induksjonstopp fra 2026.
Ventilator med kullfilter.
Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2011 i boligen.
Det er avløprør i plast fra 2011 i boligen.
Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i hoveddel av boligen. I separat boenhet er det mekanisk avtrekk i stue og bad, og ellers naturlig avtrekk med ventiler.
Bereder på 300 liter er fra 2020.
Det er montert vannbåren gulvvarme i de fleste rom i boligen i 2011.
Vannbåren varme varmes opp av bergvarme og varmepumpe.
Varmepumpe er skiftet i 2023.
Det er el-anlegg fra 2011 i boligen. Sikringsskap er med automatsikringer. Det er foretatt el-kontroll i boligen i 2023.
Eier har samsvarserklæring på el-anlegget fra 2011.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Dreneringen rundt boligen er fra 2011.
Det er grunnmur i leca eller lignende rundt boligen fra 1979 og 2011.
Det er etablert støttemur og trapp i betong i hage.
Det er iflg. eier utvendig røropplegg fra 2011 ut fra boligen og til offentlig ledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

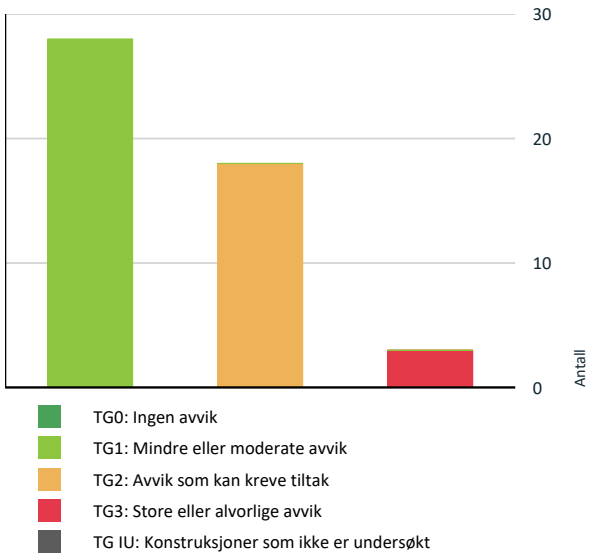
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boder er gjort om til soverom og hobbyrom, lagringsbod under terrasse er ikke byggemeldt og godkjent i kommunen m.m.

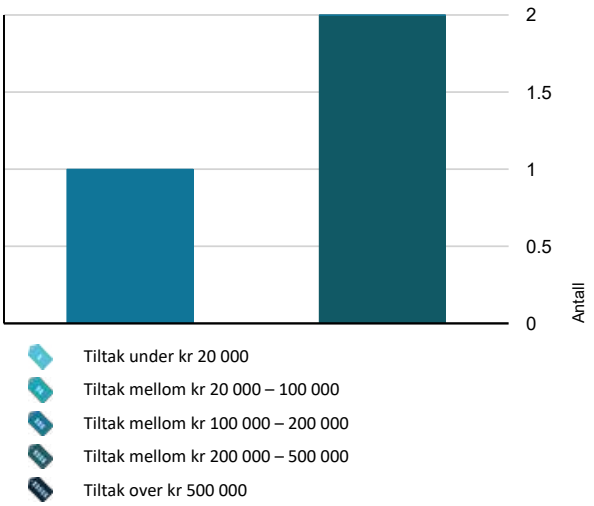
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

Tilbygg / modernisering		
2011	Ombygging/tilbygging	Boligen er tilbygget og totalt ombygget i 2011.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av takstein fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Beslag, renner og nedløp i stål fra 2011 og 2020.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak med tresperrer og antatt lett undertak. Taket er konstruert som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Mur og trevegger med pussede fasader.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med 2 og 3-lags glass og karmer i pvc.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Malte profilerte ytterdører. Det er montert tofløyet dør med kodelås til hovedenhet. Terrassedører med glass. Det er montert bred foldedør til terrasse ut fra stue.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse med tregulv i kebony ut fra stue/kjøkken. Kebonygulv og membran er fra 2020. Størrelse 47 m2. Det er montert pergola med elektrisk tak på terrassen. Terrasse i treverk ut fra kjøkken/soverom. Størrelse 15 m2. Markterrasse med skifer ved inngangspartiet. Størrelse 15 m2.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis bom under skifer på markterrasse.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

Rekkverk på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er noe bom under skifer på markterrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er utvendige støpte trapper.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvise avskallinger i støpte trapper.

Konsekvens/tiltak
- Utbedringer av avskallinger må påregnes.

Det er riss og avskallinger på utvendige støpte trapper. Det mangler rekkverk på utvendig støpt trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med fliser, ruteparkett, fiskebensparkett, laminatgulv og malt betonggulv.
Fiskebensparkett i eik i hobbyrom, det minste soverommet i underetasje og i gang utenfor vaskerom ble lagt i 2014. Eier opplyser at flere gulv er fra 20154, og at parketten er i heltre og at flisene er i marmor/sement.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis løse parkettstaver, slitasje, hakk, merker, knirk m.m. på gulv. Det er bom under fliser, riss i støpt dekke, sprekker i fliser m.m. Det er parkett med ulik farge fra resten av gulvet på soverom.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med tapet, malte flater og marmorflis. Malte himlinger. Lyddempende himling fra BICO på kjøkken og stue i 2. etasje. Overflater m.m. er i fra perioden 2011-2025.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere med lecaelementer og trebjelkelag. Det ble kontrollert for skjevheter i stue/kjøkken og soverom i underetasje, og i stue og gang i 1 etasje, uten å påvise unormale skjevheter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Radon

Beskrivelse

Det er nylig foretatt radonmålinger i boligen, som viser målinger under tiltaksgrense.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe, tilkoblet peis med heve/senkedør i stue fra 2011.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er murvegger i boligen, under terreng. Det ble foretatt fuktsøk i vegger i underetasje, uten å påvise unormal fukt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig eiketrapp fra 2011.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører i boligen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med 2 dusjer, servant med 2 blandebatterier, badekar og veggmontert wc fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger faktura for montering av membran i rommet. Det er ellers ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på røropplegg, el-arbeider m.m.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig innhent dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malte flater og glassplater. Malt himling.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Fliser må skiftes.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og slukrenne med udokumentert utførelse på membran.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjvegger er i glass, det er montert regnfallsdusjer, og det er montert innredning med glatte fronter og speil med lys i rommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon fra rommet.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot dusjsone fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med opplegg til vaskemaskin og oppvaskkum.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Vegger med malte flater og tapet. Malt himling.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Malt betonggulv.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er plastsluk i gulv. Det er ikke noe vanntett sjikt på gulvet i rommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt, da det er montert skap på vegg mot våtsone på vaskerom.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Baderom med dusj, servant og veggmontert wc fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med malte flater og fliser. Malt himling.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Overflater må utbedres eller skiftes

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er slukrenne med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert servant på marmorbord, og speilskap i rommet. Det er regnfallsdusj.
Servanten og speilskapet er fra 2018.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i rommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra teknisk rom inn mot bad, uten å påvise unormale fuktutslag.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Baderom med dusj, servant, opplegg til vaskemaskin og veggmontert wc fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malte flater. Malt himling.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk uten synlig membran ved sluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• 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 våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er fliselagt innredning i rommet. Det er montert regnfallsdusj.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er skap på vegg og rørkasse på vegg mot dusjsone på bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte fronter, benkeplater i Corian eller lign, frittstående kjøkkenøy og ventilatorhette i stål. Kjøkkenet har integrert kombiovn med stek, micro og damp fra 2023, integrert stekeovn og bred induksjonstopp fra 2026. Det er overskap over kjøleskap og fryser, og 1 oppvaskmaskin fra 2025.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte fronter og ventilatorhette i stål. Kjøkkenet har oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin og komfyr med induksjonstopp fra 2026.
Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er noe slitasje på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Fronter med slitasje bør males opp/skiftes.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2011 i boligen.

Vurdering av avvik:

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

Det mangler avløp i rørskap på separat del. Det mangler stedvis tettemuffer på rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløprør i plast fra 2011 i boligen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i hoveddel av boligen. I separat boenhet er det mekanisk avtrekk i stue og bad, og ellers naturlig avtrekk med ventiler.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

Det er rom uten tilfredstillende ventilasjon i boligen.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder på 300 liter er fra 2020.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er montert vannbåren gulvvarme i de fleste rom i boligen i 2011. Vannbåren varme varmes opp av bergvarme og varmepumpe. Varmepumpe er skiftet i 2023.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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

Det er el-anlegg fra 2011 i boligen. Sikringsskap er med automatsikringer. Det er foretatt el-kontroll i boligen i 2023. Eier har samsvarserklæring på el-anlegget fra 2011.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen rundt boligen er fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i leca eller lignende rundt boligen fra 1979 og 2011.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert støttemur og trapp i betong i hage.

Vurdering av avvik:

• Det er riss og avsakallinger på trapp/mur.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Utbedringer må påregnes.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er iflg. eier utvendig røropplegg fra 2011 ut fra boligen og til offentlig ledning.

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	167			167	62
Underetasje	207			207	15
SUM	**374**				**77**
SUM BRA	**374**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Underetasje	Hall, arbeidsrom, soverom, gang, vaskerom, soverom 2, hobbyrom, bod, bod 2, vindfang, stue/kjøkken, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2		

Kommentar

Det bemerkes at vindu på 1 soverom i underetasje er plassert for høyt på vegg, og vindu på 1 soverom i separat del gir for lite dagslys for å tilfredstiller krav til rømningsvei/lysforhold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boder er gjort om til soverom og hobbyrom, lagringsbod under terrasse er ikke byggemeldt og godkjent i kommunen m.m.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bereder og varmepumpe er skiftet, det er ny puss utvendig på flere vegger, det er nye besalg og takrenner på flere vegger, det er satt in screens innfelt i yttervegger på åtte vinduer, det er lagt ny membran og Kebony tregulv på en terrasse, samt pergola som kan åpnes/lukkes, det er lydisolert i himling i stue/kjøkken, det er skiftet induksjonstopp, kombiovn og oppvaskmaskin på kjøkken, det er skiftet innredning på bad m.m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Hedda Kise	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	19	223		0	1490.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Halfdan Jønssons vei 5

Hjemmelshaver
Kise Hedda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Bekkestua.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, trær, hekk, støttemur, marmorstein, støpte trapper, m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	
2	02.09.2026	
3	02.09.2026	
4	11.09.2026	
5	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hedda Kise	9578-5994-4-490451	2026-08-28 11:23:25

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
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
56-0258/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Halfdan Jønssons vei 5, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Hedda Kise

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. mai 2014

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: 3644086
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Bygging av tre nye bad ved Veto Rør AS, Membraner og Taktekking AS (i følge dokumenter i Byggesaksmappen og egenerklæringsskjema fra tidligere eier) 2018: Montering av ny servant og baderomsinnredning 1. etasje 2022: Moann Byggtjenester AS: produksjon og montering av plassbygget, heltre baderomsinnredning i 2. etasje

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge kvittering fra MEMBRANER OG TAKTEKKING AS, datert 29.09.2011, ble det lagt våtromsmembran med 20 cm oppbrett på bad

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veto Rør AS. Fakturaer og egenerklæringsskjema fra tidligere eier.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Utedesign AS: Montering av pergola med tak som kan lukkes helt og åpnes helt på terrasse til kr 250.000 2020: Oslo Fasade AS la vannbrett på alle vinduer, gjorde 8 av vinduskarmene større for å få plass til screen-kasse øverst, skiftet ut ett vindu på soverom i 1. etasje fra et vindu som ikke kunne åpnes til et vindu i samme størrelse og design som kunne åpnes, la takrenner rundt terrassen, fjernet sluk og en halv meter med mur fra terrasse, la ny membran på terrasse og støpte nytt gulv med fall mot takrenner, la Kebony Clear tregulv med 30 års garanti fra produsent, laget luftekanaler på toppen av yttervegger, og monterte insektsnett, monterte nye trebord på undertaket, laget sirkulasjonskanaler med svart beslag nederst på yttervegger, pusset og malte mesteparten av fasaden med StoColor Lotusan G hvit /Farge 100 WEISS 2014: Firma skiftet ut vindu til ett større vindu på det minste rommet i 1. etasje

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Drenering utført av Thon & Trondstad maskinentreprenør AS, ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier. 2020: Tilleggsdrenering mot syd, utført av Oslo Fasade AS

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014 Firma utvidet med flere sikringer i sikringsskapet 2019: Arkel Romerike AS og Lady Persienneindustri AS: La ledninger og monterte screens på 8 vinduer innfelt i yttervegg med skjulte ledninger. 2020: Kind Energi AS: Skiftet ut temperatur-reguleringssystemet til jordvarmeanlegget slik at temperaturen kan stilles inn på ulike tider i ulike rom via en app - gir mer komfortabel innetemperatur - og strømsparing 2023: Skogheim El. Installasjon AS: Monterte nye downlights på begge badene i hovedhuset i 1. og 2. etasje. Utbedring av jording tilkobling på vannrør. 2023 - AIDA Elektro AS - montering ny stekeovn 2023: Envieco AS: elektrikerarbeid i forbindelse med utskifting av bergvarmeanlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 16.10.2023: Skogheim El. Installasjon AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Skogheim El installasjon AS: Skiftet sikringsboksen inne og satte opp ny og bedre elbillader ute, samt bod til elbillader 2019: Intelligent Solutions AS satte opp egen sikringsboks for elbil-lader inne og la ca 40 meter ledning ut fra huset - som ble gravd ned - og monterte elbil-lader på gjerdet ved parkeringsplass på tomta

---

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: 2025: Christiania Rørleggerbedrift AS: Bytte av bunnventil på kjøkkenvask i utleiedelen 2023: Envieco AS: Ny bergvarmepumpe til over 200.000 kroner 2023: Envieco AS: Monterte ny varmtvannstank 2015: Rørleggerbedrift la vannrør og monterte to nye utekraner mot nord og vest med både varmt og kaldt vann

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: I følge egenerklæringsskjema fra tidligere eier og byggesaksmappa, var det Ingenioør J.A. Quamme Arkitekt- og Ingeniørtjenester som var ansvarlig søker. Det ble søkt om endring av bygg med tilbygg, påbygg eller underbygg, samt endring av fasade. Ingeniør Johan Frantsen AS søkte om ansvarsrett for ventilasjonsanlegget, men det ble senere endret til Østberg Norge AS. Veto Rør AS søkte om ansvarsrett for innvendig sanitæranlegg, Thon & Tronstad Maskinentreprenør AS hadde ansvarrett for grunnarbeider og landskapsutforming, G.O Entreprenør AS fikk ansvarsrett for tømrer- og murarbeidet. Det foreligger ferdigattest fra 25.01.2013. Boden under terrassen er ikke søkt om eller byggemeldt av tidligere eller nåværende eier.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Periodiske kontroller og service av ventilasjonsanlegget og bergvarmeanlegget, utført av blant annet Östberg Norge AS, Ventilasjon Øst AS og Envieco AS. 2024: Østberg Norge AS: Skiftet viftemotorer i ventilasjonsanlegg.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Firma satte inn ekstra dør til gang, samt lyddempende branndør til vaskerom (var ikke dører her før) 2014: Flotte Gulv AS: La heltre eikestav-gulv i tre rom i underetasjen med høye profilerte gulvlister (var kun betonggulv uten list før) 2014: Firma satte opp lettvegg med innebygget skapløsning, slik at det største soverommet i 1. etasje ble til to rom: ett stort soverom og et kontor med hel vegg med innebyggede skap og skuffer. 2015: Bico AS: Montering av 100 m2 lyddempende, akustisk himling i stue og kjøkken 2. etasje til 200.000 NOK 2015: Verisure: Installerte anlegg med Yale doorman dørkodelås, samt12 røykvarslere i huset (inkludert utleiedelen) tilkoblet Verisure, i tillegg til dørsikring på tre dører og 3 bevegelsessensitive innbruddsdetektorer. 2015: Firma anla uteområde med betonggulv, støttemur og trapp på østsiden utenfor utleiedel (godkjent av nabo, men ikke byggemeldt) 2016: Firma tapetserte og malte hovedsoverom 2. etg og monterte innebygd skap langs vegg 2021: Bico AS: Sprøyte-maling med Rocfon Mono akustikkpuss på 100 m2 himling i kjøkken og stue. 2023: Snekker-Lars AS: Produksjon og montering av plassbygget, malt seng med skuffer på ett soverom i 2. etasje 2023: Einar Stange AS: Tilførsel av 10 tonn hvit marmor singel til innkjørsel. 2025: Firma monterte ny oppvaskmaskin på kjøkken, samt utvidelse med to doble overskap. 2025: Firma la ny himling (malt gipsplater) i gang 1. etasje 2025: Verisure: Byttet ut alle røykvarslere og byttet ut sensorer innendørs til kamera-sensorer - og innstallerte kameraovervåkning ved inngangsparti og på terrasse utendørs, knyttet til Verisure 2026: Monteringsgutta AS: Monterte ny Siemens induksjonsplatetopp med Home Connect 2018-2026 Egeninnsats: Plantet bøkehekk, frukttrær og busker, hentet 10 tonn jord og sådd gress der det bare var stein og byttet ut 10 gjerdestolper

---

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? Før salg i 2014, lave verdier, ingen tiltak nødvendig, i følge tidligere eier 2016 - lave verdier, ingen tiltak nødvendig 16.02-05.08.2026: Eurofins Radonlab. Resultat: Under 20. Ingen tiltak nødvendig. Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: Utleiedel har eget bruksenhetsnummer og egen strømmåler. Leietager tegner eget strømabonnement.

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? 420 m2 bruttoareal og 376 m2 bruksareal, i følge taktsrapport datert 16.01.2014 som fulgte med overtakelse av boligen i 2014.

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har ferdigattest fra 2013. Tidligere eier opplyste ved mitt kjøp at bod under terrassen ikke var omsøkt/byggemeldt.

---

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: 56-0258/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

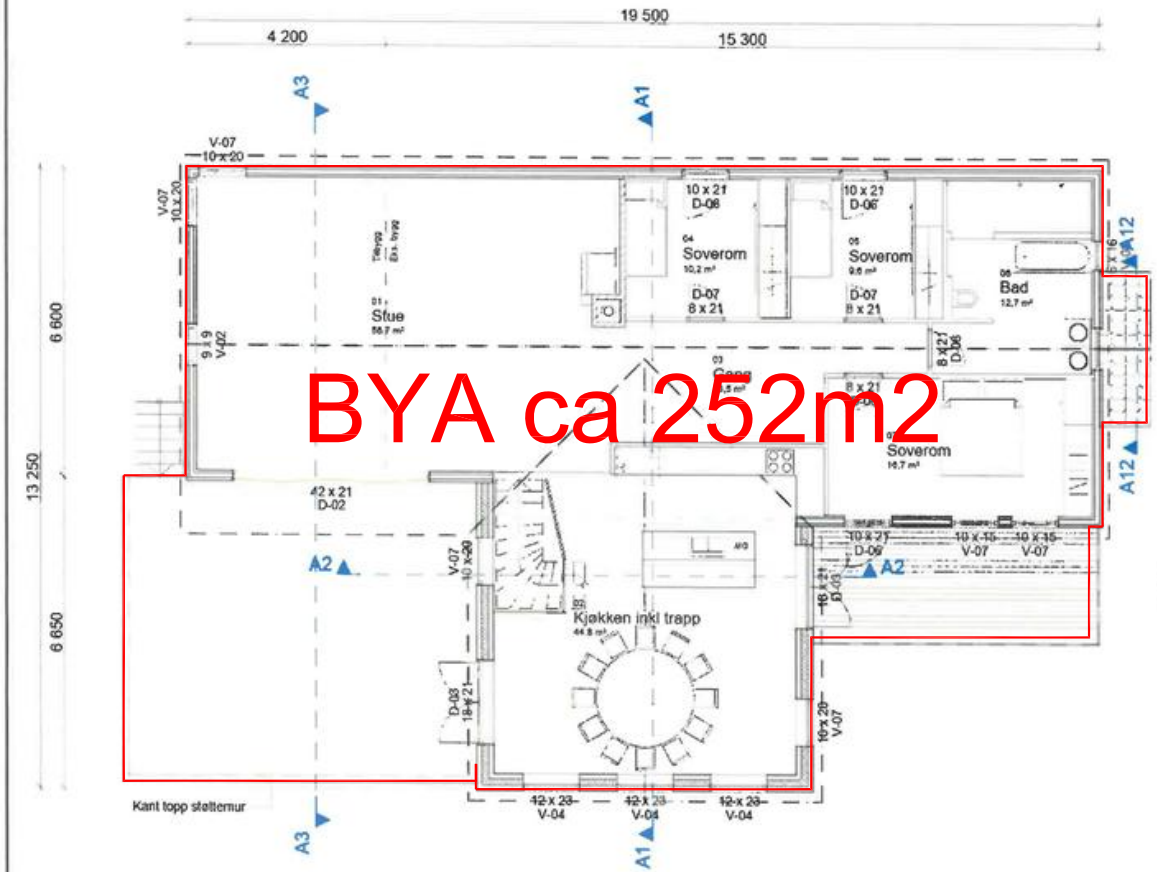
Navn	Dato
Hedda Kise	**2026-08-28**

Identifikasjon

Hedda Kise

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

E-1



BYA ca 252m2

brutto tomt = 1492 m2 - 37 m2 regulert kjørevei

netto tomt = 1455 m2
maxs BYA = 291 m2 (20%BYA)

BYA i søknad datert 28.10.2010 = 260.3 m2
BYA p plasser 54.0 m2
BYA bolig 206.3 m2

Terrasse på terreng er bygget opp med murer og ikke medregnet i BYA.

Dagens situasjon viser at terrasse er underbygget med en bod som skal medregnes i BYA

BEREGNING BYA m UNDERBYGGET TERRASSE
BYA bolig ca 252 m2
BYA parkering 54 m2
SUM BYA 306 m2

Dagens BYA overskredet m ca. 15 m2

Dersom det lages en dør mellom hovedbolig og sekundærbolig slik at det blir en boenhet er p kravet 36 m2 (2X18 m2)

Det kan da bygges en garasje på ca.39 m2

Rev.	Dato	Tegn	Revisjonen gjelder

Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk
09.09.10	JAQ		1:100

ING. J. A. QUAMME
ARKITEKT- og INGENIØRTJENESTER

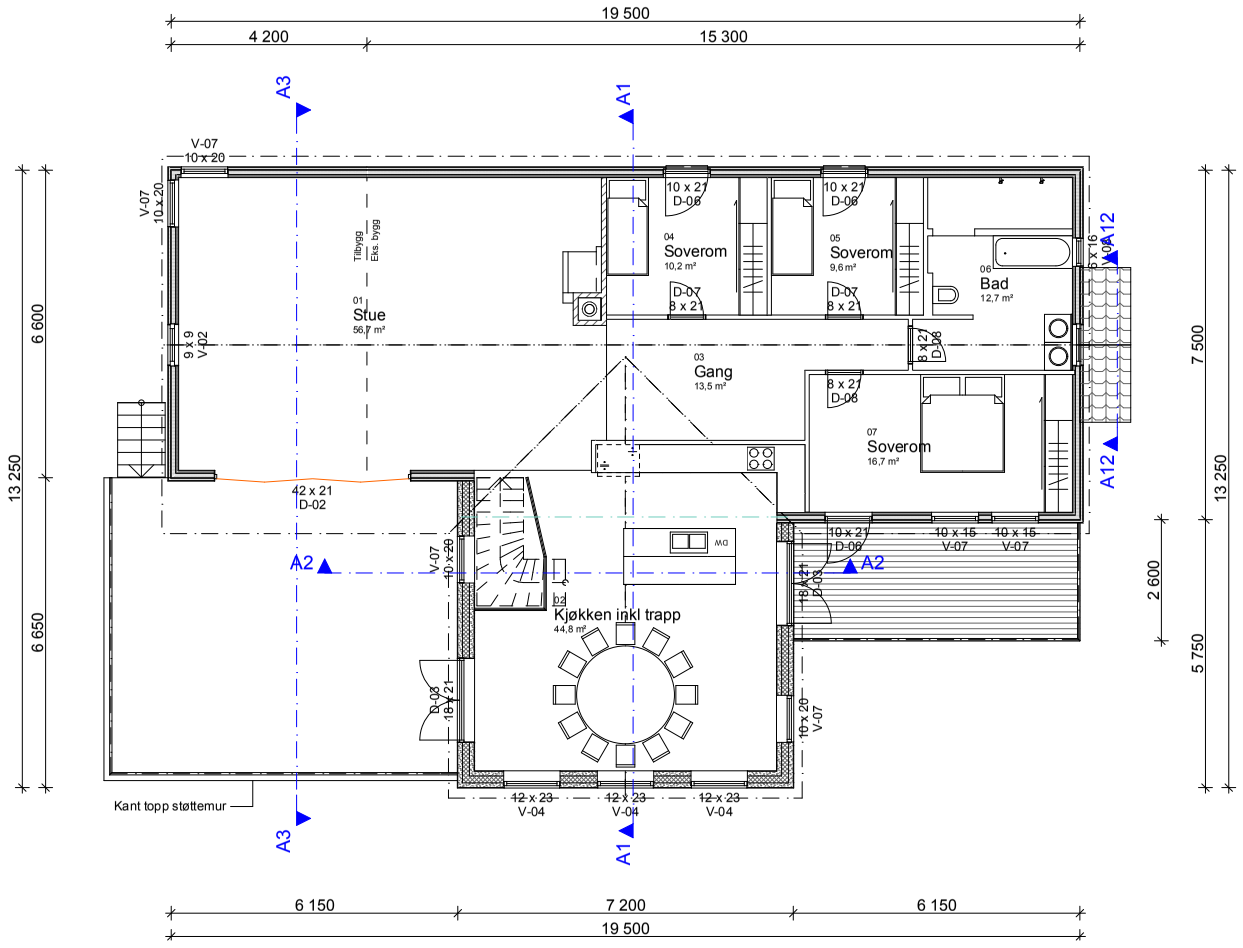
Tiltakshaver og byggeplass
Carina Louise Dale og Kai Vidar Moe
Halfdan Jønssons vei 5, 1357 BEKKESTUA
Gnr. 19 Bnr. 223 i Bærum kommune

Prosjekt
ENEBOLIG M/BILEIL.
- tilbygg/ombygging -

Prosjekt nr.	Tegning nr.	Rev.	Tegning
0332	A.10.01	-	Plan 1. etasje

Enhver bruk eller kopiering av denne tegning uten skriftlig samtykke, også i endret form, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om åndsverk.

Bærum kommune Dato: 05.11.2010 Løpenr: 10/193675 Dok.id: 1096097



Enhver bruk eller kopiering av denne tegning uten skriftlig samtykke, også i endret form, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om åndsverk.

Rev.	Dato	Tegn.	Revisjonen gjelder

Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk
09.09.10	JAQ		1:100

ING. J. A. QUAMME
ARKITEKT- og INGENIØRTJENESTER
GÅRDSVEIEN 18, NO - 3230 SANDEFJORD
TELEFON 33 46 98 15 E-POST quamme@kvalitetshus.no

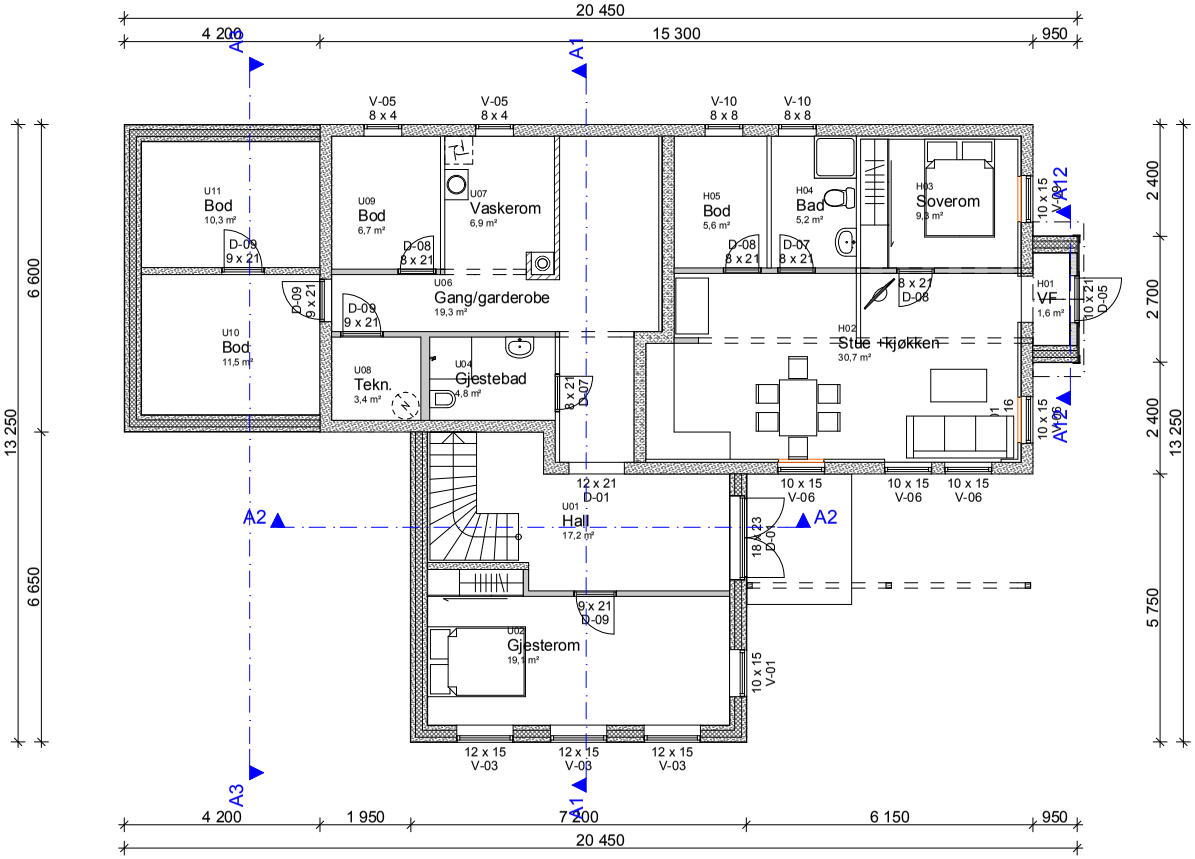
Tiltakshaver og byggeplass
Carina Louise Dale og Kai Vidar Moe
Halfdan Jønssons vei 5, 1357 BEKKESTUA
Gnr. 19 Bnr. 223 i Bærum kommune

Prosjekt
ENEBOLIG M/BILEIL.
– *tilbygg/ombygging* –

Prosjekt nr.	Tegning nr.	Rev.	Tegning
0332	A.10.01	–	Plan 1. etasje

Bærum kommune - J.dato: 05.11.2010 - J.ID: 10/193675 - Dok.Id: 1095097

E-2



Rev.	Dato	Tegn.	Revisjonen gjelder

Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk
09.09.10	JAQ		1:100

ING. J. A. QUAMME
ARKITEKT- og INGENIØRTJENESTER
GÅRDSVEIEN 18, NO - 3230 SANDEFJORD
TELEFON 33 46 98 15 E-POST quamme@kvalitetshus.no

Tiltakshaver og byggeplass
Carina Louise Dale og Kai Vidar Moe
Halfdan Jønssons vei 5, 1357 BEKKESTUA
Gnr. 19 Bnr. 223 i Bærum kommune

Prosjekt
ENEBOLIG M/BILEIL.
– *tilbygg/ombygging* –

Prosjekt nr.	Tegning nr.	Rev.	Tegning
0332	A.10.02	–	Plan underetasje

Enhver bruk eller kopiering av denne tegning uten skriftlig samtykke, også i endret form, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om åndsverk.

Bærum kommune - J.dato: 05.11.2010 - J.ID: 10/193675 - Dok.Id: 1095098

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 223	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Halfdan Jønssons vei 5, gatenr 1899 1357 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	424 7	Grav 24 Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060401 801	Haslum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.07.1918	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 491,7 kvm	**Skyld:**	0,04		
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
Annen forretningstype	Forretning:	14.01.2025	Berørt	3201/19/5	0,0
	Matrikkelført:	14.01.2025	Berørt	3201/19/141	0,0
			Berørt	3201/19/203	0,0
			Berørt	3201/19/223	0,0
			Berørt	3201/19/419	0,0
			Berørt	3201/19/936	0,0
			Berørt	3201/19/958	0,0
			Berørt	3201/19/963	0,0
			Berørt	3201/19/964	0,0
			Berørt	3201/19/965	0,0
			Berørt	3201/19/966	0,0
			Berørt	3201/19/971	0,0
			Berørt	3201/19/976	0,0
			Berørt	3201/19/977	0,0
			Berørt	3201/19/995	0,0
			Berørt	3201/19/1076	0,0
			Berørt	3201/19/1078	0,0
			Berørt	3201/19/1411	0,0
			Berørt	3201/247/1	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/223	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/223	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.08.2010	Berørt	3201/19/223	0,0
	Matrikkelført:	31.08.2010	Berørt	3201/19/958	0,0
			Berørt	3201/19/1215	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	01.06.2006	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	26.05.2023	Berørt	3201/19/5	0,0
			Berørt	3201/19/140	0,0
			Berørt	3201/19/141	0,0
			Berørt	3201/19/147	0,0
			Berørt	3201/19/185	0,0
			Berørt	3201/19/202	0,0
			Berørt	3201/19/203	0,0
			Berørt	3201/19/223	0,0
			Berørt	3201/19/419	0,0
			Berørt	3201/19/446	0,0
			Berørt	3201/19/936	0,0
			Berørt	3201/19/958	0,0
			Berørt	3201/19/963	0,0
			Berørt	3201/19/964	0,0
			Berørt	3201/19/965	0,0
			Berørt	3201/19/966	0,0
			Berørt	3201/19/971	0,0
			Berørt	3201/19/976	0,0
			Berørt	3201/19/977	0,0
			Berørt	3201/19/995	0,0
			Berørt	3201/19/1019	0,0
			Berørt	3201/19/1027	0,0
			Berørt	3201/19/1067	0,0
			Berørt	3201/19/1068	0,0
			Berørt	3201/19/1069	0,0
			Berørt	3201/19/1070	0,0
			Berørt	3201/19/1071	0,0
			Berørt	3201/19/1072	0,0
			Berørt	3201/19/1073	0,0
			Berørt	3201/19/1074	0,0
			Berørt	3201/19/1075	0,0
			Berørt	3201/19/1076	0,0
			Berørt	3201/19/1077	0,0
			Berørt	3201/19/1078	0,0
			Berørt	3201/19/1084	0,0
			Berørt	3201/19/1085	0,0
			Berørt	3201/19/1086	0,0
			Berørt	3201/19/1103	0,0
			Berørt	3201/19/1120	0,0
			Berørt	3201/19/1124	0,0
			Berørt	3201/19/1194	0,0
			Berørt	3201/19/1248	0,0
			Berørt	3201/19/1409	0,0
			Berørt	3201/19/1411	0,0
			Berørt	3201/247/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	01.06.2006	Berørt	3201/19/141	0,0
	Matrikkelført:	26.05.2023	Berørt	3201/19/156/0/1	0,0
			Berørt	3201/19/156/0/2	0,0
			Berørt	3201/19/158	0,0
			Berørt	3201/19/189	0,0
			Berørt	3201/19/223	0,0
			Berørt	3201/19/416	0,0
			Berørt	3201/19/419	0,0
			Berørt	3201/19/607	0,0
			Berørt	3201/19/936	0,0
			Berørt	3201/19/958	0,0
			Berørt	3201/19/1038	0,0
			Berørt	3201/19/1114	0,0
			Berørt	3201/19/1193	0,0
			Berørt	3201/19/1215	0,0
			Berørt	3201/19/1284	0,0
			Berørt	3201/19/1358	0,0
			Berørt	3201/19/1359	0,0
			Berørt	3201/19/1364	0,0
			Berørt	3201/19/1411	0,0
			Berørt	3201/247/1	0,0

Arealmåling	Forretning: Matrikkelført:	15.02.1969	Mottaker	3201/19/223	1 490,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	14.02.1969	Avgiver Mottaker	3201/19/223 3201/19/936	-3 063,0 3 063,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	15.09.1967	Avgiver Mottaker	3201/19/223 0219/19/866	-294,0 294,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	01.07.1918	Avgiver Mottaker	3201/19/1 3201/19/223	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Halfdan Jønssons vei 5	U0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Halfdan Jønssons vei 5	H0101	Bolig	274,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	331,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	331,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.08.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	17328441			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		163,0		163,0				
H01	1		168,0		168,0				

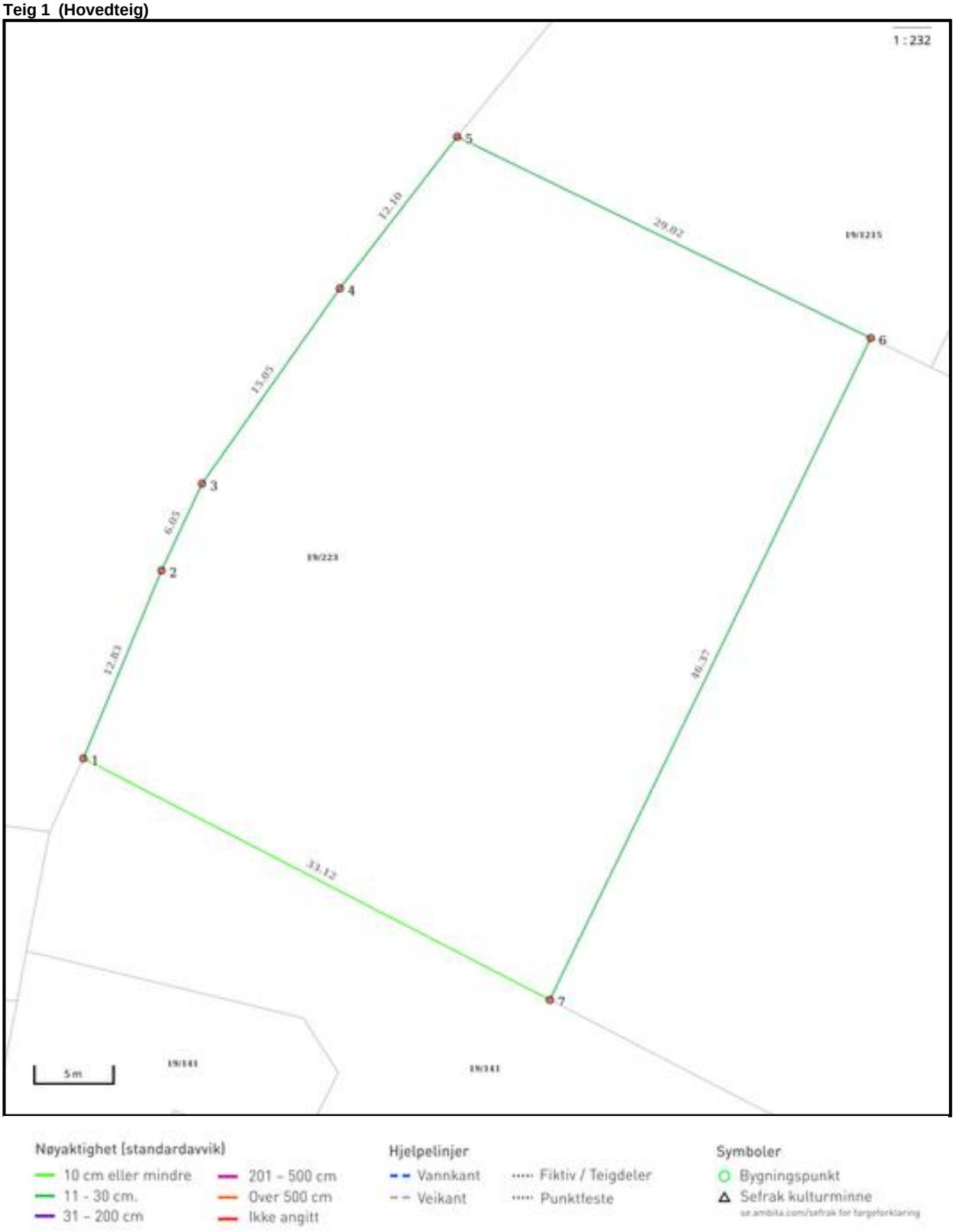
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 491,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 251,46	589 073,97	12,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 644 263,70	589 077,81	6,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 269,39	589 079,86	15,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 282,42	589 087,40	12,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 292,62	589 093,90	29,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 282,34	589 121,04	46,37m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 644 238,97	589 104,65	33,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		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.

060907000098K0750654

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 164-78

FERDIGATTEST

Adresse: Halfdan Jenssons vei 5

Gnr.: 19 Bnr.: 223 Tomt nr.: _____

Ferdigbesiktigelse avholdt: 7/12-79

Arbeidets art: Boligbygg

Byggherre: Reidun Solaas

Anmelder: Aakin Sag & Høvleri A/S

Ansvarshavende Bjørn Jarl Bergersen

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

Sandvika, 11/12-79

For bygningssjefen

p.f.

Viktor Øyen
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **10/19828**
J.post ID: 13/13305

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	25.01.2013	251/13

Adresse - Tiltak: Halfdan Jønssons vei 5 - tilbygg og fasadeendring
Gnr/Bnr: 19/223
Tiltakshaver: Carina Louise Dahle og Kai Vidar Moe
Ansvarlig søker: Jon Anders Quamme Arkitekt- og ingeniørtjenester

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

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

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Hanne Høybach
bygningssjef

Marianne Estevenin
saksbehandler

Utskriftsdato: 07.09.2026

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.**	19	**Bruksnr.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halfdan Jønssons vei 5, 1357 BEKKESTUA								

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	11 984,94 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	4 299,00 kr
Vann	10 254,66 kr
Sum	**26 930,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatertIkkeSekMTiltakUIG	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	3 140,81 kr
8A - Hjemmekomposterings reduksjon standard gebyr	25%	1 stk	-1085.31	1/1	0 %	-1 085,31 kr	-633,06 kr
Vann etter areal	15%	331 m2	39.80	1/1	0 %	13 174,30 kr	7 685,01 kr
Avløp etter areal	15%	331 m2	45.26	1/1	0 %	14 982,38 kr	8 739,72 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**32 900,56 kr**	**19 192,11 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.

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 19/223
Adresse: Halfdan Jønssons vei 5
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halfdan Jønssons vei 5, 1357 BEKKESTUA								

Avtale 90209387 (Avgiftsadresse: Halfdan Jønssons Vei 5)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
2 etasje stue	1	13.01.2022	26.04.2024	Utført	Utenfor rute

Ingen avvik registrert på avtalen.

Anmerkninger

Objekt	**Anmerkning**	**Kilde**
Røykløp	Sotluke sitter fast	

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.

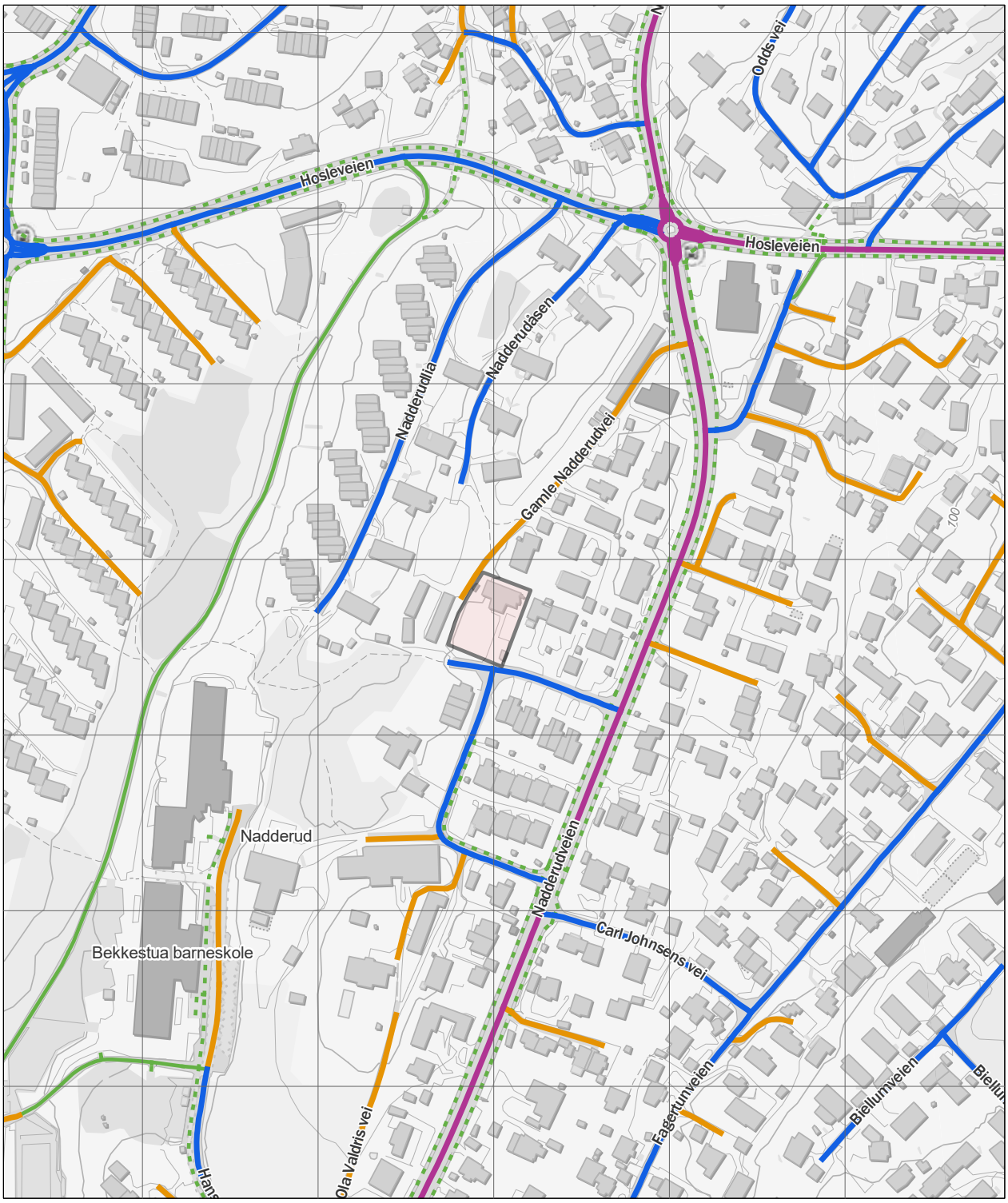
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/223/0/0
Adresse: Halfdan Jønssons vei 5, 1357 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/09/2026



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

Utskriftsdato: 07.09.2026

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.**	19	**Bruksnr.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halfdan Jønssons vei 5, 1357 BEKKESTUA								

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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 492 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1967111 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967111)
Navn	NADDERUDVEIEN 36a og 38a
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.08.1968	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8785/1967111.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 455 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	37 m^2
	Formål	Kjørevei

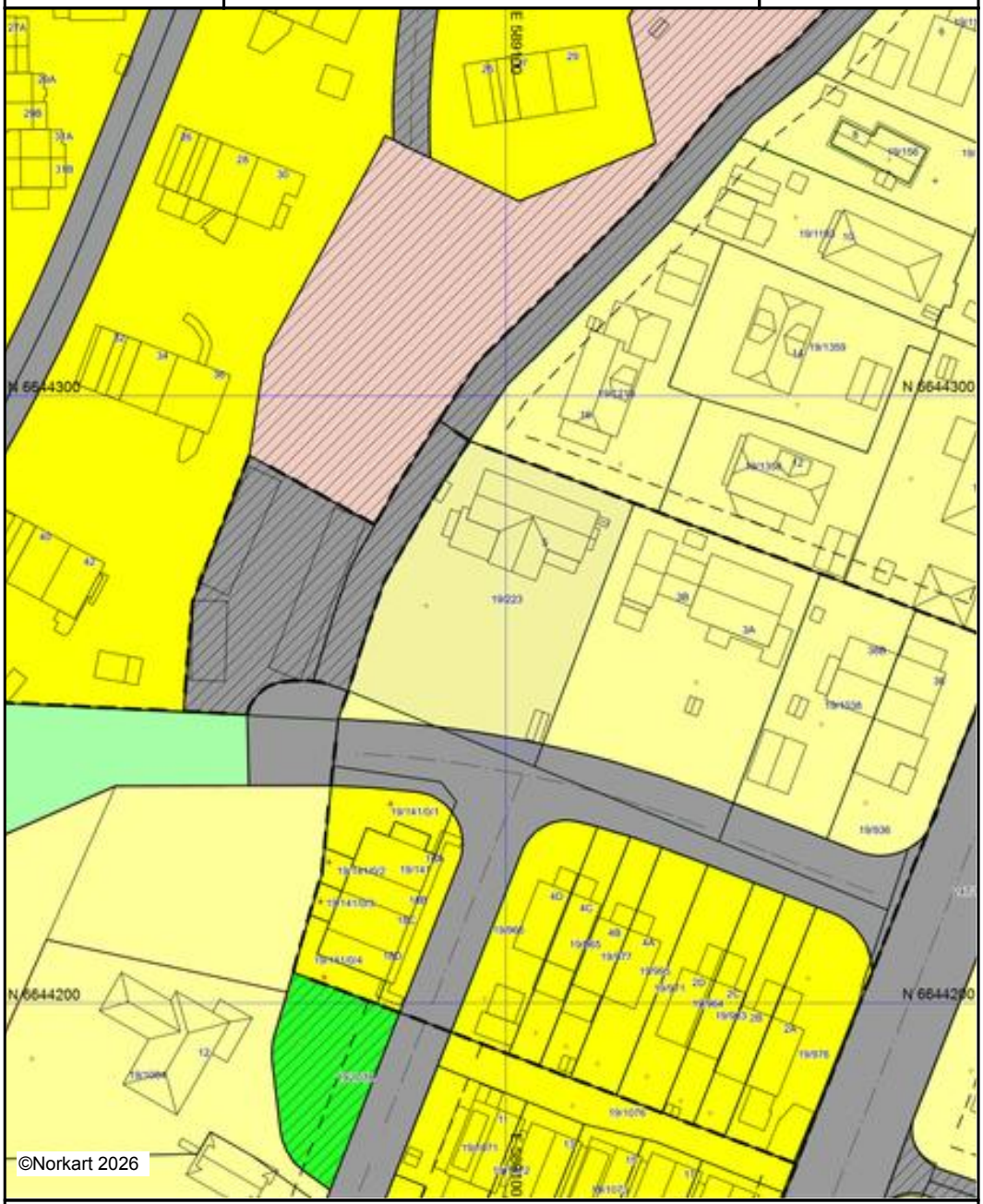
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/223
Adresse: Halfdan Jønssons vei 5
Dato: 07.09.2026
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



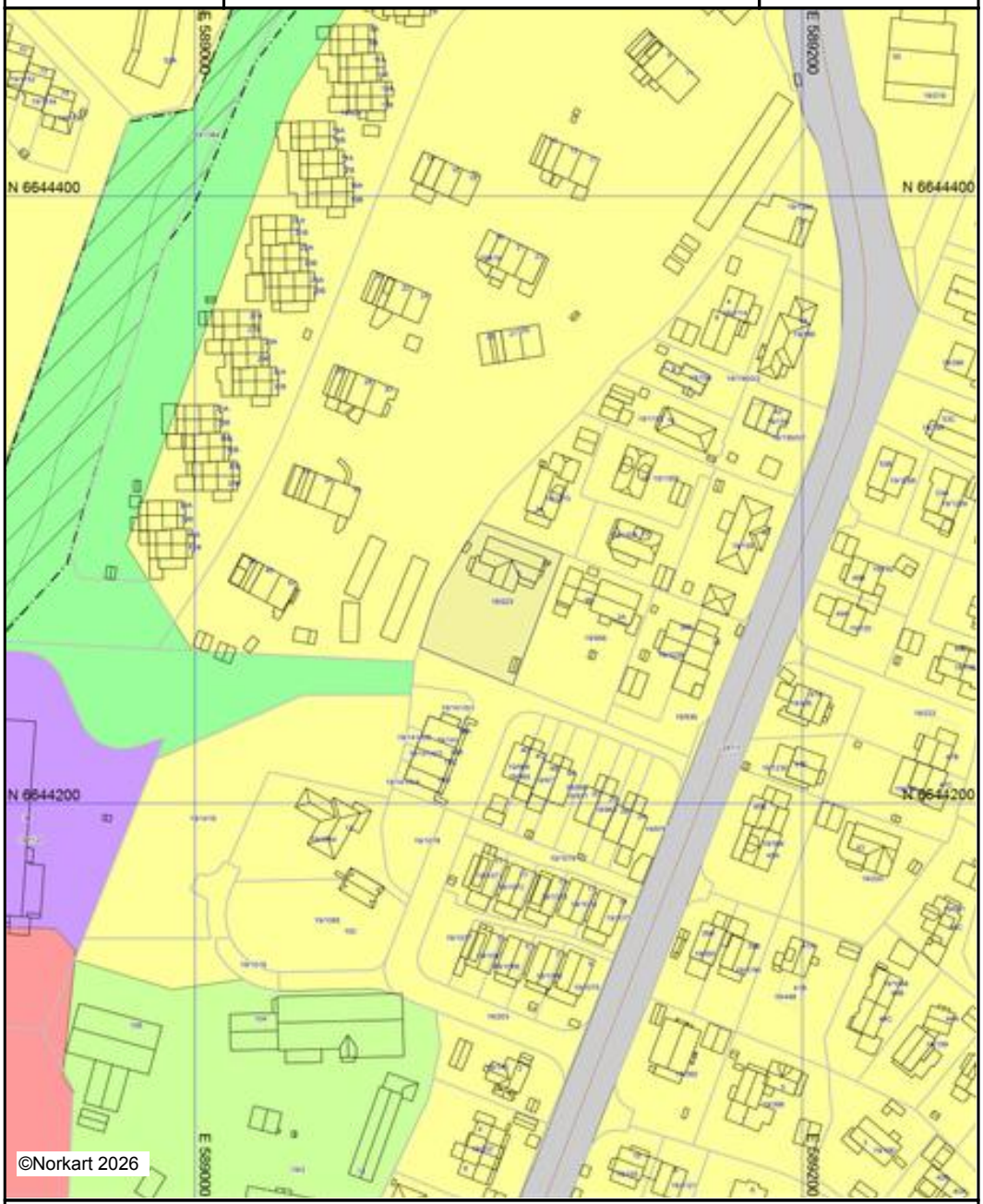
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/223
Adresse: Halfdan Jønssons vei 5
Utskriftsdato: 07.09.2026
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



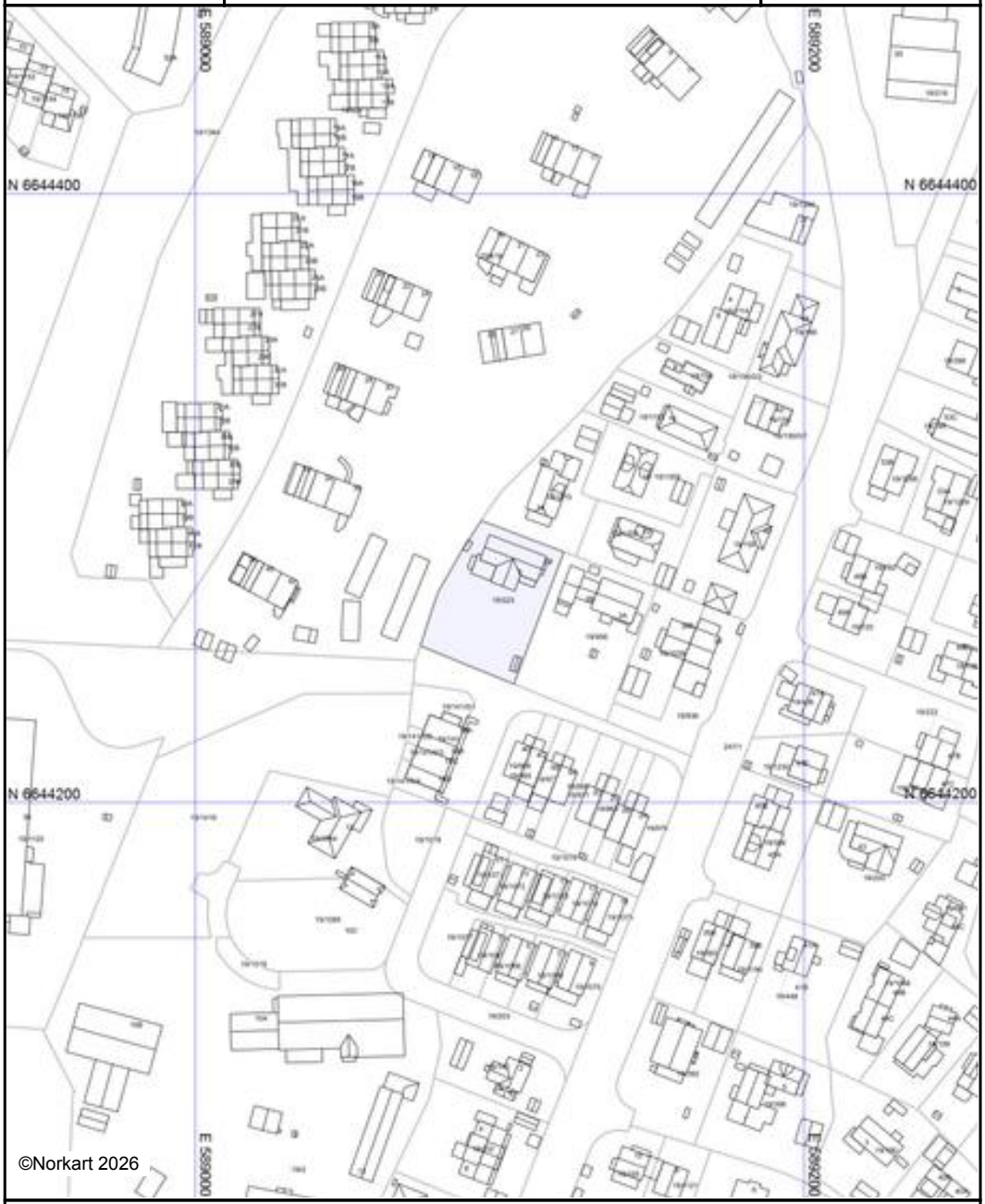
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/223
Adresse: Halfdan Jønssons vei 5
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

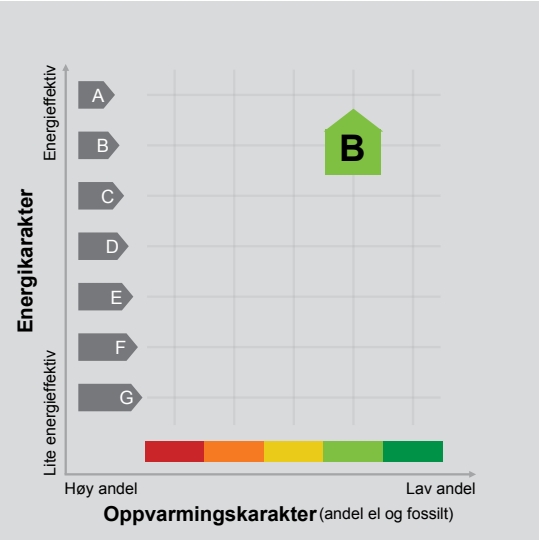


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Halfdan Jønssons vei 5
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	223
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17328441
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ccae6050-2813-4f9c-88f6-aed4d1792f0d
Dato	18.12.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

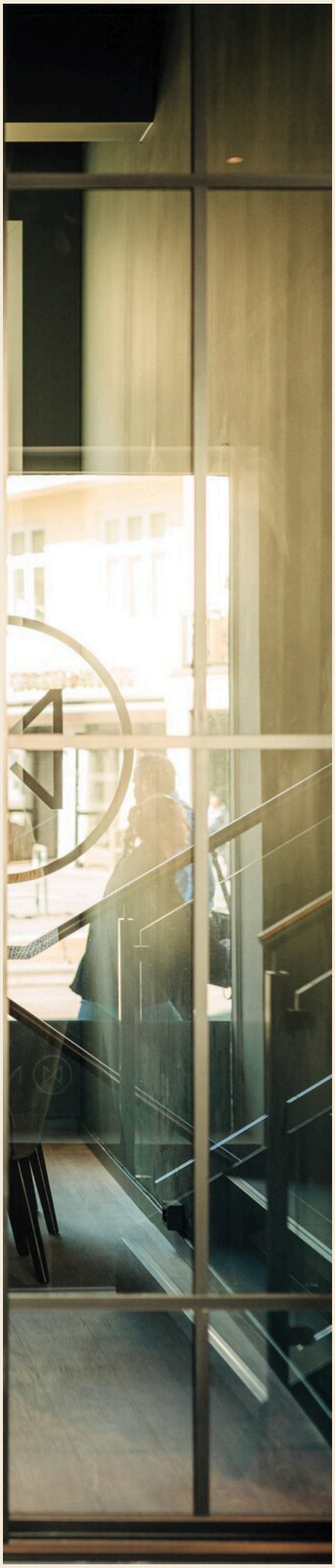
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

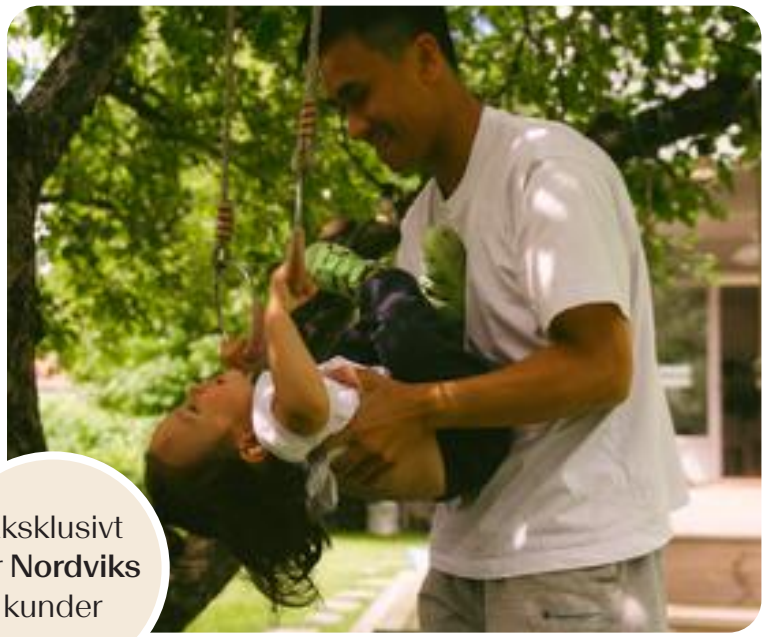


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0258/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Halfdan Jønssons vei 5 1357 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 19, bnr 223 (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