NORDVIK

Nyveien 23A

4 soverom | 259 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nyveien 23A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
28	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
73	Kontaktinfo
76	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79	Forbrukerinformasjon om budgivning
80	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.03.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende enebolig med stor solrik hage | Drivhus | Terrasser | Garasje | Attraktiv beliggenhet på Stabekk

Prisantydning	**13 400 000,-**
Omkostninger	**336 380,-**
Totalpris	**13 736 380,-**
BRA-i	**259 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Romslig enebolig over to etasjer med familievennlig beliggenhet på populære Stabekk. Boligen byr på gode oppholdsrom, fire soverom, to bad, kjeller med flere bruksrom samt garasje. Solrik hage med flere uteplasser, terrasser og hyggelig drivhus gir gode rekreasjonsmuligheter.

Enebolig over 2 etasjer med god planløsning og kjeller
Terrasser på ca. 40 m²
Garasje med elbillader + parkering på egen tomt
4/5 soverom og 2 bad
Store sov 2. etg, kan deles i to
Stor kjeller med vaskerom, boder og stort rom med 5 vinduer, som gir mange muligheter
Drivhus med vanningsanlegg og mulighet for strøm
Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Stabekk
Kort vei til kollektiv og servicetilbud (buss og tog)
Flere skoler og barnehager i området
Hyggelig og vedholdt park som nærmeste nabo





Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 122 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.







































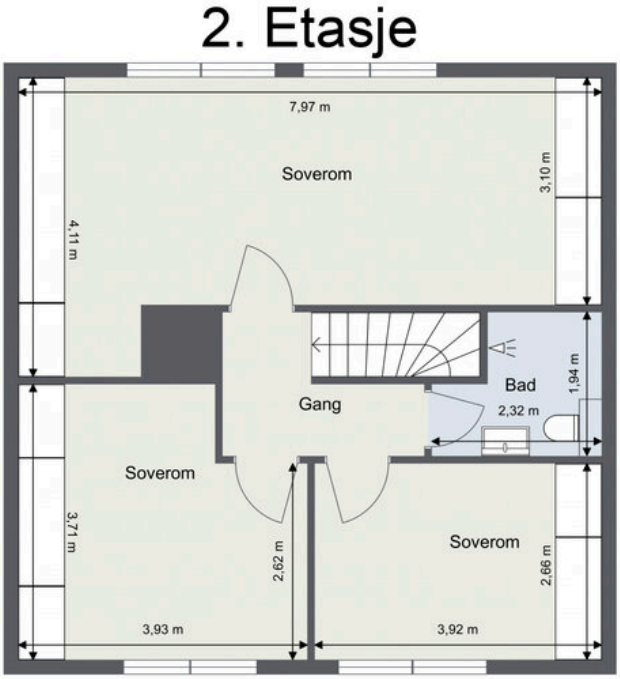


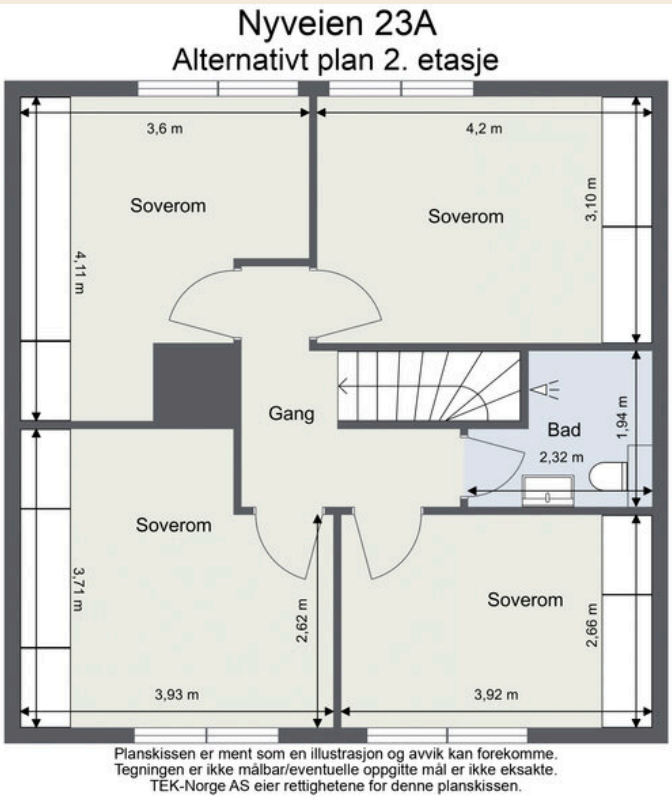




Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm





Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.








Lait pur
Stérilisé



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

TEK :NORGE

Nyveien 23A

Kjeller



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.
























Stabekk


Stabekk stasjon

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0225/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nyveien 23A, 1369 STABEKK
Gnr 14, bnr 513 i Bærum kommune

Selgere
Per Gjerde
Hanne Bondkall Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
13 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
335 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
336 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
356 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 736 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 756 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 259 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 287 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Grovkjeller, vaskerom og 4 boder
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Vindfang, hall m/trapp, tv-stue, kjøkken, stue, spisestue, soverom og bad
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, bad og 3 soverom
Total BRA: 61 kvm.

Drivhus
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Ikke målbare arealer:

ALH: 12 kvm i 2. etasje, Skap ved knevegg i 2. etasje er medtatt som en del av ALH.

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

Kjeller:
- Grovkjeller
- Hobbyrom
- Vaskerom
- Matbod
- 2 boder

1. etasje:
- Vindfang
- Hall m/trapp
- Tv-stue
- Kjøkken

- Stue
- Spisestue
- Bad
- Soverom

2. etasje:
- Gang
- Bad
- 3 soverom

Boligen har garasje på forsiden på 19 kvm og drivhus i hagen på 9 kvm.

Standard
1. Etasje: Boligens hovedplan byr på gode oppholdsrom og en funksjonell planløsning.

Entrè |Velkommen inn! Boligen ønskes velkommen via vindfang med plass til yttertøy og sko. Videre adkomst til romslig hall med garderobeskap.

Stue | Lys og romslig stue med gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sittegruppe og spisegruppe i soner. Stuen har peis med innsats som gir både god varme og en hyggelig atmosfære.
Etasjen har egen TV-stue som egner seg godt som et mer tilbaketrukket oppholdsrom. TV-stuen kan også brukes som et ekstra soverom.
Spisestue ligger i tilknytning til kjøkkenet, med god plass til spisebord – perfekt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster.

Kjøkken | Tidløst kjøkken fra Huseby i malt eik med profilerte fronter og 30 mm Silestone benkeplate (kvartskomposittt). Kjøkkenet er godt utnyttet med gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Nedfelt vask i kompositt og ventilator med avtrekk ut. Det er plass til spisebord på kjøkkenet ved plassbygd sitttebenk. Kjøkkenet fremstår funksjonelt med god lagringsplass. Fra kjøkkenet er det utgang til stor terrasse og hageareal.

Bad | Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant i porselen, veggmontert toalett, veggmontert håndkletørker og dusj. Praktisk og funksjonelt bad med god utnyttelse av plassen.

Soverom | Det er et stort soverom i 1. etasjen. Soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

2. etasje: I boligens toppetasje finner man soveromsavdelingen.

Soverom | Boligen har 3 soverom i 2. etasjen. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. De andre to soverommene egner seg godt til flere bruksmuligheter. De kan brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Soverommene har god størrelse og gode lysforhold. På det store hovedsoverommet er det mulighet for å dele opp å lage et ekstra soverom, slik at det er 4 soverom i etasjen.

Bad | Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant, veggmontert toalett og dusj. Funksjonell løsning som dekker familiens behov i hverdagen.

Kjeller/underetasje: Kjelleren inneholder flere praktiske rom med gode lagrings- og bruksområder.

Vaskerom | Originalt vaskerom med malte overflater og opplegg for 2 vaskemaskiner. Innredet med utslagsvask. Det må påregnes oppgradering for å tilfredsstille dagens krav.

Opppbevaring | Tre praktiske boder med gode oppbevaringsmuligheter. Samt romslig grovkjeller med god lagringsplass og muligheter (5 vinduer).

_____
Innvendige overflater |
Overflater gulv med parkett, heltregulv og betong.
Overflater vegger med panel, tapet og fliser.
Overflater himling med panel og plater (listetak).

Tekniske installasjoner |
Boligens kobberrør er hovedsakelig originale fra byggeår.
Det er lagt rør-i-rør (plast) til badene i 1. og 2. etasje og kjøkken.
Vannskap til rør-i-rør system for bad i 2. etasje er plassert i badet.
Det er avløpsrør av plast og støpejern
Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg og over vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i vindfang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

Parkering
Parkering i garasje og på eiendommen.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende påkostninger/oppgraderinger:
2011-2015 - Vinduer byttet på kjøkken, soverom 1. etasje, begge bad og hovedsoverommet i 2. etasje
2011- Bad: Totalrehabilitert 2 bad (1etg og 2etg) som omfatter varmekabler, fliser på gulv og vegg, nye strømkurser og baderomsmøbler.
2013- Tak: Nytt tak med Skarpnes dobbeltkrum betongstein, takbeslag, underlagspapp, sløyfer, lekter, takrenner og vindskier
2014- Kjøkken totalrehabilitert. Huseby kjøkken (Skagen Eik) med oppgradering av gulv, vegger, tak, vinduer og elektro. Benkeplate Silestone. Nye strømkurser og sikringsskap. Ny Thermex Metz Mini ventilator 2019. Ny Siemens stekeovn mai 2025.

2015- Avløp utbedret skade/brudd utenfor terrasse, ca 4m skiftet (også ny drenering i den samme gropa)
2015- Drivhus 9.8m2 fra Hobbydrivhus, med vanningsanlegg
2017- Markise stue syd m/motor (nytt el stikk ved markise)
2017- Maling utvendig 2017 (alt treverk med Rørosrød og Eggehvit)
2018- Nedgravd parafintank renset og fjernet 2018, meldt og bekreftet fra Bærum kommune (Referansenummeret er: 1941393)
2019- Ny VV bereder 300l Oso og ekspansjostank. Ny trykk reduksjonsventil på vanninntak
2019- Jøtul C400 peisinnsats montert i åpen Dovre peis
2021- Fritak for feiegebyr innvilget, ref epost 2feb2021 fra ABBR: 21/00058-1 - 3024/14/513 - Nyveien 23A - 1369 Stabekk
Det er to pipeløp i pipen. Pipeløpet mot nord er i drift. Pipeløpet mot syd (mot Nyveien) har ingen ildsteder tilknyttet, røykrør fjernet og hull murt igjen.
Betaler feiing for et pipeløp.
2021- Easee Home elbillader 32A, med Equalizer (koblet på ny 40A sikring i nytt skap)
2023- Alarm oppgradert til GSM 4G med app MyLablatron, tilknyttet ABBR (Asker og Bærum Brann og Redning). 3 nye sensorer for innbrudd og 2 nye sensorer for brann/røyk koblet til tidligere kablet anlegg (dvs ikke trådløst) - Låssenteret (tidligere Trygge Rom)
2024- Fiberkabel Telenor - TV Bredbånd WiFi med tilkobling i stue (kabel gravd ned fra veien og opp til huset)

Bygningssakkyndig
Lasse Jensen

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:

Enebolig fra 1960. Boligen har 3 etasjer og garasje tilknyttet boligen. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, taknedløp og beslag i stål. Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass og trevinduer med koblet glass. Ytterdør av tre med enkelt glass. Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass. Terrasse i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra ytterdør. Terrasseplatting i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken. Utvendig trapp i betongkonstruksjon. Inntrinn belagt med skifer. Bygningen har betonggrunnmur. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betong mot grunn. Drivhus i glasskonstruksjoner på gruset plass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder på undertak, bærebjelker og gulv på kryploftene.
- Vinduer: Tilstand med bakgrunn i alder.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Utvendige trapper: Det er registrert noe bom/løse skifer på trapper.

Innvendig |
- Overflater: Stedvis knirk i gulv. Det er sprekker i betonggulv i kjeller.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Løs og stedvis manglende mur puss på pipe over tak.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Andre innvendige forhold: Det er påvist ventilasjonskanal av eternitt/asbest på kneloftet.
- Overflater og konstruksjon badstue i kjeller: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er plassert varmtvannsbereder i badstuen
- Ventilasjon på bad i 1. etasje: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Ventilasjon på bad i 2. etasje: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger. Rør i rør for bad i 1. etasje har ikke lukket system (vannskap) og avrenning er ført til rom uten sluk. Fordelerstokken for vann i vannskap i 2. etasje er ikke klamret/festet fagmessig.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløprør av støpejern.

Tomteforhold |
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann-og avløpsledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig |
- Gulv i garasje: Det er påvist vesentlige skjevheter samt setningssprekker i betonggulvet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-
- Generelt på vaskerom i kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Tomteforhold |
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på vaskerom i kjeller: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Teknisk anlegg badstue i kjeller: Vedfyrt badstueovn. Ovnen har ikke vært i bruk av eier. Ovnen er vurdert under ildsted.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
Vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Peis i stuen, forøvrig elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 106 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 022,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
-. Avløp: 9 293,52 kr
- Feiing: 392,04 kr
- Renovasjon: 5 384,28 kr
- Vann: 7 951,68 kr
Sum: 23 021,52 kr

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

- Årlig bygningsforsikring kr 8 800,- pr år.
- Alarm for brann og innbrudd tilknyttet ABBR kr 1619/kvartal,-.
Telenor SIM kort i sentral (noen kr)
- Fiber og TV fra Telenor kr 1946,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 867 592,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 525 132,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Tryg
Polisenr: 9435311

TV/Internett/Bredbånd
Fiberkabel Telenor - TV Bredbånd WiFi med tilkobling i stue (kabel gravd ned fra veien og opp til huset) i 2024.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 299 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en svært innbydende og solrik tomt, pent opparbeidet med plenarealer, beplantning og etablerte trær som gir en lun og privat atmosfære. Her er gode forhold for lek, rekreasjon og hageinteresse.

Fra boligen er det utgang til en hyggelig terrasse med plass til sittegrupper og grill – et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret.

På eiendommen finner man også et frittstående drivhus, perfekt for dyrking og hageglede. Oppkjørsel med grusdekke leder frem til garasje og gir gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på populære Stabekk i Bærum kommune. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter.

Området er svært barnevennlig med kort vei til skoler og barnehager, samt trygge lekeområder og grønne friområder. Stabekk sentrum ligger kun en kort spasertur unna, med dagligvarebutikker, hyggelige kafeer, treningssenter og øvrige servicetilbud.

For den aktive er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med gangavstand til både sjøen og flotte turområder. I tillegg er det kort vei til idrettsanlegg og treningsfasiliteter.

Kollektivtilbudet er meget godt, med både buss og tog i nærheten som gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige deler av Bærum. For bilpendlere er det rask tilgang til E18.

Alt i alt en svært attraktiv beliggenhet som kombinerer rolig bomiljø med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 14.12.2011.
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 ikke ferdigattest for boligen.
Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Boligen samsvarer i hovedsak med byggetegninger. Det kan forekomme mindre avvik i planløsning og bruk av rom, uten at det er påvist søknadspliktige endringer.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "frittliggende småhusbebyggelse, feltnavn B" under reguleringsplan "Området Nyveien-Utsiktsveien, landskapsdrag". PlanID

1991017, eldre reguleringsplan med status "endelig vedtatt reguleringsplan, ikrafttredelse 28.04.1993.
Merk: Reguleringsplan under arbeid er planID 2021025 "Malurtåsen", plantype "detaljregulering" med planstatus "planforslag".
Malurtåsen er et relativt velkjent område, åsen fra Nyveien og oppover, der både boligbebyggelse, landskap og vegetasjon er definert som spesialområder for bevaring.

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

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

3201/14/513:
30.04.1955 - Dokumentnr: 3582 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:14 Bnr:213

30.04.2004 - Dokumentnr: 11865 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:14 Bnr:514

01.01.2020 - Dokumentnr: 1649392 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:14 Bnr:513

01.01.2024 - Dokumentnr: 42805 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:14 Bnr:513

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte

BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 107 200,-
Gebyr utlegg faktura - Drone og ute kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rådgivning kr. 2 300,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Drone og ute kr. 5 625,-

Samlet skal selger betale kr. 185 965,- 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 26. mars 2026

Megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

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

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.

Nyveien 23A

Nabolaget Øvre Stabekk - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	11 min 1 km
Jar skole (1-7 kl.) 539 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	6 min 3.1 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Oslo International School 90 elever	6 min 2.4 km

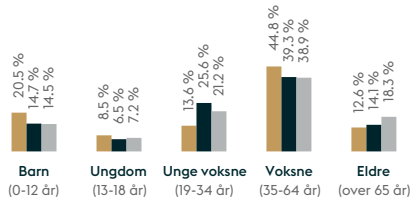
Offentlig transport

Stabekk stasjon Linje 145, 150, 213, 214	4 min 0.3 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	5 min 0.4 km
Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	23 min 1.9 km
Furulund Linje 13	7 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.4 km

Barnehager

Tøffe barnehage (0-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 53 barn	12 min 1 km
Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	17 min 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Stabekk	1 700	663
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tennishall i Stabekk	2 min
Njålveien ballplass	10 min
EVO Stabekk	7 min
SATS Bekkestua	22 min

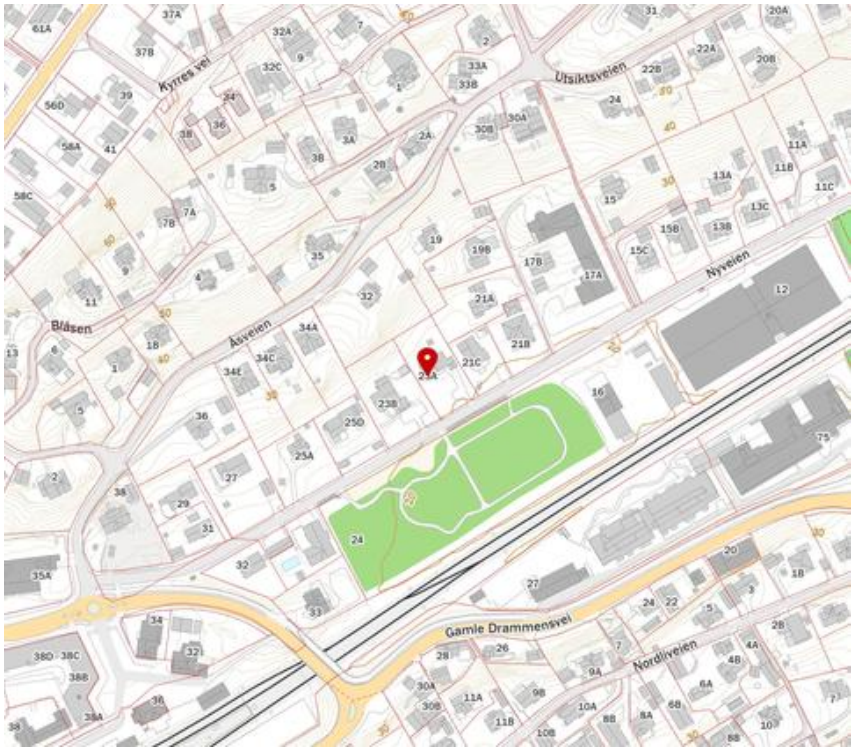
«Bor her og har bodd her nærmest hele livet»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Medansvarlig

Eiolf Rasmussen
Uavhengig Takstingeniør
eiolf.rasmussen@tek-norge.no
917 56 412

SENTRALT GODKJENT

Tilstandsrapport

Enebolig
Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
BÆRUM kommune
gnr. 14, bnr. 513

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1774 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CK6852

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1960.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er hovedsakelig fra byggeår, men eier opplyser at det er skiftet fra bygning til utvendig kum.
Utvendige vannrør av ukjent type og er hovedsakelig fra byggeår, men eier opplyser at deler av vannledningen er skiftet.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

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.

Soverom i 1. etasje brukes som tv-stue. Planløsningen er således noe endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1960.
Boligen har 3 etasjer og garasje tilknyttet boligen

Kjeller: Grovkjeller, hobbyrom, vaskerom, badstue, 2 boder.
1. Etasje: Vindfang, hall m/trapp, tv-stue, kjøkken, stue, bad, spisestue.
2. Etasje: Gang, bad, 3 soverom.
Annet: Loft via luke.
Det er frittliggende drivhus på eiendommen.

Boligen er vurdert til å ha et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som er typisk for en bolig av denne alderen. Det er registrert et vesentlig antall avvik som kan kreve tiltak (TG2) , og et mindre antall alvorlige avvik (TG3). Mange av rommene og bygningsdelene i boligen har imidlertid mindre eller moderate avvik (TG1), noe som indikerer en akseptabel tilstand gitt byggeåret.

Bygningen er fra 1960, og det må påregnes at konstruksjoner og tekniske anlegg er bygget etter datidens byggeskikk og krav, hvilket kan medføre svakheter knyttet til dagens krav om isolasjonsevne og energieffektivitet. Deler av det innvendige kobberrør-vannledningsnettet og avløpsrørene av støpejern er hovedsakelig originale fra byggeår, og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det samme gjelder for drenering fra 1960 og utvendige vann- og avløpsledninger som tidligere er lokalt utbedret etter svekkelser. Det elektriske anlegget har delvis originalt ledningsnett og utstyr fra byggeåret. Det er imidlertid utført oppgraderinger som rør-i-rør system til bad og kjøkken i 2011-2014 , to bad fra 2011, kjøkkeninnredning fra 2014, og ny varmtvannstank fra 2018, som reduserer noen av alderssvakhetene.

Avvik med behov for tiltak innen kort tid er:
Gulv i garasje: Påvist vesentlige skjevheter samt setningssprekk.
Grunnmur og fundamenter: Sprekkdannelser i grunnmuren, inkludert gjennomgående sprekk i bod i kjeller og vesentlig oppsprekking i garasjen.
Vaskerom Kjeller, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, mangler tettesjikt.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, taknedløp og beslag i stål.
Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass og trevinduer med koblet glass.
Ytterdør av tre med enkelt glass.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass.
Terrasse i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra ytterdør
Terrasseplatting i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken
Utvendig trapp i betongkonstruksjon. Inntrinn belagt med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett, heltregulv og betong.
Overflater vegger med panel og tapet
Overflater himling med panel og plater (listetak)
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betong mot grunn.
Gulv på grunn av betong.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.
Boligen har trapper i treverk.
Innerdører bestående av profilerte tredører, finer dører og dører med glass

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Originalt vaskerom/vaskekjeller.
Malte vegger og gulv.
Innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad 1. etasje:
Badet er fra 2011.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Bad 2. etasje:
Badet er fra 2011.
Veggene har fliser. Taket er malt og det er fliser i tak i dusjen.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, opplegg dusj og veggmontert toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2014.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue innredet med sittebenker i tre, tre trem på gulv.
Vedfyrt badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens kobberrør er hovedsakelig originale fra byggeår.
Det er lagt rør-i-rør (plast) til badene i 1. og 2. etasje og kjøkken i 2011-2014
Vannskap til rør-i-rør system for bad i 2. etasje er plassert i badet.
Stoppekran er påvist og er plassert vaskerom.
Det er avløpsrør av plast og støpejern
Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg og over vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Sammendrag av boligens tilstand

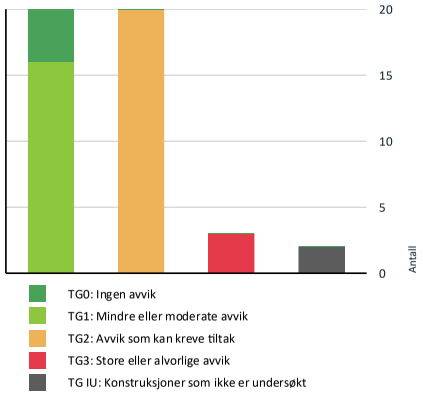
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

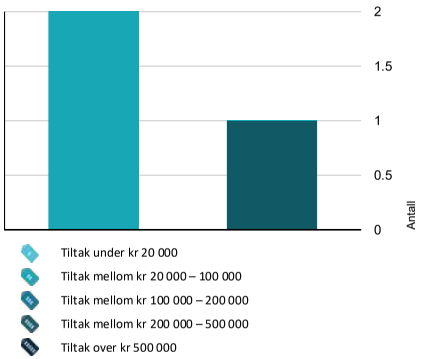
Sammendrag av boligens tilstand

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

	Innvendig > Gulv i garasje	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist fuktskjolder på undertak, bærebjelker og gulv på kryploftene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Årsaken er ukjent, men kommer sannsynligvis av utett dampsperre/plast mot varmt rom i kombinasjon med begrenset lufting.

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2011	Bad	Eiers opplysning: Totalrehabilitert 2 bad (1etg og 2etg) som omfatter: -nytt sluk, ny helsveiset gummimembran med oppbrett på vegg, varmekabler, påstøp gulv, nye vannrør trukket fra kjeller (også til bad 2etg), nye overflater med fliser på gulv og vegg (og tak i dusjrom 2etg), nye vinduer, nye el kabler til sikringsskap, luftespalte under dør -ny innredning -bad 1etg er isolert med 50mm Litex mot yttervegg -tak 1etg foret ned, downlight -handkletørker i bad 1etg -servant i 1etg ny 2015 (reklamasjon).
2013	Tak	Eiers opplysning: Nytt tak med takbeslag, som omfatter: -Skarpnes dobbeltkrum betongstein -underlagspapp, sløyfer og lekter -takrenner og forkantbeslag (ikke nedløpsrør) -beslag på takvindu (oppgradering med bedre tetting/innfesting av takvindu) -skiftet soilhette og takhatt for ventilasjon -snøfangere og feieplatå bak pipe, stigetrinn til pipe -fotbeslag på pipe -vindskier, toppbord og toppbordbeslag -beslag i overgang mellom vegg og garasjetak
2014	Kjøkken	Eiers opplysning: Totalrehabilitert kjøkken: -Huseby kjøkken (Skagen Eik) med oppgradering av gulv, vegger, tak, vinduer og elektro -Benkeplate Silestone 30mm (type White platinum) -Siemens hvitevarer (ikke nytt kjøleskap). Elektro inkluderer: -nye kurser til kjøkken, lys og stikk -komfyrvakt og magnetventil (Viwa Watersafe) -downlight i tak -ny utekontakt utenfor kjøkken -spyd for ny jording (utenfor kjøkken) -sikringsskap med ny innmat og overspenningsvern. - Ny Thermex Metz Mini ventilator 2019
2024	Fiber	Eiers opplysning: Fiberkabel Telenor - TV Bredbånd WiFi med tilkobling i stue (kabel gravd ned fra veien og opp til huset)

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, taknedløp og beslag i stål.

Tilstandsrapport



Lavt rekkver



Sprekk i fundament/mu



Bom på fliser

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betongkonstruksjon. Inntrinn belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert noe bom/løse skifer på trapper

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Observer tilstand jevnlig på skifer. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med parkett, heltregulv og betong
Overflater vegger med panel og tapet
Overflater himling med panel og plater (listetak)

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1992 til 2015
og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering av glass.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør av tre med enkelt glass.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2009

Det gjøres oppmerksom på at enkelt glass har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra ytterdør
Terrasseplatting i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyde målt til 0,64 meter på terrasse ved inngangsparti
- Det er sprekker i fundament på terrasse ved inngangsparti
- Det er bom (hulrom under skifer på terrasse ved inngangsparti
Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Et for lavt rekkverk gir økt fare for fallulykker, spesielt for barn og husdyr. Det kan føre til alvorlige personskader ved fall fra høyder.
- "Bom" i fliser utvendig fører til frostsprenging mellom underlag/flissjikt og fliser vil løsne i stadig økende grad.

Tilstandsrapport

- Eier opplyser at det har vært slik over lengre tid. Årsaken bør kartlegges og tiltak må forventes. Kostnadsestimatet tar ikke høyde for oppgraving, men kun enkle tiltak som f.eks beregning av vekt og ny gulvstøp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Løs og stedvis manglende mur puss på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å utbedre pipen over tak for å unngå fuktinntrenging som kan føre til frostspreng.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Stedvis knirk i gulv.
- Det er sprekker i betonggulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Konsekvensen av knirk i gulv kan være at knirk reduserer komforten og trivselen i boligen.
- Sprekker kan føre til at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader, muggvekst og dårlig inneklima. Dette kan også medføre saltutslag, avskalling av overflater og i verste fall redusert bæreevne i konstruksjonen. Sprekker kan dessuten være tegn på setningsskader eller overbelastning, og bør undersøkes nærmere for å vurdere om det er fare for videre skader



Sprekker i betonggulv i kjeller

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Kjeller: Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 16 mm gjennom hele rommet i kjeller
Målte rom er stort rom med pipeløp og bod mot garasje
- 1. etasje: Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 14 mm gjennom hele rommet i stuen
Målte rom er stue og gang
- 2. etasje: Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 18 mm på 2 meter rommet i stort soverom
Målte rom er stort soverom og soverom mot vest

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.
- Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

TG 3 Gulv i garasje

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist vesentlige skjevheter samt setningssprekker i betonggulvet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ventilasjonskanaler av eternitt/asbest

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist ventilasjonskanal av eternitt/asbest på kneloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Skader på- eller bearbeiding av asbestholdige materialer kan føre til spredning av helsefarlige asbestfibre i inneluften. Uskadde og innkapslede kanaler utgjør normalt ikke helserisiko, men ved ombygging eller vedlikehold må arbeidet utføres av spesialfirma for å hindre spredning av fibre.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Originalt vaskerom/vaskekjeller.
Malte vegger og gulv.
Innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Eldre støpejernssluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at våtrommet ikke har noen form for tettesjikt etter dagens krav og at det er vesentlig slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om våtrommet fungerer i det daglige, anbefales full oppgradering av rommet for å følge dagens krav til våtrom. Det er imidlertid små konsekvenser dersom det skulle oppstå en lekkasje da kjelleren ikke er innredet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt. Ingen symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser.

Konsekvens/tiltak

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Årsaken til fukten er sannsynligvis kapillært oppsug fra grunn. Ved oppføring av boliger på denne tiden ble det ikke lagt fuktsperre i gulv eller kapillærbrytende sjikt mot fundamenter og fukt trekker dermed opp i veggene. Konsekvensen av fukt i vegger i slike kjellere er at man ikke må kle veggene med organisk materiale som kan føre til mugg og råteskader. Det anbefales å etablere bedre ventilering av kjelleren og ikke bruke rommene til å lagre fuktømfiendtlige gjenstander.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapper i treverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Ved manglende håndløper/rekkverk er er det forhøyet risiko for personskader ved bruk av trappen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av profilerte tredører, finer dører og dører med glass

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking var ikke nødvendig fordi det er inspeksjonsluke under sluket. Ingen utslag for fukt eller andre symptomer på fukt i undersøkt område.





2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2011.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Beskrivelser og garantibevis er fremvist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og det er fliser i tak i dusjen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 40mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er fukt i vegger og gulv, men kommer av kapillært oppsug fra grunn og fukt gjennom grunnmur fra utsiden.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2011.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Beskrivelser og garantibevis er fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 45 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2014
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn,

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue innredet med sittebenker i tre, tre trem på gulv.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

- Det er plassert varmtvannsbereder i badstuen

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av oppbygging mot yttervegg. Feil oppbygging kan medføre skader på konstruksjonen.
- Varmtvannstank må fjernes før badstuen kan brukes.

KJELLER > BADSTUE

TG IU Teknisk anlegg

Beskrivelse

Vedfyrt badstueovn.
Ovnen har ikke vært i bruk av eier.
Ovnen er vurdert under ildsted

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens kobberrør er hovedsakelig originale fra byggeår.
Det er lagt rør-i-rør (plast) til badene i 1. og 2. etasje og kjøkken i 2011-2014
Vannskap til rør-i-rør system for bad i 2. etasje er plassert i badet.

Stoppekran er påvist og er plassert vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, opplegg dusj og veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking var ikke nødvendig fordi det er inspeksjonsluke fra kryploftet mot dusjen. Ingen utslag for fukt eller andre symptomer på fukt i undersøkt område.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1958 Deler av ledningsnettet og utstyret er originalt. Nyere sikringsskap.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringene beskriver at følgende arbeider er utført:
   Kjøkken (Datert 06.10.2014):
   Nye kurser til kjøkken.
   Lys og stikk (uttak).
   Nytt sikringsskap.

   Bad 1. etasje (Datert 12.07.2011):
   Varmekabler.
   1 stk uttak over servant.
   1 stk bryter for lys.
   6 stk downlighter.

   Bad 2. etasje (Datert 12.07.2011):
   1 stk varmekabler.
   1 stk uttak for lys over servant.
   1 stk ny bryter.

   Håndkletørker (Datert 31.10.2011):
   Oppkobling og tilkobling av håndkletørker.

   Stikk til Markise (Datert 26.09.2017):
   Opplegg stikk dbl (dobbelt stikkontakt) til markise.

   Easee Elbillader (Datert 26.11.2021):
   Easee elbillader.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Avsluttet tilsynssak fra 2017

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

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

Generelt om anlegget

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rør i rør for bad i 1. etasje har ikke lukket system (vannskap) og avrenning er ført til rom uten sluk.
- Fordelerstokken for vann i vannskap i 2. etasje er ikke klamret/festet fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på eldre rør siden vannrørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannrør.

- Rør i rør system er et lukket system hvor eventuelt lekkasjevann skal føres tilbake til rørskap og synliggjøres i rom med sluk, ved manglende rørskap og avrenning til rom uten sluk er ikke lenger systemet lukket og ved lekkasjer er ikke dreneringfunksjonen ivaretatt.

- Fordelerstokken i vannskapet bør festes for å unngå bevegelser i rør ved tapping av vann. Bevegelser vil over tid svekke rørskjøten.



Stoppekran



Løs fordelerstokk

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløprør av støpejern.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden rørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg og over vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1960.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Gjennomgående sprekk i grunnmur i bod i kjeller.
- Det er vesentlig oppsprekking i garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Sprekken i garasjen er i en forblendet mur av porebetong og muren er løs med fare for at den kan rase ned. Det anbefales å rive forblendingen og bygge opp på nytt. Det kan ikke utelukkes skjulte skader bak forblendingen. Avviket er årsaken til TG3 og er det som er kostnadsestimert.

- Årsaken til sprekken i boden er sannsynligvis setning. Sprekken er gjennomgående og det anbefales å tette fagmessig for å unngå fuktinnsig i sprekken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk innvendig bod



Sprekk utvendig bod



Sprekk i garasje vegg

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

På bakgrunn av visuelle observasjoner og fremvist avslutett tilsynssak fra 2017 er anlegget i normalt god stand. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av ledningsnettet samt utstyr er av høy alder og det anbefales oppgraderinger av eldre deler av anlegget i nær fremtid.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygninger på eiendommen

Drivhus

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Drivhus i glasskonstruksjoner på gruset plass.

Tilstanden er ikke vurdert på tilleggsbygningen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er hovedsakelig fra byggeår, men eier opplyser at det er skiftet fra bygning til utvendig kum.
Utvendige vannrør av ukjent type og er hovedsakelig fra byggeår, men eier opplyser at deler av vannledningen er skiftet.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vann og avløpsrør er utbedret punktvis etter skader, og deler av anlegget har fortsatt høy alder med risiko for plutselig svikt.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	95			95			95
1. Etasje	103	19		122	40		122
2. Etasje	61			61		12	73
SUM	**259**	**19**			**40**	**12**	**290**
SUM BRA	**278**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Grovkjeller, hobbyrom, vaskerom, badstue, bod, bod 2		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, tv-stue, kjøkken, stue, bad, spisestue, soverom	Garasje	
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Skap ved knevegg i 2. etasje er medtatt som en del av ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Soverom i 1. etasje brukes som tv-stue. Planløsningen er således noe endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert el-bilader, nytt alarmsystem og installasjon av fiberkabel.

Krav for rom til varig opphold

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

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Drivhus	

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

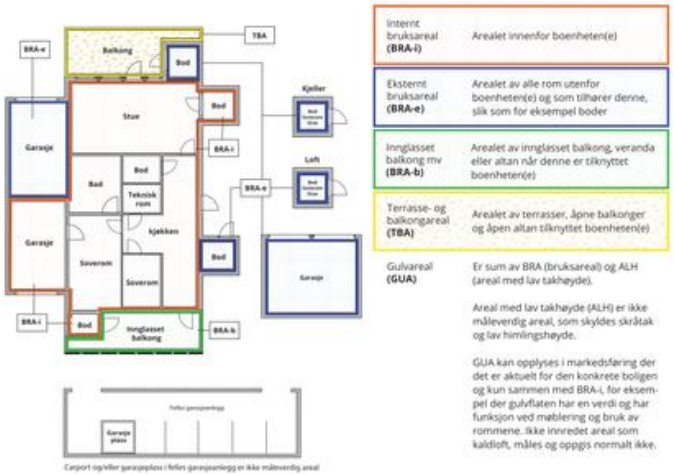
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	
2	13.11.2025	
3	13.11.2025	
4	20.03.2026	Lagt til soverom i 1. etasje

For gyldighet på rapporten se forside

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	190	88
Drivhus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	513		0	1299.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nyveien 23 A

Hjemmelshaver
Eriksen Hanne Bondkall, Gjerde Per

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.10.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CK6852

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nyveien 23 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 513
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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
30. okt. 2025

Oppdragsnummer
56-0225/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nyveien 23A, 1369 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Per Gjerde, Hanne Bondkall Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. desember 1991

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: 9435311
Forsikret i: Tryg

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 Jar-Tek Rør AS ansvarlig, Underleverandører Haandverkerne AS og Elektroterm AS. Totalrehabilitert 2 bad (1etg og 2etg) som omfatter: -nytt sluk, ny helsveiset gummimembran med oppbrett på vegg, varmekabler, påstøp gulv, nye vannrør trukket fra kjeller (også til bad 2etg), nye overflater med fliser på gulv og vegg (og tak i dusjrom 2etg), nye vinduer, nye el kabler til sikringsskap, luftespalte under dør -ny innredning -bad 1etg er isolert med 50mm Litex mot yttervegg -tak 1etg foret ned, downlight -handkletørker i bad 1etg -servant i 1etg ny 2015 (reklamasjon)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, se 1. over

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eriksen, Hanne Bondkall	9578-5999-4-1305523	2025-10-30 10:30:00
Gjerde, Per	9578-5999-4-1066471	2025-10-30 10:25:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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: 1994 Vannrør utbedret skade under kjellergulv. 2000 Jar-Tek Rør AS med flere. Vannrør utbedret skade utenfor terrasse 2015 Høytrykks-Vakta AS v/Erik Baumgartner. se også punkt 3: Avløp utbedret skade /brudd utenfor terrasse, ca 4m skiftet. Ny drenering ca 4m i den samme gropa.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: 2018 Hitech Energy AS: Nedgravd parafintank renset og fjernet, meldt og bekreftet fra Bærum kommune (Referansenummeret er: 1941393)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014 Totalrehabilitert kjøkken (faglært) utført av Østerby Kjøkkenstudio AS som ansvarlig, Snekker Jon Heggedal og EveryCare AS (el): -Huseby kjøkken (Skagen Eik) med oppgradering av gulv, vegger, tak, vinduer og elektro -Benkeplate Silestone 30mm (type White platinum) -Siemens hvitevarer (ikke nytt kjøleskap) Detaljer elektro se punkt 4. 2015 Drivhus 9.8m2 fra Hobbydrivhus (montert ved egeninnsats) 2017 Ny markise stue syd m/motor (Hilmar Hammerhei) 2019 Ny VV bereder 300l Oso og ekspansjostank. Ny trykk reduksjonsventil på vanninntak (Jar-Tek Rør AS) 2023 Alarm oppgradert til GSM 4G med app MyLablatron, tilknyttet ABBV (Asker og Bærum Brann og Redning). 3 nye sensorer for innbrudd og 2 nye sensorer for brann/røyk koblet til tidligere kablet anlegg (dvs ikke trådløst). Montert av Låssenteret (tidligere Trygge Rom). 2024 Fiberkabel fra Telenor med tilkobling i stue - TV Bredbånd og WiFi. 1992-2015 (Faglært) Alle vinduer skiftet unntatt gang, stue og kjeller (skiftet 10stk inkl kjøkkendør i 1.etg og 9stk i 2.etg). -1992/93: 4 vinduer sov syd 2etg , vindu i tv stue i 1etg, kjøkkendør (Snekker fra Sentrum Bygg Alnabru) -2011 vindu bad 1etg og takvindu bad 2etg (Jar-Tek Rør AS/Haandverkerne AS) -2014 3 vinduer i nytt kjøkken (Snekker Jon Heggedal) -2015 8 vinduer, 2etg (4stk) stort sov og 1etg(4stk) sov (Snekker Jon Heggedal)

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vaskerommet ligger i kjeller, noe utslag på vegg. Bruker avfukter med lukket dør. Se også punkt 13.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se 1. over Ja, dokumentert i ringperm GARANTI Manual fra JarTek/Bademiljø (2011)

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: 2013 BBV – Bærum Blikk og Ventilasjon AS Rud. Nytt tak med takbeslag, som omfatter: -Skarpnes dobbeltkrum betongstein -underlagspapp, sløyfer og lekter -takrenner og forkantbeslag (ikke nedløpsrør) -beslag på takvindu (oppgradering med bedre tetting/innfesting av takvindu) -skiftet soilhette og takhatt for ventilasjon -snøfangere og feieplatå bak pipe, stigetrinn til pipe -fotbeslag på pipe -vindskier, toppbord og toppbordbeslag -beslag i overgang mellom vegg og garasjetak. 2017 Remik Maler. Maling utvendig 2017 (alt treverk med Rørosrød og Eggehvit), 2019 Murer Thomas Ski. Jøtul C400 peisinnsats montert i åpen Dovre peis. 2 røykrør i kjeller fjernet av murer Thomas Ski 2019 etter tilsyn/pålegg av brannvesenet. Det er to pipeløp i pipen. Pipeløpet mot nord er i drift. Pipeløpet mot syd (mot Nyveien) har ingen ildsteder tilknyttet, røykrør fjernet og hull murt igjen. Betaler feiing for ett pipeløp. Fritak for feiegebyr av det andre pipeløpet innvilget 2021 (ref epost 2feb2021 fra ABBR 21/00058-1 - 3024/14/513).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 Høytrykks-Vakta AS v/Erik Baumgartner. se også punkt 5: Avløp utbedret skade /brudd utenfor terrasse, ca 4m skiftet. Ny drenering ca 4m i den samme gropa.

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: 2011 Elektroterm AS. Se også punkt 1: 2 bad med varmekabler, stikk, nye el kabler til sikringsskap, downlight, handkletørker. 2014 EveryCare AS. Totalrehabilitert kjøkken hvor elektro inkluderer: -nye kurser til kjøkken, lys og stikk -komfyrvakt og magnetventil (Viwa Watersafe) -downlight i tak -ny utekontakt utenfor kjøkken -spyd for ny jording (utenfor kjøkken) -sikringsskap med ny innmat og overspenningsvern. 2017 Brødr Kolstad Installasjon AS: Markise stue syd m/motor, nytt el stikk ved markise. 2021 MR ELEKTRO AS (Kløfta), SpotOn gjennom Elektroimportøren AS: Easee Home elbillader 32A, med Equalizer, koblet på ny 40A sikring i nytt skap. Dokumentert med 5 stk Samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El sjekk tilsyn 24.05.2017 - OK

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021, se punkt 4.

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 1991 Salgsoppgave

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

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

Beskriv: Reguleringsplan for Malurtåsen som eiendommen grenser mot.

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

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

Beskriv: Det er to pipeløp i pipen. -Pipeløpet mot nord er i drift. -Pipeløpet mot syd (mot Nyveien) har ingen ildsteder tilknyttet, ramme til feieluken har sprekker. Røykrør har blitt fjernet og hull murt igjen.

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

Beskriv: Kjeller er stort sett uinnredet ("råkjeller") med åpen tilgang til vegger og gulv. Noe sprekker i vegg (matbod) og gulv (stort disp rom og matbod). Noe saltutslag på vegger/gulv og mulig utslag i hobbyrom (sopp?).

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

Beskriv: Sprekk i murvegg i garasje.

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?
Ja

Beskriv: Sprekker i kjellergulv, kjeller vegg og garasje (se punkt 13 og 14).

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

Beskriv: se punkt 5. 1994 Vannrør utbedret skade under kjellergulv 2000 Vannrør utbedret skade utenfor terrasse 2015 Avløp utbedret skade/brudd utenfor terrasse, ca 4m skiftet (også ny drenering i den samme gropa).

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.
Ja

Beskriv: Vepsebol i kryploft fjernet. Ett tilfelle med noen få maur på kjøkkenbenk, forsvant etter kort tid. Ekstra tetting utført med akryl rundt rørgjennomgang i gulv under kjøkkenbenk.

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gjerde, Per	2025-10-30	Eriksen, Hanne Bondkall	2025-10-30

Identifikasjon

bankID Gjerde, Per

Identifikasjon

bankID Eriksen, Hanne Bondkall

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

Eventuell kommentar: Nedgravd parafintank renset og fjernet, se punkt 8

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.

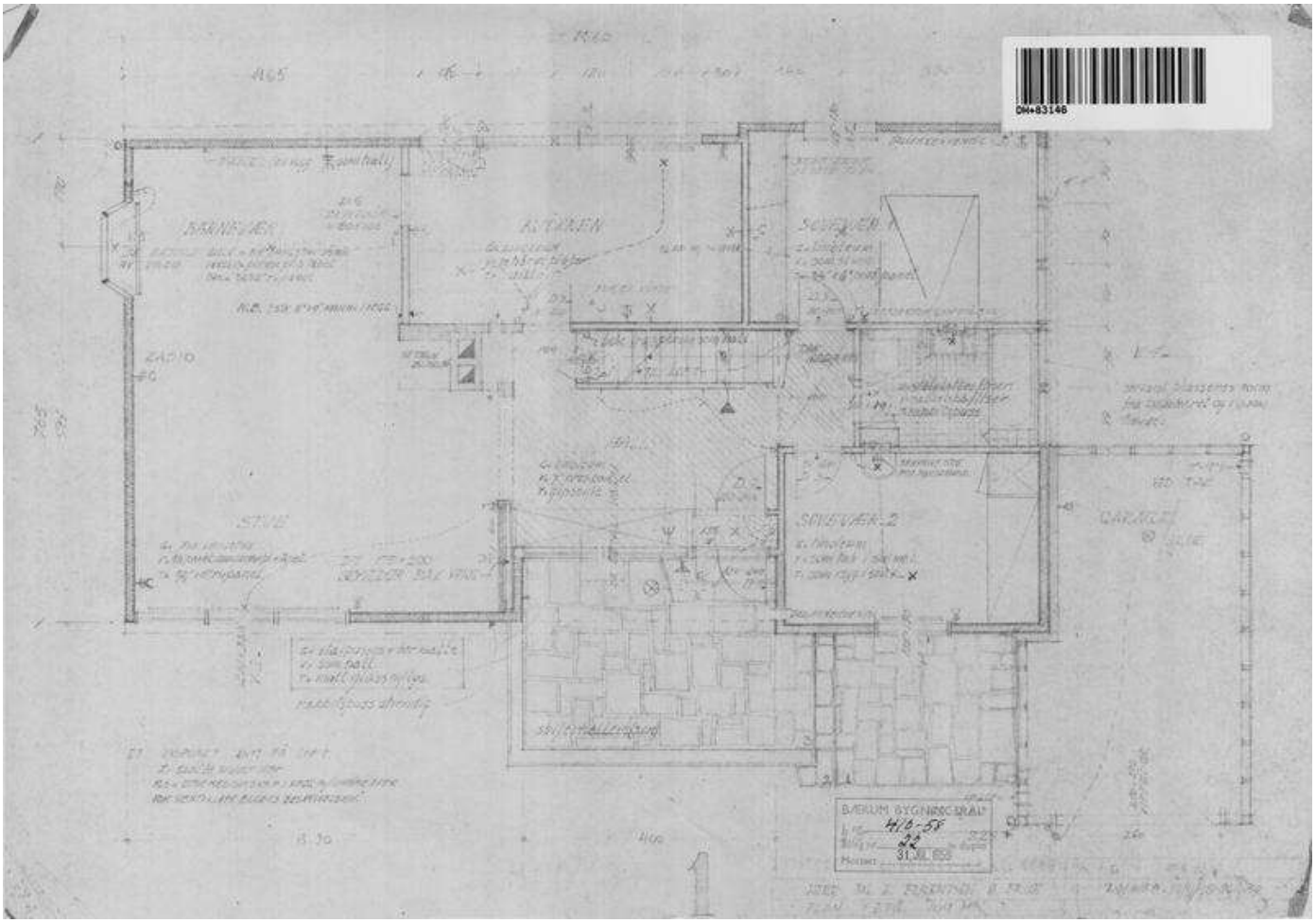
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

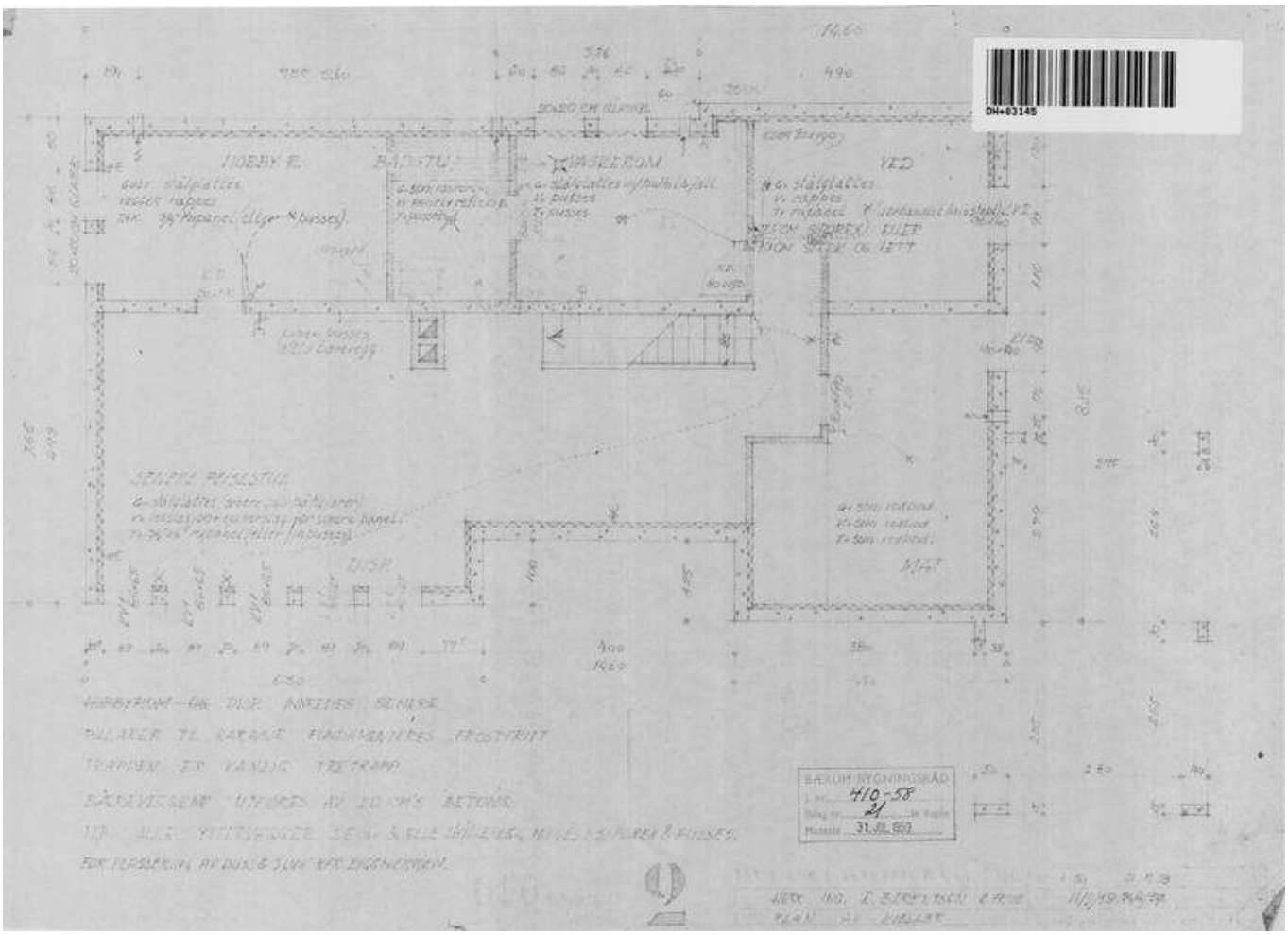
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 56-0225/25

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


BARNEVÆR
ALTAREN
SOVEROM
SOVEROM-2
STUE
GANG
GJESTEVÆRELSE
Soverom
Soverom



BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/9496**
J.post ID: 11/187352

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	14.12.2011	3949/11

Adresse - Tiltak: Nyveien 23 A - rehabilitering av våtrom
Gnr/Bnr: 14/513
Tiltakshaver: Per Gjerde
Ansvarlig søker: Jar-Tek Rør AS

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.

Ansvarlig søker har i anmodning om ferdigattest 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-trinnstillatelsen.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Alexander Rosenborg- Johnsen
saksbehandler

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

Utskriftsdato: 18.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nyveien 23A, 1369 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner under arbeid
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 300 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 23 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H540

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1991017 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1991017)
Navn	OMRÅDET NYVEIEN - UTSIKTSVEIEN, landskapsdrag
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9024/1991017.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 277 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 23 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BS
	Delareal 23 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021025)
Navn	MALURTÅSEN
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/513
Adresse: Nyveien 23A
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Almennyttig kirke

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Fortau
- Torg
- Trase for jernbane

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og a
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde

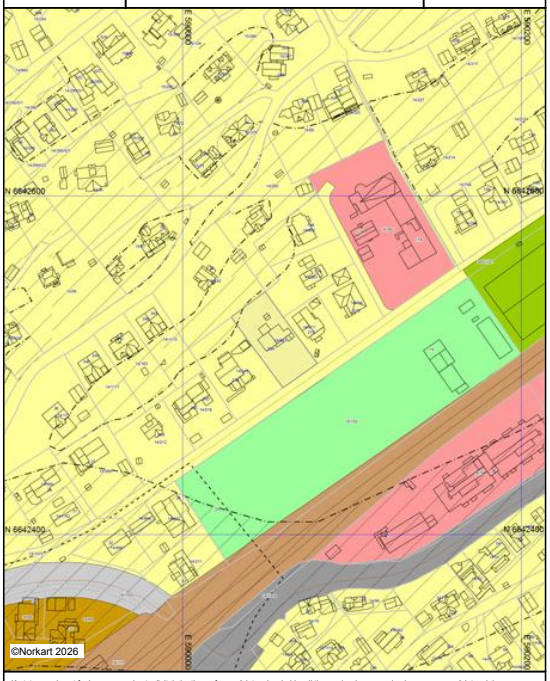
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/513
Adresse: Nyveien 23A
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Idrettsanlegg - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - eksisterende
- Veg - nytt
- Bane- eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Jernbane - eksisterende
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport,

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/513
Adresse: Nyveien 23A
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

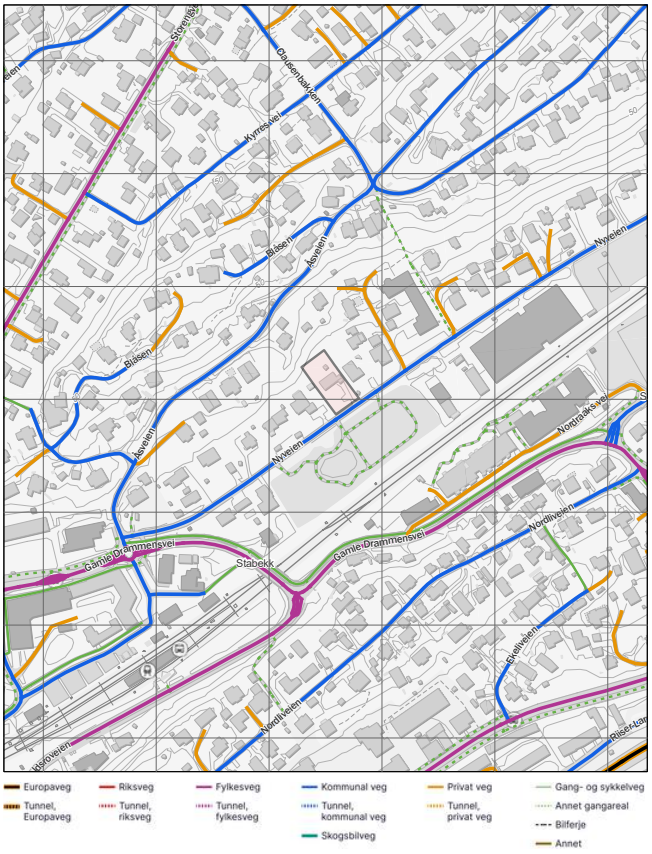
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/513/0/0
Adresse: Nyveien 23A, 1369 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18/03/2026



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/513
Adresse: Nyveien 23A
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

VAledninger

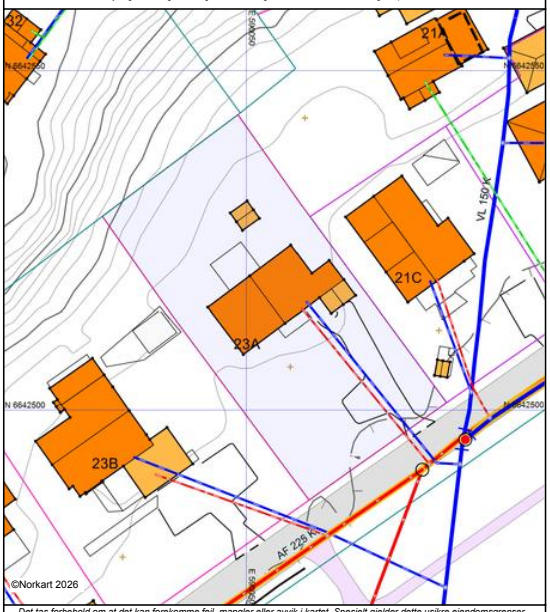
Eiendom: 14/513
Adresse: Nyveien 23A
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:500

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 14/513		
Utskriftsdato	18.03.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

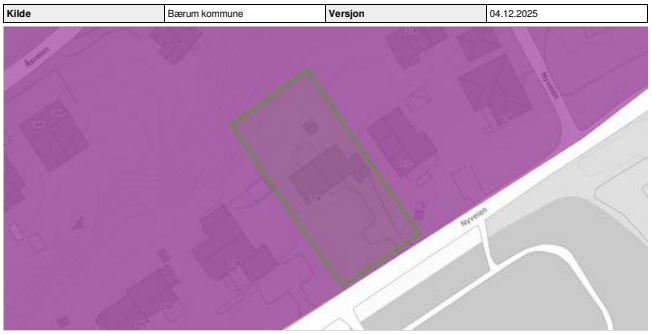
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	**Versjon**	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
-	Eldre bebyggelse oppført mellom 1880 -1922. Tomtene er utskilt fra Malurtåsen gård.	-	Blåsen

Utskriftsdato: 18.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nyveien 23A, 1369 STABEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 293,52 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	7 951,68 kr
Sum	**23 021,52 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
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	15%	260 m2	39.80	1/1	0 %	10 348,39 kr	1 724,72 kr
Avløp etter areal	15%	260 m2	45.26	1/1	0 %	11 768,64 kr	1 961,44 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	24,34 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	49,84 kr
					Sum	**27 946,22 kr**	**4 657,72 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.03.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nyveien 23A, 1369 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.03.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nyveien 23A, 1369 STABEKK								

Avtale 90078691 (Avgiftsadresse: Nyveien 23a)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A	21.09.2022	30.04.2025	Utført	Utført
Kjeller badstue	A	21.09.2022	30.04.2025	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	Mangler i kjeller	30.09.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 513		**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:					
Veiadresse:	Nyveien 23 A, gatenr 1221 1369 Stabekk		**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	608 2	Jar 08 Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024		**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060201 801	Jar Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.04.1955	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 299,5 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/14/513	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/14/513	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	30.04.2004	Avgiver	0219/14/514	-391,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/14/513	391,5
Annen forretningstype	Forretning:	20.07.1978	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	08.12.2023	Berørt	3201/14/107	0,0
			Berørt	3201/14/169	0,0
			Berørt	3201/14/172	0,0
			Berørt	3201/14/173	0,0
			Berørt	3201/14/192	0,0
			Berørt	3201/14/208	0,0
			Berørt	3201/14/211	0,0
			Berørt	3201/14/212	0,0
			Berørt	3201/14/213	0,0
			Berørt	3201/14/214	0,0
			Berørt	3201/14/217	0,0
			Berørt	3201/14/222	0,0
			Berørt	3201/14/223	0,0
			Berørt	3201/14/224	0,0
			Berørt	3201/14/225	0,0
			Berørt	3201/14/226	0,0
			Berørt	3201/14/227	0,0
			Berørt	3201/14/260	0,0
			Berørt	3201/14/261	0,0
			Berørt	3201/14/262	0,0
			Berørt	3201/14/300	0,0
			Berørt	3201/14/513	0,0
			Berørt	3201/14/578	0,0
			Berørt	3201/14/584	0,0
			Berørt	3201/14/650	0,0
			Berørt	3201/14/652	0,0
			Berørt	3201/14/681	0,0
			Berørt	3201/14/794	0,0
			Berørt	3201/14/796	0,0
			Berørt	3201/14/797	0,0
			Berørt	3201/14/798	0,0
			Berørt	3201/14/890	0,0
			Berørt	3201/14/893	0,0
			Berørt	3201/14/894	0,0
			Berørt	3201/14/895	0,0
			Berørt	3201/14/896	0,0
			Berørt	3201/14/897	0,0
			Berørt	3201/14/898	0,0
			Berørt	3201/14/971	0,0
			Berørt	3201/14/1001	0,0
			Berørt	3201/14/1004	0,0
			Berørt	3201/14/1069	0,0
			Berørt	3201/14/1072	0,0
			Berørt	3201/14/1075	0,0
			Berørt	3201/14/1113	0,0
			Berørt	3201/15/1	0,0
			Berørt	3201/15/70	0,0
			Berørt	3201/15/76	0,0
			Berørt	3201/15/78	0,0
			Berørt	3201/15/85	0,0
			Berørt	3201/15/102	0,0
			Berørt	3201/15/103	0,0
			Berørt	3201/15/123	0,0
			Berørt	3201/15/265	0,0
			Berørt	3201/15/297	0,0

			Berørt	3201/15/325	0,0
			Berørt	3201/15/365	0,0
			Berørt	3201/15/366	0,0
			Berørt	3201/15/378	0,0
			Berørt	3201/15/386	0,0
			Berørt	3201/39/21	0,0
			Berørt	3201/39/46	0,0
			Berørt	3201/39/47	0,0
			Berørt	3201/39/58	0,0
			Berørt	3201/39/62	0,0
			Berørt	3201/39/72	0,0
			Berørt	3201/39/73	0,0
			Berørt	3201/39/75	0,0
			Berørt	3201/39/76	0,0
			Berørt	3201/39/82	0,0
			Berørt	3201/39/89	0,0
			Berørt	3201/39/99	0,0
			Berørt	3201/39/205	0,0
			Berørt	3201/39/206	0,0
			Berørt	3201/39/229	0,0
			Berørt	3201/39/231	0,0
			Berørt	3201/39/251	0,0
			Berørt	3201/40/22	0,0
			Berørt	3201/40/24	0,0
			Berørt	3201/40/29	0,0
			Berørt	3201/40/350	0,0
			Berørt	3201/40/379	0,0
			Berørt	3201/40/432	0,0
			Berørt	3201/300/1221	0,0
Skyldeling	Forretning:	30.04.1955	Avgiver	3201/14/213	-909,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/14/513	909,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nyveien 23 A	H0101	Bolig	260,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	260,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	260,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.05.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17158015			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			96,0		96,0				
H01	1		102,0		102,0				
H02			62,0		62,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nyveien 23 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.05.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18545608			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,0	18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

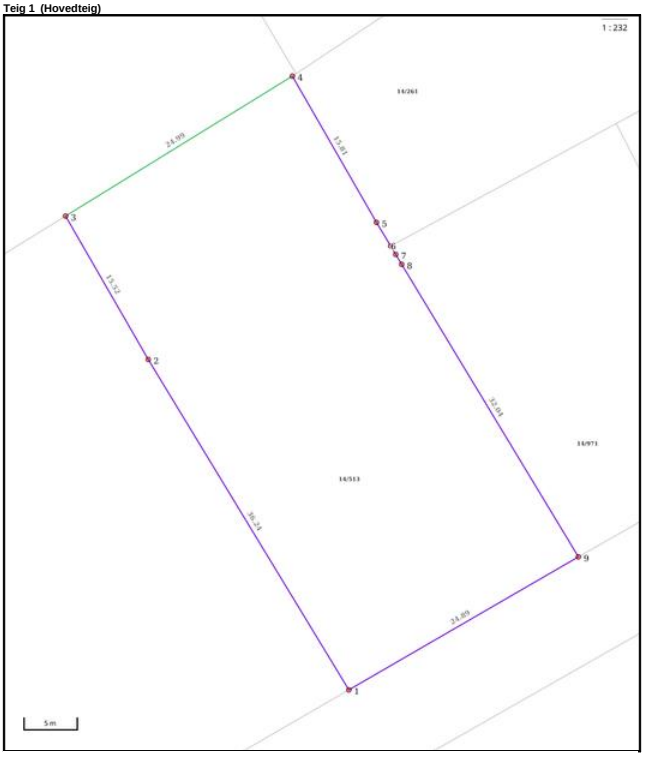


Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 – 200 cm
201 – 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 – 200 cm
201 – 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 299,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 486,71	590 059,25	36,24m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 515,86	590 037,71	15,52m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 528,55	590 028,77	24,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 543,54	590 048,77	15,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 530,60	590 057,86	2,60m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 528,51	590 059,40	0,92m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 527,77	590 059,94	1,09m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 526,89	590 060,58	32,04m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 501,08	590 079,57	24,89m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Skatteetaten

Dato
18.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTHE HANSEN
Nedre Skøyen vei 18B H0104
0276 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 14 Bnr 513 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nyveien 23A, 1369 STABEKK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 867 592
Som sekundærbolig:	kr 10 525 132

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

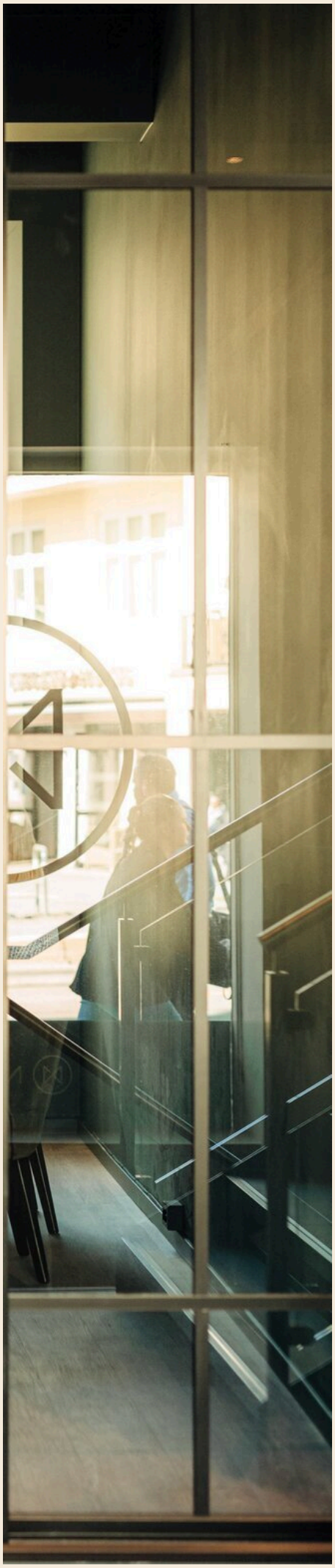
Tlf 800 80000

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.

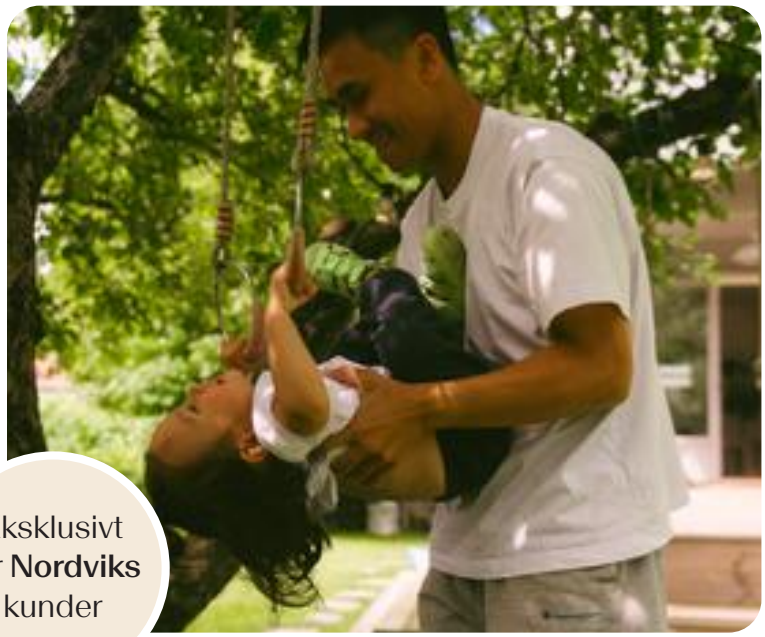


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0225/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nyveien 23A 1369 STABEKK
Matrikkel: Gnr 14, bnr 513 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623



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

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