NORDVIK

Angerstveien 20A

4 soverom | 326 kvm | Enebolig



Velkommen til

Angerstveien 20A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.10.2026

Nøkkelinformasjon



Stor, innholdsrik og familievennlig enebolig med solrik hage -
Tomt på 791 kvm. - Garasje - Egen inngang til kjeller

Prisantydning	**13 600 000,-**
Omkostninger	**341 090,-**
Totalpris	**13 941 090,-**
BRA-i	**326 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eiet**

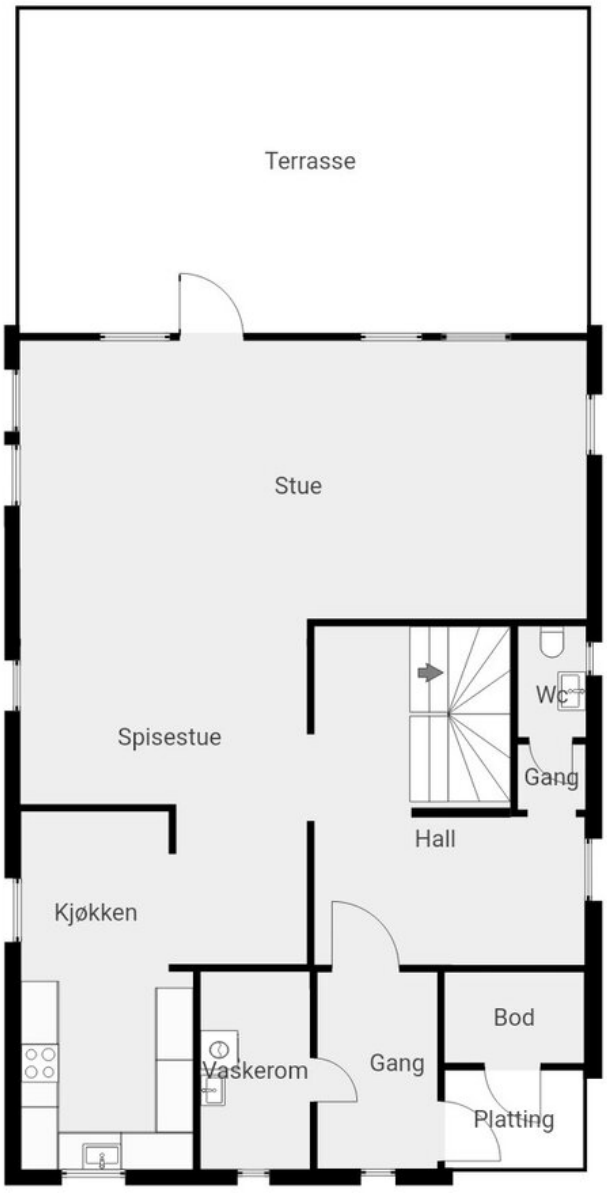
Kort fortalt

Velkommen til Angerstveien 20A!

Boligen ligger i et barnevennlig og attraktivt bomiljø med kort vei til barnehager og skoler, gangavstand til servicetilbud på Rykkinn senter og Kolsås senter og nærhet til offentlig kommunikasjon med buss, samt enkel tilgang til T-bane. Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder ved Eineåsen, langs Isi-elva og videre inn i marka. I nærområdet finnes også gode fritids- og aktivitetstilbud, blant annet ved Gommerudbanen, idrettsarena på Rud og Rykkinnhallen.

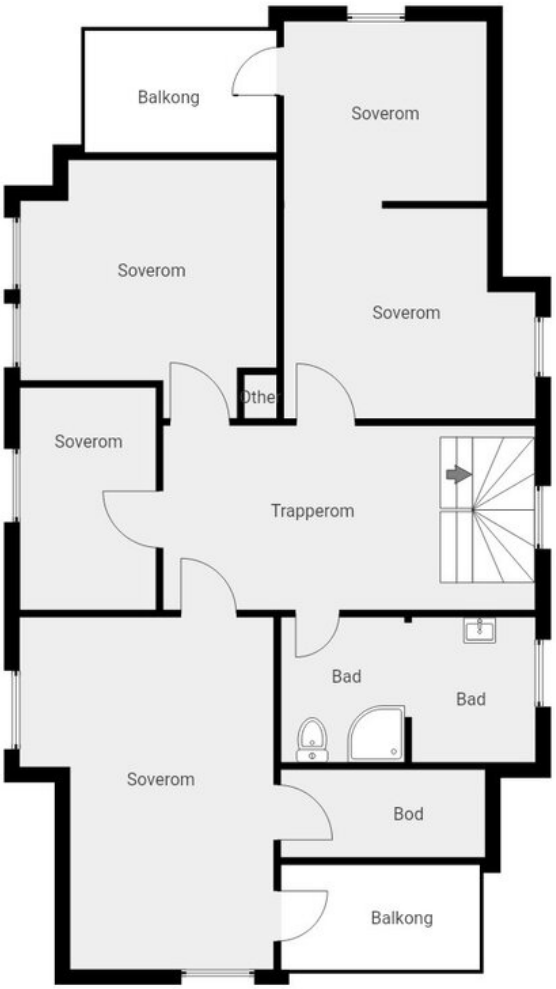
Stor, innholdsrik enebolig over tre plan
Antatt mulighet for utleiedel
Solrik hage
Stor terrasse og to balkonger
Hagen og gårdsplassen er oppgradert i 26
4 soverom på samme plan
2 bad, 2 wc-rom og vaskerom
Garasje med lader
Tomt på 791 kvm
Drenering på 3 sider utført i 24

Planløsning



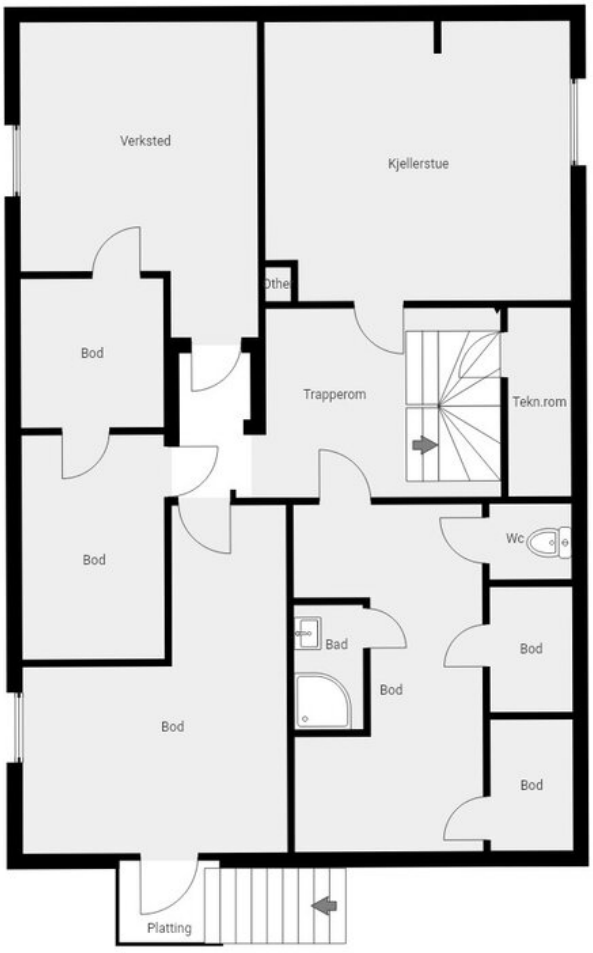
Plantegning kun ment som illustrasjon. Evt mål er avrundet og avvik kan forekomme.

Planløsning



Plantegning kun ment som illustrasjon. Evt mål er avrundet og avvik kan forekomme.

Planløsning



Plantegning kun ment som illustrasjon. Evt mål er avrundet og avvik kan forekomme.

















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0445/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Angerstveien 20A, 1349 RYKKINN
Gnr 78, bnr 265 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Linda Iren Knapp

Kjøpesum og omkostninger
13 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
340 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
341 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
360 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 941 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 960 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 326 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 351 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 119 kvm. Trapperom, gang/bod, kjellerstue, verksted, bad, teknisk rom, toalettrom og fem boder.
Total BRA: 119 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entré, hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom og vaskerom.
BRA-e: 5 kvm. Utebod.
BRA-e: 20 kvm. Garasje.
Total BRA: 137 kvm.
TBA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Trapperom, fire soverom, bod og bad.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 10 kvm.

Standard
- 1. etasje -

Gang:
Du ankommer boligen via et hyggelig, pent opparbeidet inngangsparti. Inngangspartiet har fliser og gårdsplassen har delvis belegningsstein og singel. I boligen møtes du av en lys gang som gir et godt og riktig førsteinntrykk. Gangen er romslig, og det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i stort garderobeskap samt plass til knagger og skohylle. Gangen har praktiske gulvfliser. Selger opplyser at det er lagt fliser i inngangspartiet og ny trapp i 2026. Fra gangen er det trappeløp som tar deg enkelt mellom boligens etasjer.

Kjøkken:
Pent, skjermet kjøkken med rikelig med lagringsplass og plass til spisebord. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate i laminat. Stålkum med ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer med kjøl/frys, oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og stekeovn med mikro-funksjon. Mekanisk avtrekk med uttak til vegg over kokeplass. På kjøkkenet er det godt med lagringsplass i benkeskap, høyskap og skuffer. Utformingen på kjøkkenet sikrer god arbeidsflyt ved matlaging.

Stue:
Boligen har en innbydende stue som er svært romslig og kan naturlig deles i flere soner. Stuen er i dag innredet med spisestue i den ene delen og dagligstue i den andre delen. Planløsningen i rommet er svært god og stuen innredes enkelt etter eget ønske. Store vindusflater med lysinnslipp fra flere himmelretninger og pene, lyse overflater som gir en luftig og svært god romfølelse. I rommet er det en peisovn som gir behagelig, vedvarende varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder.

Det er utgang til hagen og terrassen fra stuen.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom med adkomst fra gangen. Rommet har fliser på gulvet, malte flater på vegger og i himling. Det er montert servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.

Vaskerom:
Vaskerommet har malte fliser på gulvet og strie på veggene. Dette er fra byggeåret. Vaskerommet er funksjonelt med dagens innredning.

- 2. etasje -

Fire soverom:
Boligen har en svært barnevennlig planløsning med fire soverom og bad på samme plan. Alle rommene har god tilknytning til hverandre via gangen. Rommene passer godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har alle god plass til både seng, skrivepult og skap.

To av soverommene ble pusset opp i 2023 med Bjelin herdet tregulv XXL, mønstertapet og malt oppussingstapet samt malt panelt tak. Et soverom fikk ny skyvedørsgarderobe.

De to største soverommene har hver sin balkong.

Bad:
Bad fra byggeår med flislagte overflater. Badet inneholder bred baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri, toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

- Underetasje -

Kjellerstue:
Kjellerstuen tilfører boligen verdifull ekstra plass og gir familien et fleksibelt rom som kan brukes til TV-stue, ungdomsavdeling, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet er av god størrelse og innredes enkelt etter ønske og livssituasjon.

Bad:
Bad med flislagte overflater.

Rommet er utstyrt med servant med ett-greps blandebatteri og dusjhjørne med forheng. Naturlig ventilasjon med lufteventiler.

Toalettrom:
Toalettrom med trestavs parkett og panel på vegger og i himling. Det er montert et toalett.

- Overflater -
Gulv: Gulvene har parkett og fliser. Ny enstavs eikeparkett i tre rom i kjelleren – kjellerstue, disponibelt rom og trapperom – samt nye gulvlister (2024). Nytt Bjelin herdet tregulv XXL lagt i soveromsgang og trapperepos 2. etg. (2025).
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

- Lagringsplass -
Uteboder:
- Sportsbod med inngang fra inngangspartiet.
- Bod ved siden av inngang til kjeller.
- Bod til hageutstyr, gressklipper og annet hageutstyr over kjellerbod, inngang fra gressplen (lav takhøyde).

Innvendige boder:
- Matbod og diverse boder i underetasjen. Bad og toalettrom i samme område.
- Stort gulvlagt lagringsloft. Adkomst via nedfellbar loftstrapp i soveromsgang i 2. etasje.

- Uteplassen -
Fra stue er det utgang til terrasse på ca 49 kvm. Det er trykkimpregnert terrassebord og rekkverk/levegg i malt treverk. Det er god plass for ulike sittegrupper, grilling og sosiale sammenkomster. Sol hele dagen gjør det enkelt å flytte seg etter solen - eller finne en sval plass i skyggen. Selger opplyser at det er sol store deler av dagen på sydsiden av huset og sol fra formiddag til solnedgang på terrassen og balkong på vestsiden. Her kan du ligge i hengekøya på terrassen og se på solnedgangen. Tomten er lettstelt og pent opparbeidet med skjermende beplantning, stor plen, hekk og frodige prydbusker.

Ved inngangspartiet er det en platting på ca. 4 kvm. Eier opplyser at det er membran under støpt betong med fliser.

Uteplassen er oppgradert i 2026 med ferdigplen på syd- og østsiden av huset, elvgrus og bed i cortenstål på nordsiden. Drenering på tre sider av huset ble utført i 2024; syd, øst og nord som er koblet til tidligere drenering på vestsiden, dreneringsbasseng på sydøstre hjørne av tomten, lysgraver til kjellervinduene (3 stk) klart for evt. skifte til større vinduer.

Parkering
Garasje og biloppstillingsplasser på tomten. Det er lademuligheter i garasjen.

Boligen eier en halvpart av dobbeltgarasje. Nabo i nr. 20 B eier den andre halvparten.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Per Bjørseth / Nytt bad i kjeller. Arbeidet er utført en gang i tidsrommet år 2000- 2005 i.h.t forrige eiers egenerklæring i 2005.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Sluk ble ikke skiftet i.h.t. forrige eiers egenerklæring ved salg

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen dokumentasjon på bad/vaskerom foreligger. Jeg har byggetegninger som viser info om rør/avløp.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Eldre mursteinspeis med innsats revet ved egeninnsats. Pipe pusset og nytt rentbrennende ildsted/peisovn montert faglært v/håndtverker(e) forordnet av Peishuset AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Okt/Nov 2024: Lysaker Byggprosjekt AS, drenering på tre sider av huset; nord, øst og syd. I forbindelse med drenering ble eldre kjellertrapp og overbygg revet og bygd opp på nytt. Her er punktvis oversikt fra leverandør: - Gravet opp og fjernet masse på 3 av husets vegger (nord, øst, syd). Gravd dypere på husets nedside (syd) - Grunnmur steamet og påført 2 strøk diffusjonsåpen vanntett slemming - Montert ny grunnmursplast - Montert nye drensledninger iht. VA-prinsipp - Tilfyll med pukk til mur - Fiberduk kl. 2 i traubunn - Kum med pumpe pga. høyder etablert i tillegg til dyp pukket spredegrøft (syd-øst hjørne av tomt) - Duket, kultet opp og avrettet ny gårdsplass indre del - Nedgang til kjeller med takoverbygg og boder renovert/bygget nytt - Uteområdene grovavrettet.

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:
2024: Bærum Eltek AS - Varmekabler i ny utvidet entré.
2024: Bærum Eltek AS - Tiltak i forbindelse med funn i Eltilsynsrapport av 16.11.2023.
2022: Bærum Eltek AS - Elbillader i garasje.
2010: Ørnulf Wiig Installasjon AS - Div, nye stikk-kontakter i stue og soverom samt opplegg 16A kurs til keramikkovn.
2009: Five Elektro AS - Varmekabler i 1. etg. toalettrom, hall og entré.
2008: Five Elektro AS - Diverse elarbeider i forbindelse med nytt kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 16.11.2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Eltek AS, el-billader montert i garasje mai 2022

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kun drenering som omtalt i eget punkt 3.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: 2024: Entré ble bygd ut ved å innlemme noe av arealet fra takoverbygd inngangsparti. Nytt vindu satt inn i entre og vindu på vaskerom ble byttet. Samtidig ble det lagt ny membran på balkong i 2. etg. (over ny entré). Utført av Snekkern fra Verket. El-arbeider utført av Bærum Eltek AS. I forbindelse med drenering og oppbygging av ny kjellertrapp med takoverbygg ble det etablert en utvendig kjellerbod samt en bod til hageredskaper over kjellerbod (med inngang fra hage) - utført av Lysaker Byggprosjekt AS. I 2013 ble en lettvegg flyttet mellom kjellerstue og tilstøtende rom brukt som keramikkverksted. Kjellerstuens areal ble da redusert med ca. 5 kvm. Dette ble gjort med egeninnsats

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Offentlig vann/avløp

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt - ingen oljetank eller sentralfyr. Sentralavtrekk fra toalett og vaskerom i 1. etg. samt bad i 2. etg. fungerer godt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Skiftet toalett i kjeller, nytt gulv og gulvlister - egeninnsats. 2024: Ny Tarkett enstav Eik Essence XT og gulvlister lagt i kjeller (kjellerstue, keramikkverksted og trapperom - utført av Polygon AS. 2009: Gulv i hall, entre og toalettrom ble støpt og flislagt av snekkerbekjent. I tillegg ble dør mellom entré og hall skiftet og doble skyvedører mellom hall og kjøkken/spisestue/stue. Ellers er det meste av husets 1. og 2. etasje, kjellerstue og (keramikk-) verksted og trapperom pusset opp, dvs maling/tapetsering/gulvlegging er gjort ved egeninnsats, mens listverk i hovedsak er utført av snekker.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: I juni 2026 fjernet vi gulv og noe gulv- og veggspon, samt isolasjon i sportsbod og i forbindelse med spor av fukt/fuktskolder på gulv nær vegg mot hall. Dette for å undersøke mulig lekkasje fra sluk på bad i 2. etg. Det var imidlertid tørt bak og under sponplate og ikke tegn til lekkasje. Vi lot det stå åpen i 3 måneder uten tegn til noe lekkasje.

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: Opprinnelig drenering holdt ikke stand i forbindelse med uværet Hans i august 2023 samt en episode i august 2024. Begge gangene trengte grunnvann opp gjennom sålen. Derfor engasjerte vi Lysaker Byggprosjekt AS til å drenere eiendommen på nytt høsten 2024 (se separat beskrivelse). Det har vært helt tørt etter dette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Garasje: Råteskade i vindski og bord som takrenne er festet i foran på garasjen. Garasjen er litt ute av vater, men fungerer normalt, ingen tegn til pågående bevegelser.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen direkte feil på anlegget, men noen mindre tiltak ble rettet opp i mars 2024 etter el-tilsyn i november 2023.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: God mulighet til å etablere utleieenhet i halvpart av kjeller med egen inngang.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: August 2023: Grunnvann-inntrengning i kjeller som følge av uværet Hans. Skaden ble tørket og rehabilitert av Servicealliansen AS i perioden høst 2023- vår 2024. August 2024: Grunnvann-inntrengning i kjeller i forbindelse med lengre periode med regn/styrtregn. Dette ble tørket og rehabilitert av Polygon AS høsten 2024. I tillegg ble det drenert på 3 sider av huset høsten 2024 som nevnt i eget punkt. 2026: Fukt registrert i sportsbod - se egen kommentar ovenfor.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave og takstrapport fra 2005.

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: Det er mottatt nabovarsel fra Angerstveien 22A (nabo på sydsiden) om mindre vesentlige fasade-og konstruksjonsendringer samt dispensasjonsøknad utenom byggesak for plassering av garasje. Merk at den planlagte plassering av garasje ikke vil innebære noen ulempe for 20A. Dokumenter kan fremvises.

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
Eventuell kommentar: Stille og rolig nabolag, hyggelige naboer

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen konflikter nå etter eierskifte på naboeiendommen 20B 1 år tilbake. Forrige eier hadde gjennom tre år som eier et konfliktpreget forhold til oss og andre naboer. Ny hyggelig småbarnsfamilie overtok i september 2025.

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?
Ja
Beskriv: Stikkveien inn fra Angerstveien og til

Angerstveien nr 16B, 18, 20A og 20B er eid av nr 18. De fire eiendommene spleiser på kostnader til måking og strøing av stikkvei. Kostnad for 20A ligger normalt noe over kr 2 000/år. Forrige sesong var kostnaden kr 2 275. Tinglysninger: - 20A har tinglyst rett til adkomst over eiendommen 20A samt rett til snuplass på 20B sin gårdsplass. I tillegg rett til opparbeidelse av nødvendig frisikt på eiendommen 20B. - 20A har rett til å ha og vedlikeholde stikkledninger for vann/avløp over eiendommene 18 og 20B.

Samsvarserklæring:
Det mangler/er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget i sin helhet. Eier opplyser at det var el-kontroll i november 2023. Samsvarserklæring etter utbedring av mindre avvik påvist ved el-tilsyn foreligger.

Bygningssakkyndig
Brede Jensen

Byggemåte
- Enebolig oppført i 1985.
- Taket er tekket med takstein fra byggeår.
- Takrenner og beslag i lakkert metall.
- Kompakt saltak med sperrer.
- Veggkonstruksjon av multimur.
- Tradisjonelt bindingsverk.
- To-lags isolerglass med malte karmer. De fleste vinduer er fra byggeår. Noen vinduer er byttet i de senere år.
- Fabrikkmalt ytterdør med glassfelt.
- Fra stue er det utgang til terrasse på ca 49 kvm. Trykkimpregnert terrassebord og rekkverk/levegg i malt treverk.
- Elementpipe som er pusset. Peis montert i stue. Det er to pipeløp i samme pipe. Hver sin feieluke i hhv. kjellerstue og i trapperom. Det er mulighet for å etablere peisovn i kjellerstue, men da bør det etableres lufteluke i vegg.
- 200 liters varmtvannsbereder. Fra 1984.
- Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp, 16 fordelerkurser. Ny måler montert.
- Eier opplyser at det er drenert rundt tre sider av boligen i 2024. Vestsiden (Terrasseside) er ikke drenert.
- Boligen har fullt oppbevaringsloft med stort dekke for å kunne bevege seg på. Stor plass for oppbevaring.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking:
Det er påvist mose.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Det er sprekker i beslag på skorstein som tilsier tiltak. Det er mulighet for snøfokk/slagregn å komme inn på loftet.
Det er registrert noe utette skjøter på takrenner.
Som huseier er du ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen. Den enkleste måten å gjøre dette på er å montere snøfangere. Med riktig monterte snøfangere holdes snøen igjen på taket, og faren for takras reduseres. Glatt overflate på taket eller bratt takvinkel øker sannsynligheten for takras. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Det forhindrer at tung snø på deler av taket gir skjev belastning på takkonstruksjonen. Det kan også være fornuftig å montere snøfangere på oversiden av takvinduer og andre konstruksjoner som kan skades av store snømengder.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko

- Takkonstruksjon/Loft:
Deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er brukt hammerelektrode på det som kan være

bunnsvill som er synlig i tekn.rom i kjeller. Det er registrert fukt i bunnsvill.

- Dokumentasjon for våtrom (bad u.etasje):
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Overflater, vegger og himling (bad u.etasje):
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Overflater gulv (bad u.etasje):
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Noe vann samler seg på siden av sluket.

- Vanntett sjikt, membran og sluk (bad u.etasje):
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon (bad u.etasje):
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Det er kun lufteventil til yttervegg og tilluftsventil fra bod inn til bad.

- Sanitærutstyr toalettrom (bad u.etasje):
Det er ikke håndvask på toalettet.

- Innvendige vannledninger:
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør:
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Et liten del av avløpsrør har bittelitt motfall i kjeller.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank:
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering:
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Dette gjelder vestsiden som ikke er drenert siden byggeår.

- Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens og ble hyppig brukt på 80-90 tallet. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader, Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge.

- Terrengforhold:
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom 1. etasje / vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom 2. etasje:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Toalettrom underetasje:
et mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fryseskap i matbod (frittstående).

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

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

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

Vedlagt plantegning med inntegnet utleiedel er kun ment som en illustrasjon/skisse av en mulig løsning. Arealet er i dag byggemeldt/godkjent som bod og må eventuelt bruksendres dersom det skal benyttes til boligformål eller utleiedel. Det er kjøpers eget ansvar å undersøke og avklare med kommunen om en slik bruksendring kan gjennomføres, samt hvilke krav og eventuelle tiltak dette innebærer. Selger kan ikke garantere at bruksendring vil bli godkjent. Kjøper må selv foreta nødvendige undersøkelser før kjøp og bærer risikoen for om ønsket bruksendring lar seg gjennomføre.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 088 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 11 700,-pr. 2026

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 2 647,24
Feiing: 392,04
Renovasjon: 5 384,28
Vann: 2 305,43

Sum: 10 728,99

For 2026 er det estimert 11 698,- i kommunale avgifter.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 15 541,- pr år.
- Naboene i stikkveien (Angerstveien 16, 18, 20A og 20B) spleiser på snømåking og strøing av stikkvei. Kostnaden ligger normalt noe over kr 2000 for 20A. Forrige sesong var kostnaden kr 2 275,-.
- Kabel-tv/internett fra 799,- pr mnd. Det er fiberbånd til husvegg fra både Telenor og Viken Fiber.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 568 102,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 097 289,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 80883047

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 791 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til dagligvare, handel, servicetilbud og fritidsaktiviteter. Rykkinn senter ligger ca. 10 minutters behagelig gange unna og byr på et godt utvalg butikker og tjenester, inkludert MENY. Det er også kort sykkelavstand til Extra Rykkinn, mens Joker og Kolsås senter ligger like i nærheten. Her finner du blant annet MENY, Vinmonopolet, apotek og flere butikker og servicetilbud. For et enda bredere utvalg av handel, servering og kultur er det kort vei til Sandvika.

Det er ca. 5 minutters gange til Makedonien bussholdeplass, med gode forbindelser mot blant annet Kolsås, Sandvika og Oslo. Ekspressbuss til Oslo i rushtiden morgen og ettermiddag. Fra Sandvika stasjon er det hyppige togavganger mot Oslo og Drammen, samt flytogforbindelse. Fra Kolsås går T-bane linje 3 direkte mot Oslo sentrum, noe som gir en enkel og effektiv reisevei til hovedstaden.

Området er godt tilrettelagt for familier, med flere barnehager i nærområdet og kort vei til skoler. Eiendommen sogner til Bryn og Hammerbakken barneskole, som ligger ca. 2,5 km fra boligen, mens Eineåsen ungdomsskole ligger ved Rykkinnhallen, ca. 1,6 km unna. For videregående opplæring finnes flere gode alternativer i nærliggende områder, blant annet Rud, Dønski og Rosenvilde.

For den som setter pris på natur og friluftsliv, er beliggenheten svært attraktiv. Like i nærheten ligger flotte turmuligheter i Eineåsen og rundt Glitterdammen, mens Kolsåstoppen byr på spennende turterreng, klatremuligheter og flott utsikt over Bærum og områdene rundt. Det er også gode muligheter for bading og fiske ved Stovivann, og et omfattende nettverk av skogsveier og stier gir tilgang til Bærumsmarka og videre mot Krokskogen. Sommerstid er det kort vei til Oslofjorden og populære bade- og rekreasjonsområder som Kalvøya og Kadettangen, med strender, kyststi og et rikt båtliv. Vinterstid kjøres det opp skiløyper på jordene i nærområdet, og marka byr på et stort nettverk av preparerte skispor. Det er også enkel tilgang til flere skianlegg i regionen.

Det er et aktivt idretts- og fritidsmiljø i nærområdet. Fitness Room har tilbud på Rykkinn senter, mens Bærums Verk Hauger Idrettsforening har tilhold ved Gommerudbanen. Anlegget har blant annet fotballbane og friidrettsbane, samt grusbane som benyttes som skøytebane vinterstid. Rykkinnhallen ligger også i nærheten og tilbyr gode fasiliteter for ulike idretts- og fritidsaktiviteter. Svømmehall og idrettsarena på Rud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.10.1985.

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 er avvik fra originale byggetegninger i kjellerarealet. Kjelleren strekker seg lengre ut mot Østsiden av huset enn tegningene viser. Dette stammer trolig fra byggeår. Arealet er i dag boder. I 1. etasje ble det gangen bygd ut mot vindfang og det er etablert en bod på utsiden av kjellerinngang. I følge selger er ikke disse tiltakene søknadspliktige og er derfor ikke byggemeldt eller omsøkt.

Vei, vann og avløp
Adkomst fra Angerstveien (kommunal) via privat stikkvei eid av nr. 18.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Selger har mottatt nabovarsel:
Gjelder Angerstveien 22A (nabo mot syd) og følgende tiltak:
- Endring bærekonstruksjoner
- Mindre vesentlig fasadeendring
- Dispensasjon utenom byggesak for plassering av garasje

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/78/265:
09.09.2026 - Dokumentnr: 1036446 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.03.1984 - Dokumentnr: 9125 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:78 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 977896 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:78 Bnr:265

01.01.2024 - Dokumentnr: 80127 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:78 Bnr:265

27.03.1984 - Dokumentnr: 9126 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:63
Bestemmelser om stikkledninger liggende over d.e.
Med flere bestemmelser.

27.03.1984 - Dokumentnr: 9127 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:83

03.05.1984 - Dokumentnr: 12617 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:83
Vedr. kloakk.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som

benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging/stylingveiledning kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. (2 for prisen av 1 - Det faktureres kun for annonserte visninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 181 200,- 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 7. oktober 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2
Carl Christian Stierna, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Angerstveien 20A

Nabolaget Brenne/Vøyen - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.)	444 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Bryn skole (1-7 kl.)	317 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Eineåsen skole (8-10 kl.)	339 elever, 25 klasser	18 min 1.3 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (...	210 elever	19 min 1.5 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	250 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	6 min 2.8 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	7 min 3.5 km

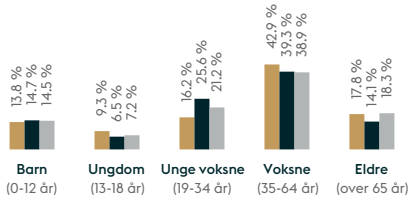
Offentlig transport

Makedonien	Linje 160, 160E, 204, 215A	6 min 0.5 km
Kolsås	Linje 3	5 min 2.2 km
Slependen stasjon	Linje L1	12 min 6.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 23 km
Oslo Gardermoen		55 min

Barnehager

Berger barnehage (1-5 år)	85 barn	16 min 1.3 km
Gommerud barnehage (1-5 år)	84 barn	18 min 1.4 km
Glitre barnehage Avd Langeleik...	52 barn	21 min 1.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brenne/Vøyen	1 201	455
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tyttebærstien balløkke	14 min
Rykkin fritidshus	15 min
FitnessRoom Rykkinn	13 min
Nonstop Fitness	20 min

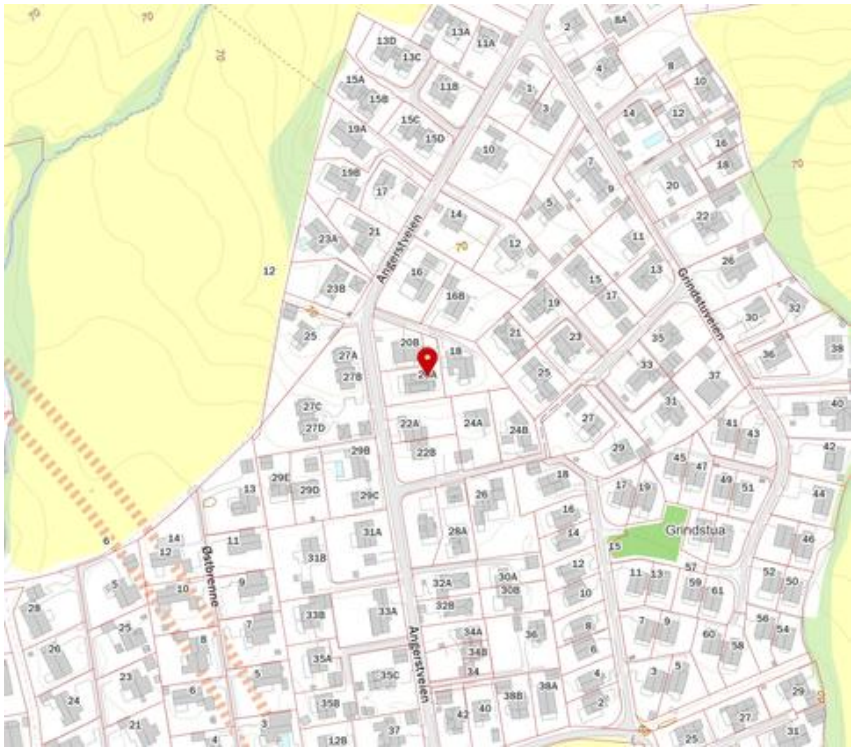
«Ganske rolig og avslappende med gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Angerstveien 20 A, 1349 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 78, bnr. 265

Sum areal alle bygg: BRA: 351 m² BRA-i: 326 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19345-1823 **Eiendomsverdi ref nr:** HE7438

Autorisert foretak: Verdico AS **Sertifisert Takstingeniør:** Brede Jensen **Vår ref:** Haakon Telle Bøe

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

Norsk takst

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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Brede Jensen
Uavhengig Takstingeniør
brede@verdico.no
995 67 766

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 1985 og er med det ca 41 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er beskrevet nærmere under bygningsdelen. Deler av kjeller er uinnredet og ny eier vurderer selv dette.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein fra byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og beslag i lakkert metall. Yttertak er kun inspisert fra bakkenivå og kontrollen er begrenset av dette. Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.
Vindskier er beiset for 5 år siden med Jotun Drygolin Extreme.
Isbord ble kledd ved sorte beslag i 2020 eller 2021 på hus og på garasje noe tidligere
Kompakt saltak med sperrer.
Loftet har kun delvis gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring. Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert. Vurderingen og fastsatt tilstandsgrad er basert på synlige forhold fra tilgjengelige flater. Skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.
Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm.
Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet.

Det stilles spørsmål om lufting og musebånd ved utførelse av rapport. Vurdering av konstruksjon og fasade, med tilstandsgrad, er derfor basert på synlige forhold.
Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettop det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.
2-lags isolerglass med malte karmer.
De fleste vinduer er fra byggeår. Noen vinduer er byttet i de senere år.
Fabrikkmalt ytterdør med glassfelt.
Teak tett kjellerdør.
3 stk malte balkongdører i trekarm med isolerglass.
Ved inngangspartiet er det en platting på ca 4 kvm. Eier opplyser at det er membran under støpt betong med fliser. Utført i 2023. Faktura fremvist.
Fra stue er det utgang til terrasse på ca 49 kvm. Trykkimpregnert terrassebord og rekkverk/levegg i malt treverk.
Plassbygd trapp i tre til platting ved inngangspartiet. Plassbygd trapp i tre til kjellerdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har parkett og fliser.
Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.
Vegger med malte flater og fliser. Himlingene med malte flater.
Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.
Støpt dekke av betong på kultet grunn. Tradisjonelt trebjelkelag bygd etter byggeskikk på oppføringspunktet. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftetasje over en lengde på ca 1 m. Dette er over der hvor yttervegg i etasjen under er.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i verksted i kjeller over en lengde på ca 3 m.
Eier vet ikke noe om radon i grunn eller om det er utført radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med lite til moderat forekomst av radon.
Elementpipe som er pusset. Peis montert i stue.
Bygningen er oppført i 1985 med veggkonstruksjon av multimur. Konstruksjonstypen består av betong med polyuretanskum og gips.

Hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner vurderes derfor som lite hensiktsmessig og gir begrenset tilleggsinformasjon i denne typen konstruksjon.
Prefabrikert tretrapp som er malt.
Innvendige profilerte dører. Hvitmalte lister rundt åpningene.
Innvendige formpressede dører. Hvitmalte lister rundt åpningene.
Alle profilerte dører unntatt én mellom keramikkverksted og tilhørende bod er av heltre furu som er malt hvite i høst (minus 3 dører i kjeller som ikke er malt - til bad, toalettrom og bod og i tillegg er badstudør umalt).
Profilert dør (fra ca. 2015) mellom keramikkverksted og tilhørende bod (tidligere kjølerom) er formpresset.
Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert musesperre/gnagersikring. Forekomst i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan likevel ikke helt utelukkes.
Det er satt ut musefelle på loftet men eier opplyser at det aldri har blitt tatt noe mus på 21 år.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom
Vaskerommet har fliser som er malt på gulvet og strie på vegger. Dette er fra byggeår. Vaskerommet er funksjonelt med dagens innredning, men fremstår med et noe eldre og utidsmessig preg.
Mekanisk avtrekk. Våtrommet er ca 41 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av våtrommet vil kunne ha innvirkning på levetiden.
Det er boret hull i vegg på kjøkken/spisestue som ligger inntil våtrommet. Nede ved gulv like over gulvlist. Det er ikke registrert

Beskrivelse av eiendommen

noe fukt.

Våtrom › Loftetasje › Bad
Badet har fliser på gulvet og på vegger. Dette er fra byggeår. Dobbel baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk. Badet er ca 41 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden. Badet er funksjonelt med dagens innredning, men fremstår med et eldre og utidsmessig preg. Badet bør ikke brukes uten dusjkabinett.
Det er boret hull i vegg i bod som ligger inntil våtrom. Nede ved gulv like over gulvlist. Det er ikke registrert noe fukt.

Våtrom › Kjeller › Bad
Flislagt bad utført av tidligere eier. Bad fra 2004 i flg tidligere takst. Det kan se ut som det er lagt fliser over tidligere overflater. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Servant med ett-greps blandebatteri. Dusjhjørne med forheng. Badet er ca 22 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.
Våtrommet er opplyst å være fra 2004. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.
Fliser på vegger og malte flater i himling.
Flislagt gulv.
Det er målt ca 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Badet varmes opp med stråleovn på vegg.
Gulvet er utført med smøremembran og plastsluk. På veggene antas det å være benyttet vanntett sjikt, men type og utførelse er ikke kjent eller dokumentert.
Servant med ett-greps blandebatteri og dusjhjørne med forheng.
Naturlig ventilasjon med lufteventiler.
Det er ikke nødvendig å bore hull i vegg i bod som ligger inntil våtrom da det er fjernet panel. Det er målt i svill på gulv. Det er ikke registrert noe fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Malte flater over laminert benk med stålkum med ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn med mikrobølgeovn, koketopp og stekeovn.
Mekanisk avtrekk med uttak til vegg over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 1 Etasje › Toalettrom
Toalettrom med fliser på gulvet og malte flater på vegger og i himling.
Det er montert servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt wc.
Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.

Toalettrom › Kjeller › Toalettrom
Toalettrom med parkett på gulvet og panel på vegger og i himling.
Det er montert et toalett.
Det er ikke noe ventilasjon på toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber. Det meste av røropplegget er fra byggeår.
Vurdering basert på alder.
Det er avløpsrør av pvc
Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene.
En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Ved mekanisk ventilasjon brukes vifte for å bevege luften gjennom bygningen.
I sin enkleste form består mekanisk ventilasjon av en vifte som suger brukt luft ut av bygningen mens frisk luft strømmer inn gjennom åpninger (ventiler) i yttervegger.
Det er registrert merker etter kondens på karmer i soverom.
200 liters varmtvannsbereder. Fra 1984.
Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp, 16 fordelerkurser. Ny måler montert.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Eier opplyser at det var el-kontroll i november 2023. Noen avvik som er utbedret av Bærum el-tek. Eier har samsvarserklæringer i boligmappa.
Det er pulverapparat og røykvarsler med batteridrift montert.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat/slukkeutstyr skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr er ivaretatt. Kravene i en boenhet er: Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier kjenner ikke til byggegrunn.
Eier opplyser at det er drenert rundt tre sider av boligen i 2024.
Vestsiden (Terrasseside) er ikke drenert.

Det er ikke registrert avvik i form av fukt innvendig i boligens underetasjer, og det må legges til grunn at boligens fukt og drenssikringsystem fungerer tilfredstillende. Vurderingen baserer seg på alder og symptomfrie overflater innvendig. Den ene veggen som ikke er drenert bør man vurdere å bytte til ny drenering.
Eier har fremvist tilbud og fakturaer på dette.
Det er opplyst i tidligere takst at det er type grunnmur av multimur.
Det er synlig gipsplate og polyuretanskum på innsiden.
Boligen ligger i et skrånende terreng. Det er registrert noe svakt skrånende terrengfall inn mot deler av boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

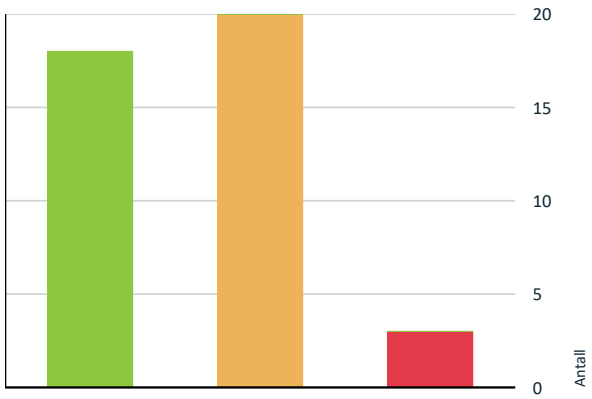
Noe endret inndeling i kjeller.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

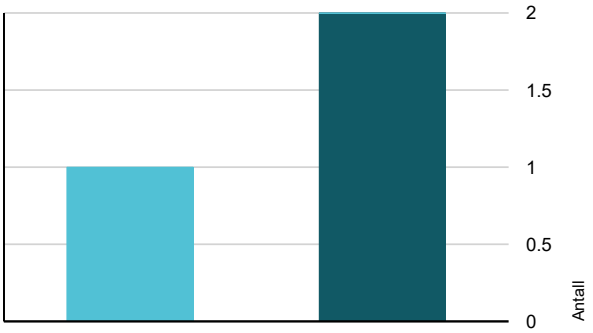
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle opplysninger om årstall og oppgraderinger/utført vedlikehold i rapporten er gitt av eier/rekvirent.
© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven.
Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov.
Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.
Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er påvist mose.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er sprekker i beslag på skorstein som tilsier tiltak.
Det er mulighet for snøfokk/slagregn å komme inn på loftet.
Det registreres noe mindre lekkasjer på takrenner.
Som huseier er du ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen. Den enkleste måten å gjøre dette på er å montere snøfangere. Med riktig monterte snøfangere holdes snøen igjen på taket, og faren for takras reduseres.
Glatt overflate på taket eller bratt takvinkel øker sannsynligheten for takras.
Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett.
Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Det forhindrer at tung snø på deler av taket gir skjev belastning på takkonstruksjonen.
Det kan også være fornuftig å montere snøfangere på oversiden av takvinduer og andre konstruksjoner som kan skades av store snømengder.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i tre i kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er brukt hammerelektrode på det som kan være bunnsvill som er synlig i tekn.rom i kjeller. Det er registrert fukt i bunnsvill.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Et liten del av avløpsrør har bittelitt motfall i kjeller.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Dette gjelder vestsiden som ikke er drenert siden byggeår.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens og ble hyppig brukt på 80-90 tallet. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og
råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader,
Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Noe vann samler seg på siden av sluket.

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Det er kun lufteventil til yttervegg og tilluftsventil fra bod inn til bad.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side
Det er ikke håndvask på toalettet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Gå til side
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mose.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
- Eventuell mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales taksjekk årlig etter snøsmelt for å avdekke, og skifte eventuelle sprukne takstein. Vindskier og isbord bør beises for å forlenge levetiden. Isbord kan kles med beslag for å minimere vedlikehold



Gjelder særlig tekkingen mot nord-øst. Oppstår gjerne da denne siden av taket ikke eksponeres for like mye sol som andre takflater.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og beslag i lakkert metall. Yttertak er kun inspisert fra bakkenivå og kontrollen er begrenset av dette. Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.
Vindskier er beiset for 5 år siden med Jotun Drygolin Extreme. Isbord ble kledd ved sorte beslag i 2020 eller 2021 på hus og på garasje noe tidligere

Vurdering av avvik:
- Det er sprekker i beslag på skorstein som tilsier tiltak. Det er mulighet for snøfokk/slagregn å komme inn på loftet.
- Det registreres noe mindre lekkasjer på takrenner.
- Som huseier er du ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen. Den enkleste måten å gjøre dette på er å montere snøfangere. Med riktig monterte snøfangere holdes snøen igjen på taket, og faren for takras reduseres.
Glatt overflate på taket eller bratt takvinkel øker sannsynligheten for takras.
Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett.
Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Det forhindrer at tung snø på deler av taket gir skjev belastning på takkonstruksjonen.
Det kan også være fornuftig å montere snøfangere på oversiden av takvinduer og andre konstruksjoner som kan skades av store snømengder.

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å sikre tett og stabil utførelse av takrenner og beslag rundt skorsteinen.
• Konsekvens:
Kontroll av renner og nedløp med eventuelle utbedringer må påregnes.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer. Basert på alderen på takrenner, nedløp og beslag, kan det ikke utelukkes at det blir behov for skifte eller lokale utbedringer av disse som først oppdages etter nedbør.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.


Lekkasje i takrenne.


Åpent rundt pipe i takkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kompakt saltak med sperrer.
Loftet har kun delvis gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring. Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert. Vurderingen og fastsatt tilstandsgrad er basert på synlige forhold fra tilgjengelige flater. Skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Risikoen ved manglende muligheter for inspeksjon av takkonstruksjonen kan føre til uventede og uoppdagede skader og/eller uoppdagede feil i eventuell utførelse av isolering osv.
Ved å følge med på takets utside/innside og jevnlig vedlikeholde dette kan man redusere risikoen for uventede skader.

Tilstandsrapport



Lufting i raft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm. Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet.

Det stilles spørsmål om lufting og musebånd ved utførelse av rapport. Vurdering av konstruksjon og fasade, med tilstandsgrad, er derfor basert på synlige forhold.
Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettop det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Manglende eller begrenset lufting bak kledningen kan føre til at fukt tørker langsommere ut av konstruksjonen. Over tid kan dette øke risikoen for oppfukting av treverket og gi forkortet levetid på kledning og overflatebehandling.

Løsningen var ikke uvanlig på eldre boliger, og konstruksjonen kan likevel fungere tilfredsstillende. Det anbefales likevel jevnlig kontroll av fasaden, med fokus på vedlikehold av overflatebehandling og utskifting av eventuelle skadde bord. Ved fremtidig utskifting av kledning bør det vurderes å etablere luftet kledning i tråd med dagens anbefalinger.
Musesperre er et viktig tiltak for å hindre mus og andre skadedyr i å trenge inn i bygninger, dette inkluderer å inspisere for sprekker, tette åpninger rundt rør og ledninger, og bruke materialer som hindrer mus i å gnage seg gjennom.
Mus har en naturlig tendens til å gnage, og de kan gjøre betydelig skade på elektriske kabler, isolasjonsmaterialer, møbler og andre eiendeler.





Stedvis noe sprekker i nedkant av panel.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

2-lags isolerglass med malte karmer.
De fleste vinduer er fra byggeår. Noen vinduer er byttet i de senere år.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Fabrikkmalt ytterdør med glassfelt.
Teak tett kjellerdør.
3 stk malte balkongdører i trekarm med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det en platting på ca 4 kvm. Eier opplyser at det er membran under støpt betong med fliser. Utført i 2023.
Faktura fremvist.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til terrasse på ca 49 kvm. Trykkimpregnert terrassebord og rekkverk/levegg i malt treverk.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygd trapp i tre til platting ved inngangspartiet. Plassbygd trapp i tre til kjellerdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvene har parkett og fliser.
Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte flater og fliser. Himlingene med malte flater. Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke av betong på kultet grunn. Tradisjonelt trebjelkelag bygd etter byggeskikk på oppføringspunktet. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftetasje over en lengde på ca 1 m. Dette er over der hvor yttervegg i etasjen under er.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i verksted i kjeller over en lengde på ca 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Oppretting må påregnes/forventes, men dette er ikke absolutt. Forhold med skjevheter anbefales holdt under oppsikt. Generelt; alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

Radon

Beskrivelse

Eier vet ikke noe om radon i grunn eller om det er utført radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med lite til moderat forekomst av radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe som er pusset. Peis montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1985 med veggkonstruksjon av multimur.

Tilstandsrapport

Konstruksjonstypen består av betong med polyuretanskum og gips.

Hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner vurderes derfor som lite hensiktsmessig og gir begrenset tilleggsinformasjon i denne typen konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i tre i kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er brukt hammerelektrode på det som kan være bunnsvill som er synlig i tekn.rom i kjeller. Det er registrert fukt i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader



Det er foretatt fuktmåling i svill i utforet kjellervegg mot terreng. Målingene viste fuktverdier på 20,5 vektprosent i treverket (nordisk gran). Dette er over anbefalt grenseverdi for langvarig lagring av tre i tørre omgivelser, og ligger klart i området der det er risiko for muggvekst og nedbrytning over tid.

Årsaken vurderes å være kombinasjon av kapillært opptrekk fra betonggulv, mangelfull ventilasjon, mangelfull fuktsikring mot terreng og innvendig fuktpåvirking(egen dampproduksjon fra dusjing, klestørk, utånding o.l).
Det er drenert i 2024 og det anbefales å følge med på utviklingen av dette.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Prefabrikert tretrapp som er malt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører. Hvitmalte lister rundt åpningene. Innvendige formpressede dører. Hvitmalte lister rundt åpningene.
Alle profilerte dører unntatt én mellom keramikkverksted og tilhørende bod er av heltre furu som er malt hvite i høst (minus 3 dører i kjeller som ikke er malt - til bad, toalettrom og bod og i tillegg er badstudør umalt).
Profilert dør (fra ca. 2015) mellom keramikkverksted og tilhørende bod (tidligere kjølerom) er formpresset.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert musesperre/gnagersikring. Forekomst i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan likevel ikke helt utelukkes.
Det er satt ut musefelle på loftet men eier opplyser at det aldri har blitt tatt noe mus på 21 år.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har fliser som er malt på gulvet og strie på vegger. Dette er fra byggeår. Vaskerommet er funksjonelt med dagens innredning, men fremstår med et noe eldre og utidsmessig preg. Mekanisk avtrekk. Våtrommet er ca 41 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av våtrommet vil kunne ha innvirkning på levetiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye våtrom bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i vegg på kjøkken/spisestue som ligger inntil våtrommet. Nede ved gulv like over gulvlist. Det er ikke registrert noe fukt.

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på gulvet og på vegger. Dette er fra byggeår. Dobbel baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk. Badet er ca 41 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden. Badet er funksjonelt med dagens innredning, men fremstår med et eldre og utidsmessig preg. Badet bør ikke brukes uten dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i vegg i bod som ligger inntil våtrom. Nede ved gulv like over gulvlist. Det er ikke registrert noe fukt.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad utført av tidligere eier. Bad fra 2004 i flg tidligere takst. Det kan se ut som det er lagt fliser over tidligere overflater. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Servant med ett-greps blandebatteri. Dusjhjørne med forheng. Badet er ca 22 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2004. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte flater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Dør bør være utført med fuktbestandige materialer eller beskyttes mot vannsprut for å unngå risiko for fuktskader på foring og gerikt. Dersom forheng fjernes og det dusjes direkte på overflater, bør det iverksettes tiltak for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Det er målt ca 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Badet varmes opp med stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Noe vann samler seg på siden av sluket.

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

• Fall som ikke oppfyller krav for en dusjsonen kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.

Det anbefales å følge med på hvordan vannet oppfører seg i bruk. Tiltak vurderes først dersom det oppstår problemer med avrenning eller symptomer på fuktskader.

Ombygging anbefales normalt kun i forbindelse med full rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er utført med smøremembran og plastsluk. På veggene antas det å være benyttet vanntett sjikt, men type og utførelse er ikke kjent eller dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med ett-greps blandebatteri og dusjhjørne med forheng.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med lufteventiler.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Det er kun lufteventil til yttervegg og tilluftsventil fra bod inn til bad.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.
• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det er ikke nødvendig å bore hull i vegg i bod som ligger inntil våtrom da det er fjernet panel. Det er målt i svill på gulv. Det er ikke registrert noe fukt.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Malte flater over laminert benk med stålkum med ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn med mikrobølgeovn, koketopp og stekeovn.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk med uttak til vegg over kokeplass.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Toalettrom med fliser på gulvet og malte flater på vegger og i himling.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse
Det er montert servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt wc.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulvet og panel på vegger og i himling.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er montert et toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke håndvask på toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Håndvask bør monteres på grunn av hygieniske forhold.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke noe ventilasjon på toalettet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det anbefales å etablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør i kobber. Det meste av røropplegget er fra byggeår. Vurdering basert på alder.

Vurdering av avvik:
- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er registrert irr på kobberrør. Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av pvc
Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Et liten del av avløpsrør har bittelitt motfall i kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Avløpsrør skal ha fall for å sikre riktig avrenning. Bør utbedres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Ved mekanisk ventilasjon brukes vifte for å bevege luften gjennom bygningen.
I sin enkleste form består mekanisk ventilasjon av en vifte som suger brukt luft ut av bygningen mens frisk luft strømmer inn gjennom åpninger (ventiler) i ytttervegger.
Det er registrert merker etter kondens på karmer i soverom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens av for lite luftskifte er for høy luftfuktighet og vekst av uønsket mikroorganismer. Det vil i vinterhalvåret være synlig kondens i nedkant av vinduer.
Tiltaket er å etablere tilstrekkelig luftskifte ihht teknisk forskrift.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder. Fra 1984.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp, 16 fordelerkurser. Ny måler montert.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Eier opplyser at det var el-kontroll i november 2023. Noen avvik som er utbedret av Bærum el-tek. Eier har samsvarserklæringer i boligmappa.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er pulverapparat og røykvarsler med batteridrift montert.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat/slukkeutstyr skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr er ivaretatt. Kravene i en boenhet er: Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier kjenner ikke til byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det er drenert rundt tre sider av boligen i 2024. Vestsiden (Terrasseside) er ikke drenert.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert avvik i form av fukt innvendig i boligens underetasjer, og det må legges til grunn at boligens fukt og drenssikringsystem fungerer tilfredstillende. Vurderingen baserer seg på alder og symptomfrie overflater innvendig. Den ene veggen som ikke er drenert bør man vurdere å bytte til ny drenering.
Eier har fremvist tilbud og fakturaer på dette.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Dette gjelder vestsiden som ikke er drenert siden byggeår.

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

Eldre drenssystemer kan ha redusert kapasitet og være mer utsatt for tilstopping eller funksjonssvikt, selv om det ikke foreligger akutte symptomer. Det anbefales jevnlig ettersyn. Ved første tegn til unormal fukt bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Dersom dreneringen svikter, kan det føre til økt fuktinntrengning i kjellerytterv egg, misfarging, saltutslag og på sikt skade på bygningsmaterialer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er opplyst i tidligere takst at det er type grunnmur av multimur. Det er synlig gipsplate og polyuretanskum på innsiden.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens og ble hyppig brukt på 80-90 tallet. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og
råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader,
Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig med god drenering for å unngå fuktproblematikk i multimur. Dette er konstruksjon som har en høy utbedringskostnad ved skade.



Registrert forhøyet fukt i bunnsvill.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende terreng. Det er registrert noe svakt skrånende terrengfall inn mot deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1985

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje. Bygd på støpt dekke av betong og oppført i enkelt reisverk i tre med utvendig kledning. Saltak med takstein. Leddport i tre.Det er strøm i garasjen. Det følger med en plass til boligen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	112	5		117	49
Loftetasje	95			95	10
Kjeller	119			119	
SUM	**326**	**5**			**59**
SUM BRA	**331**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, vaskerom	Utebod	
Loftetasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, bad		
Kjeller	Trapperom, gang/bod, kjellerstue, verksted, bad, teknisk rom, toalettrom, bod, bod 2, bod (tidligere badstue), bod (tidligere kjølerom)		

Kommentar

Loftetasje med skråtak som begrenser arealet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Noe endret inndeling i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

Dette er en dobbel garasje. Denne er adskilt og delt i to. Det følger en biloppstillingsplass i garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Brede Jensen	Takstingeniør
	Linda Iren Knapp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	78	265		0	791.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Angerstveien 20 A

Hjemmelshaver

Knapp Linda Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Privat stikkvei (Eid av Angerstveien 18)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke oppgitt

Om tomten

Tomten er flat og skrånende og opparbeidet med plen og variert beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.09.2026	Ordrebekreftelse sendt til eier	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	29.09.2026	Dokumenter kopiert fra Eiendomsdata.	Gjennomgått		Nei
Eier	29.09.2026	Eier var med på befaringen og ga utfyllende informasjon.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	06.10.2026	Se forøvrig eiers kommentarer i egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.10.2026	Tegninger er fremvist.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linda Iren Knapp	9578-5990-4-3130502	2026-09-15 20:49:49

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0445/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Angerstveien 20A, 1349 RYKKINN

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Linda Iren Knapp

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2005

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: 80883047
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Bjørseth / Nytt bad i kjeller. Arbeidet er utført en gang i tidsrommet år 2000-2005 i.h.t forrige eiers egenerklæring i 2005.

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

Nei

Eventuell kommentar: Sluk ble ikke skiftet i.h.t. forrige eiers egenerklæring ved salg

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen dokumentasjon på bad/vaskerom foreligger. Jeg har byggetegninger som viser info om rør/avløp

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Eldre mursteinspeis med innsats revet ved egeninnsats. Pipe pusset og nytt rentbrennende ildsted/peisovn montert faglært v/håndtverker(e) forordnet av Peishuset AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Okt/Nov 2024: Lysaker Byggprosjekt AS, drenering på tre sider av huset; nord, øst og syd. I forbindelse med drenering ble eldre kjellertrapp og overbygg revet og bygd opp på nytt. Her er punktvis oversikt fra leverandør: - Gravet opp og fjernet masse på 3 av husets vegger (nord, øst, syd). Gravd dypere på husets nedside (syd) - Grunnmur steamet og påført 2 strøk diffusjonsåpen vanntett slemming - Montert ny grunnmursplast - Montert nye drensledninger iht. VA-prinsipp - Tilfyll med pukk til mur - Fiberduk kl. 2 i traubunn - Kum med pumpe pga. høyder etablert i tillegg til dyp pukket spredegrøft (syd-øst hjørne av tomt) - Duket, kultet opp og avrettet ny gårdsplass indre del - Nedgang til kjeller med takoverbygg og boder renovert/bygget nytt - Uteområdene grovavrettet

---

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: 2024: Bærum Eltek AS - Varmekabler i ny utvidet entré. 2024: Bærum Eltek AS - Tiltak i forbindelse med funn i Eltilsynsrapport av 16.11.2023. 2022: Bærum Eltek AS - Elbillader i garasje. 2010: Ørnulf Wiig Installasjon AS - Div, nye stikk-kontakter i stue og soverom samt opplegg 16A kurs til keramikkovn. 2009: Five Elektro AS - Varmekabler i 1. etg. toalettrom, hall og entré. 2008: Five Elektro AS - Diverse elarbeider i forbindelse med nytt kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 16.11.2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Eltek AS, el-billader montert i garasje mai 2022

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun drenering som omtalt i eget punkt 3.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: 2024: Entré ble bygd ut ved å innlemme noe av arealet fra takoverbygd inngangsparti. Nytt vindu satt inn i entre og vindu på vaskerom ble byttet. Samtidig ble det lagt ny membran på balkong i 2. etg. (over ny entré). Utført av Snekkern fra Verket. El-arbeider utført av Bærum Eltek AS. I forbindelse med drenering og oppbygging av ny kjellertrapp med takoverbygg ble det etablert en utvendig kjellerbod samt en bod til hageredskaper over kjellerbod (med inngang fra hage) - utført av Lysaker Byggprosjekt AS. I 2013 ble en lettvegg flyttet mellom kjellerstue og tilstøtende rom brukt som keramikkverksted. Kjellerstuens areal ble da redusert med ca. 5 kvm. Dette ble gjort med egeninnsats

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann/avløp

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt - ingen oljetank eller sentralfyr. Sentralavtrekk fra toalett og vaskerom i 1. etg. samt bad i 2. etg. fungerer godt.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Skiftet toalett i kjeller, nytt gulv og gulvlister - egeninnsats. 2024: Ny Tarkett enstav Eik Essence XT og gulvlister lagt i kjeller (kjellerstue, keramikkverksted og trapperom - utført av Polygon AS. 2009: Gulv i hall, entre og toalettrom ble støpt og flislagt av snekkerbekjent. I tillegg ble dør mellom entré og hall skiftet og doble skyvedører mellom hall og kjøkken/spisestue/stue. Ellers er det meste av husets 1. og 2. etasje, kjellerstue og (keramikk-) verksted og trapperom pusset opp, dvs maling/tapetsering/gulvlegging er gjort ved egeninnsats, mens listverk i hovedsak er utført av snekker.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: I juni 2026 fjernet vi gulv og noe gulv- og veggspon, samt isolasjon i sportsbod og i forbindelse med spor av fukt/fuktskolder på gulv nær vegg mot hall. Dette for å undersøke mulig lekkasje fra sluk på bad i 2. etg. Det var imidlertid tørt bak og under sponplate og ikke tegn til lekkasje. Vi lot det stå åpen i 3 måneder uten tegn til noe lekkasje. Årsaken er trolig søl på gulv i selve sportsboden. Gulv og veggspon ble satt i stand av Snekkern fra Verket i september 2026

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Opprinnelig drenering holdt ikke stand i forbindelse med uværet Hans i august 2023 samt en episode i august 2024. Begge gangene trengte grunnvann opp gjennom sålen. Derfor engasjerte vi Lysaker Byggprosjekt AS til å drenere eiendommen på nytt høsten 2024 (se separat beskrivelse). Det har vært helt tørt etter dette.

---

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

Ja

Beskriv: Garasje: Råteskade i vindski og bord som takrenne er festet i foran på garasjen. Garasjen er litt ute av vater, men fungerer normalt, ingen tegn til pågående bevegelser.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen direkte feil på anlegget, men noen mindre tiltak ble rettet opp i mars 2024 etter el-tilsyn i november 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Eventuell kommentar: God mulighet til å etablere utleieenhet i halvpart av kjeller med egen inngang.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: August 2023: Grunnvann-inntrengning i kjeller som følge av uværet Han. Skaden ble tørket og rehabilitert av Servicealliansen AS i perioden høst 2023- vår 2024. August 2024: Grunnvann-inntrengning i kjeller i forbindelse med lengre periode med regn/styrtregn. Dette ble tørket og rehabilitert av Polygon AS høsten 2024. I tillegg ble det drenert på 3 sider av huset høsten 2024 som nevnt i eget punkt. 2026: Fukt registrert i sportsbod - se egen kommentar ovenfor.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport fra 2005

---

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: Det er mottatt nabovarsel fra Angerstveien 22A (nabo på sydsiden) om mindre vesentlige fasade-og konstruksjonsendringer samt dispensasjonsøknad utenom byggesak for plassering av garasje. Merk at den planlagte plassering av garasje ikke vil innebære noen ulempe for 20A. Dokumenter kan fremvises.

---

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

Eventuell kommentar: Stille og rolig nabolag, hyggelige naboer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen konflikter nå etter eierskifte på naboeiendommen 20B 1 år tilbake. Forrige eier hadde gjennom tre år som eier et konfliktpreget forhold til oss og andre naboer. Ny hyggelig småbarnsfamilie overtok i september 2025.

---

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?

Ja

Beskriv: Stikkveien inn fra Angerstveien og til Angerstveien nr 16B, 18, 20A og 20B er eid av nr 18. De fire eiendommene spleiser på kostnader til måking og strøing av stikkvei. Kostnad for 20A ligger normalt noe over kr 2 000/år. Forrige sesong var kostnaden kr 2 275. Tinglysninger: - 20A har tinglyst rett til adkomst over eiendommen 20A samt rett til snuplass på 20B sin gårdsplass. I tillegg rett til opparbeidelse av nødvendig frisikt på eiendommen 20B. - 20A har rett til å ha og vedlikeholde stikkledninger for vann/avløp over eiendommene 18 og 20B.

---

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: Det er ingen oljetank på eiendommen

---

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: 5-0445/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Linda Iren Knapp	**2026-09-15**

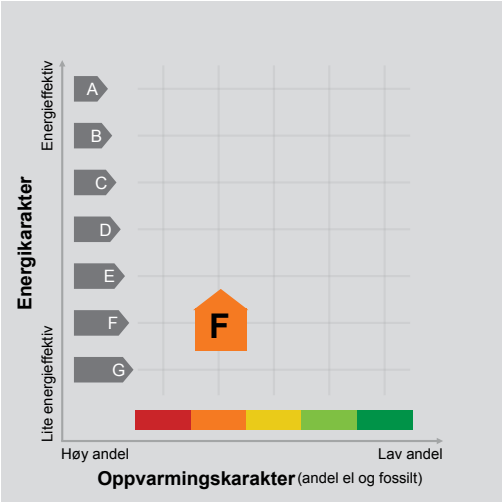
Identifikasjon

Linda Iren Knapp

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

ENERGIATTEST

Adresse	Angerstveien 20A
Postnummer	1349
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6651690
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100058
Dato	31.03.2025



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

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

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

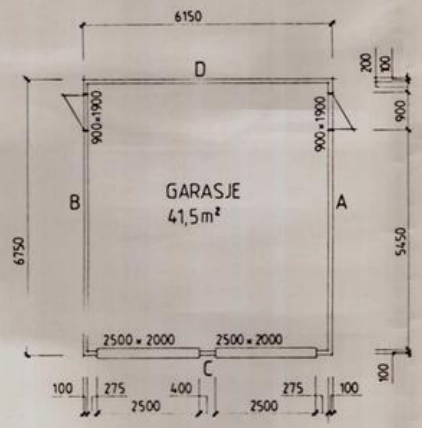
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 21 060 kWh pr. år

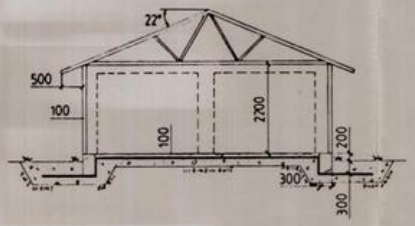
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved

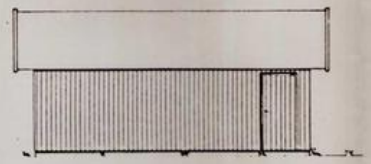
DH+110198



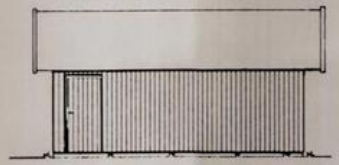
PLAN



SNITT



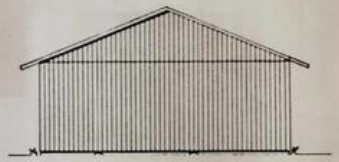
FASADE A



FASADE B



FASADE C



FASADE D

ERUM BYGNINGSRÅD
1304-84
Bygg. Nr. 3 Ja dupio
Mottatt 8 OKT 1984

BÆRUM KOMMUNE
ONNÅLINGSVESENET
INNK. 12/11-84
ARKIVNR. 1796

GARASJE

HANS-PETTER HAUGE, ANGERSTV. 20A, 1349 RYKKINN

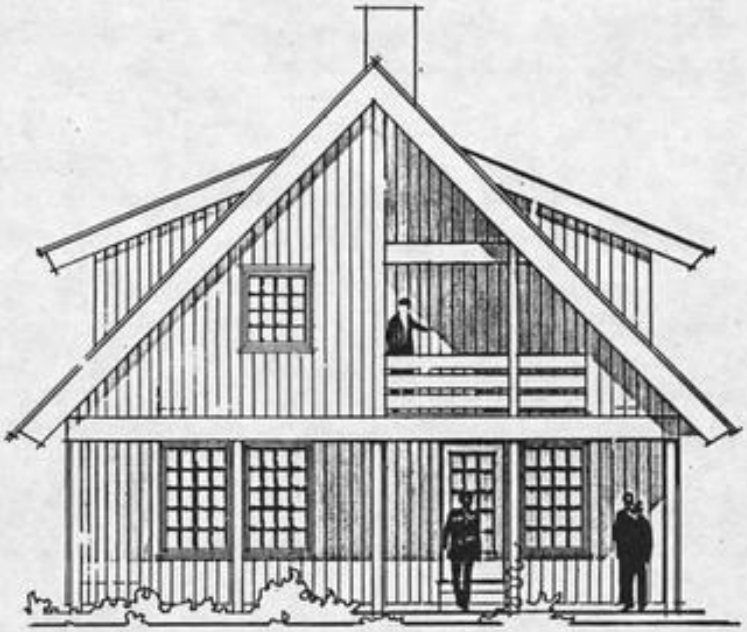
ERLING K. BRODWALL, ANGERSTV. 20B, 1349 RYKKINN

PLAN, SNITT OG FASADER

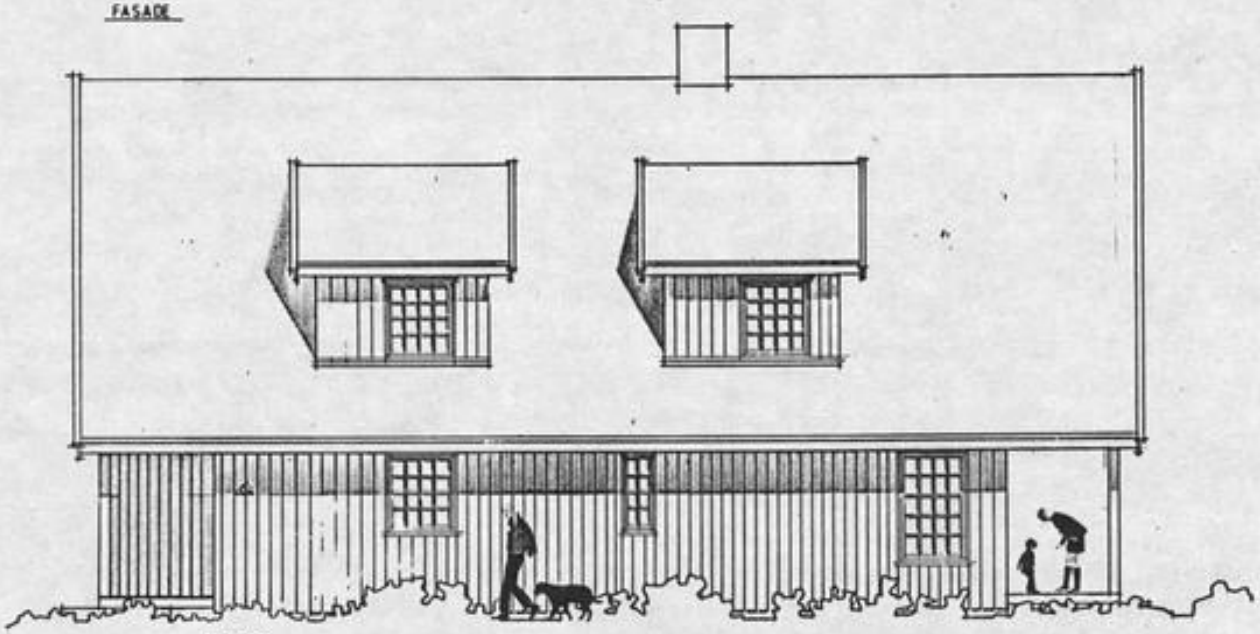
19-9-84

1:100

2611070008BKO870729



FASADE



FASADE

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 249 - 84
Tillegg nr. 8
Mottatt 27 FEB 1984

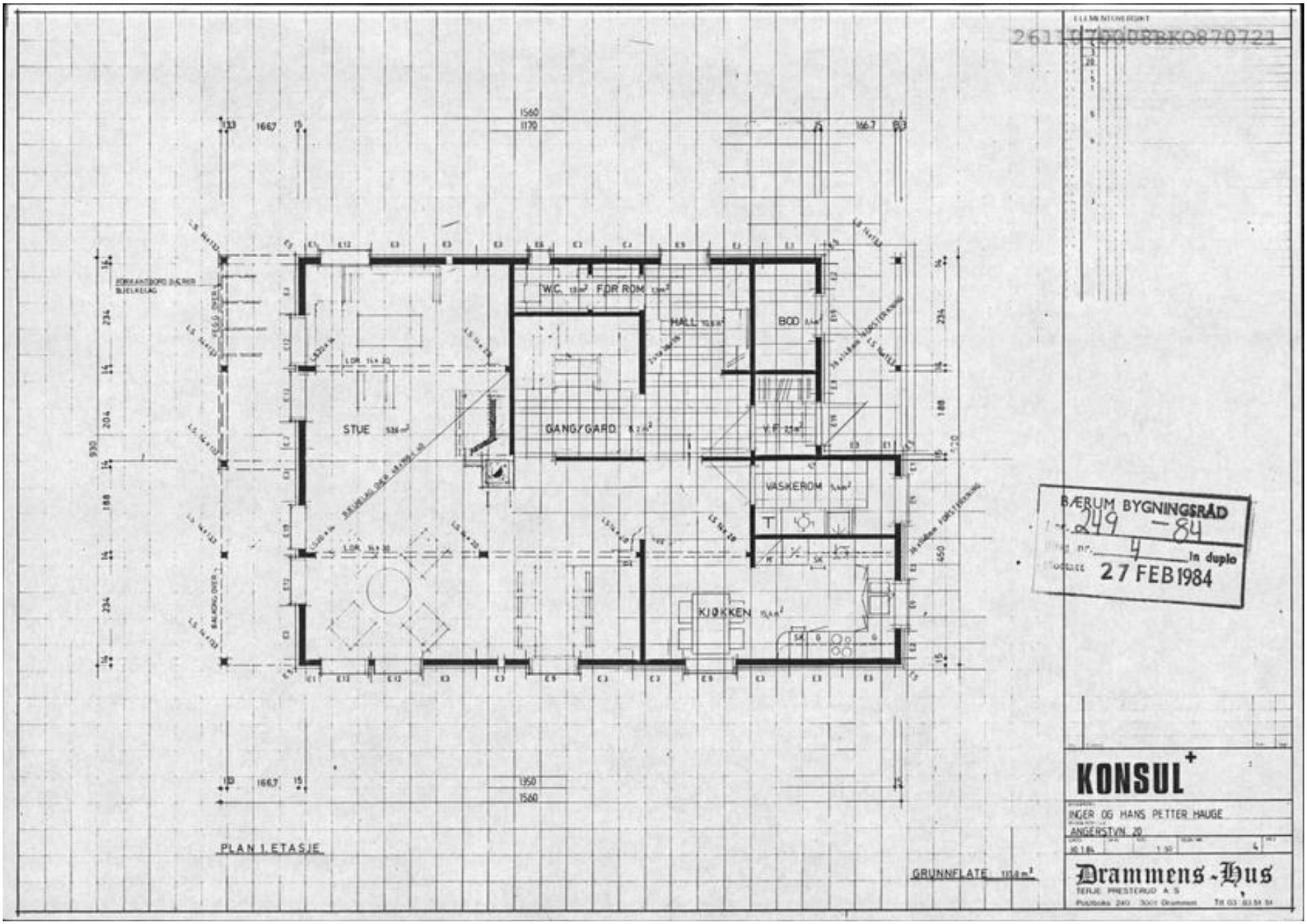
KONSUL+

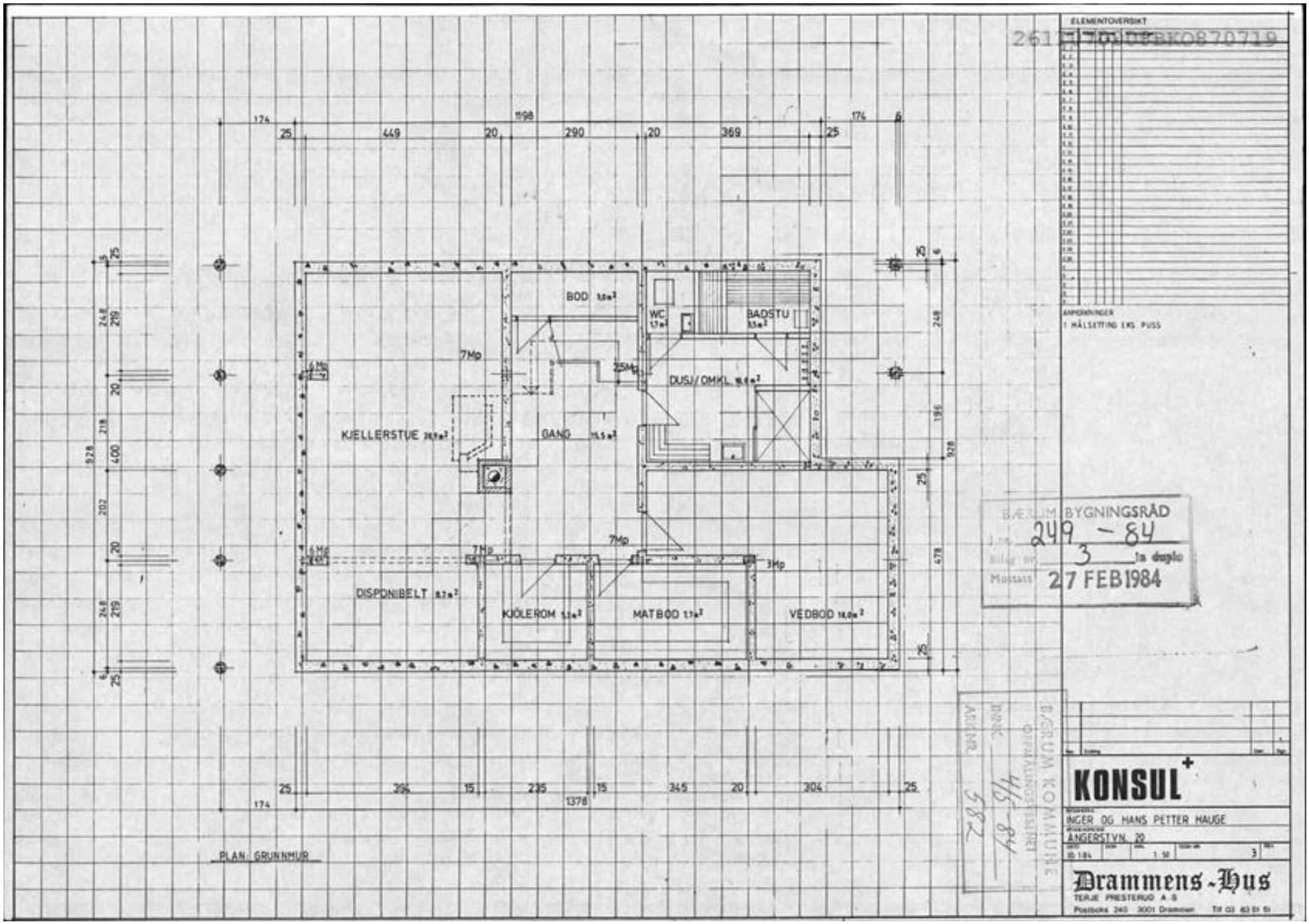
BYGGHERRE
INGER OG HANS PETTER HAUGE

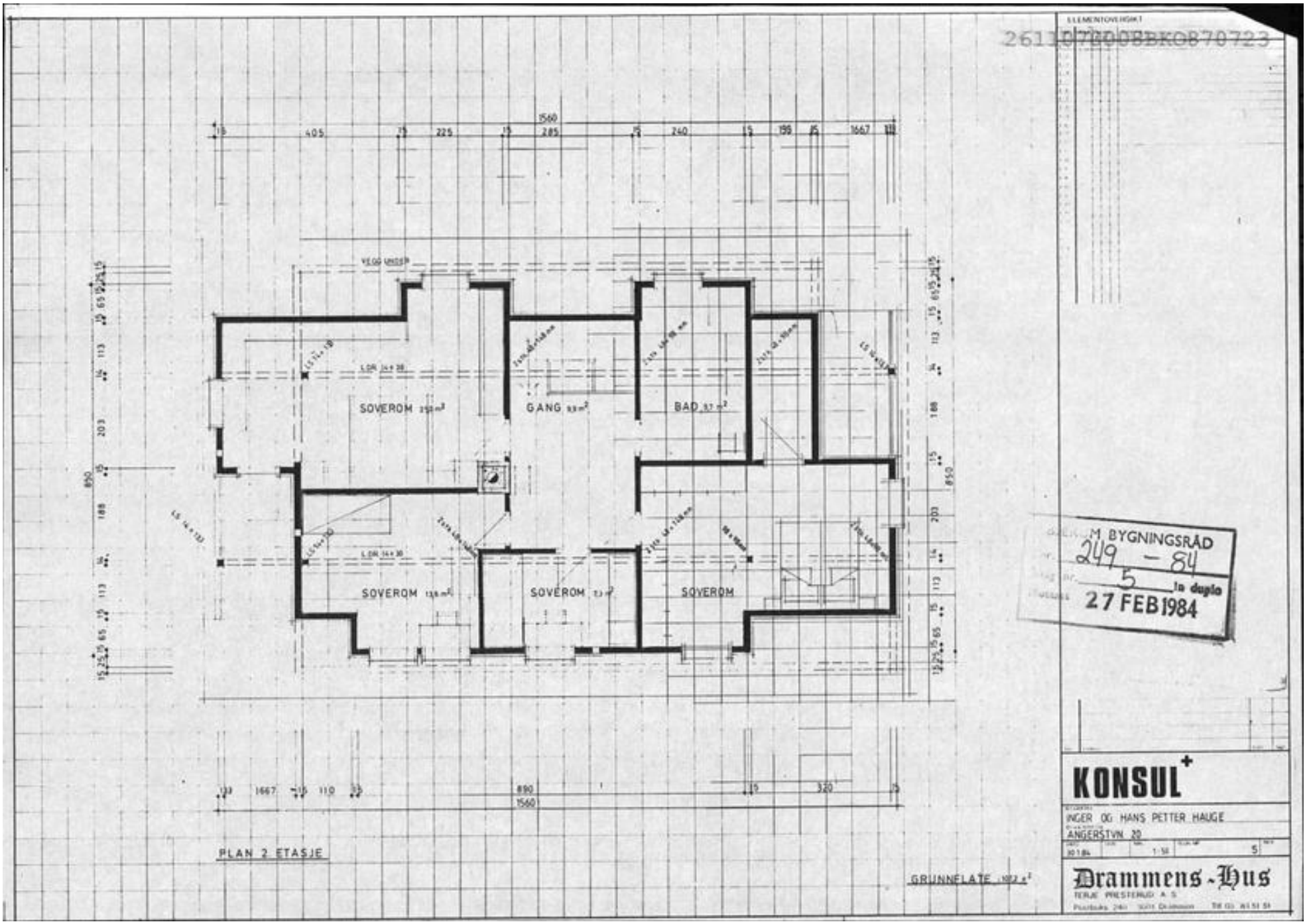
BYGGESTED
ÅNGERSTVN 20

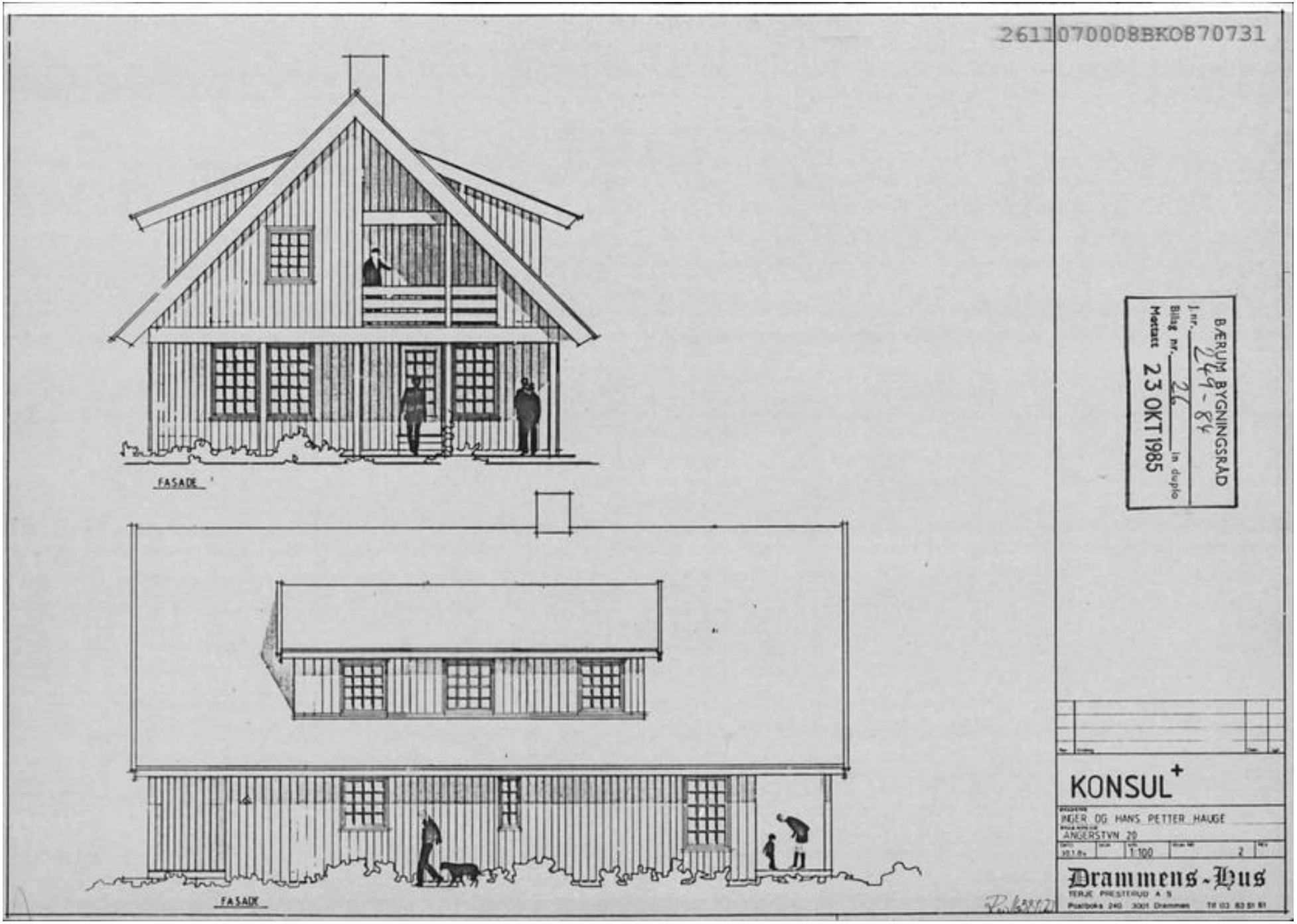
DATO	DATUM	MÅL	TEGN NR	REV
30.1.84		1:50		

Drammens-Hus
TERJE PRESTERUD A.S
Postboks 240 3001 Drammen Tlf 03 83 51 81

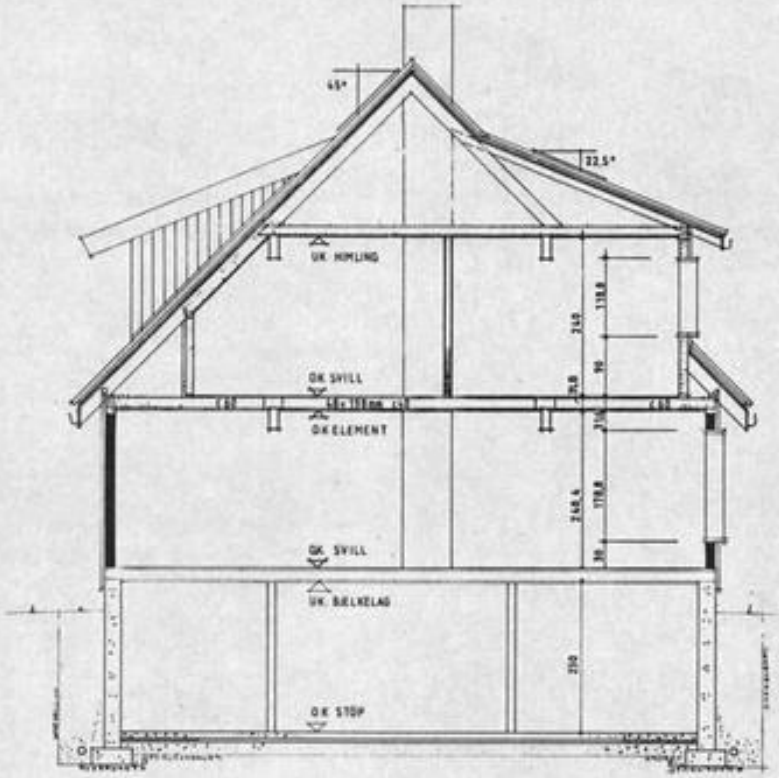

WC
FOR.ROM
HALL
BOD
STUE
GANG/GARD
V.F.
VASKEROM
KJØKKEN
1560
1170
1350
1560
166.7
PLAN 1.ETASJE
GRUNNFLATE
BÆRUM BYGNINGSRÅD
249 - 84
nr. 4
In duplo
27 FEB 1984
KONSUL
INGER OG HANS PETTER HAUGE
ANGERSTVN 20
Drammens-Hus
TERJE PRESTERUD A.S


ELEMENTOVERSIKT
BOD
WC
BADSTU
DUSJ/OMKL
KJELLERSTUE
GANG
DISPONIBELT
KJØLEROM
MATBOD
VEDBOD
7Mp
6Mp
25Mp
3Mp
BÆRUM BYGNINGSRÅD
249 - 84
3
27 FEB 1984
KONSUL
INGER OG HANS PETTER HAUGE
ANGERSTVN. 20
Drammens-Hus
TERJE PRESTERUD A.S
PLAN GRUNNMUR


SOVEROM
GANG
BAD
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
PLAN 2 ETASJE
GRUNNFLATE
M BYGNINGSRÅD
249 - 84
5 in duplo
27 FEB 1984
KONSUL
INGER OG HANS PETTER HAUGE
ANGERSTVN 20
Drammens-Hus
TERJE PRESTERUD A.S


2611070008BKO870731
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 249-84
Bilag nr. 26 in duplo
Mottatt 23 OKT 1985
FASADE
FASADE
KONSUL+
INGER OG HANS PETTER HAUGE
ANGERSTVN 20
1:100
2
Drammens-Hus
TERJE PRESTERUD A/S
Postboks 240 3001 Drammen

2611070008BKO870725



BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 249 – 84
Bilag nr. b in duplo
Mottatt 27 FEB 1984

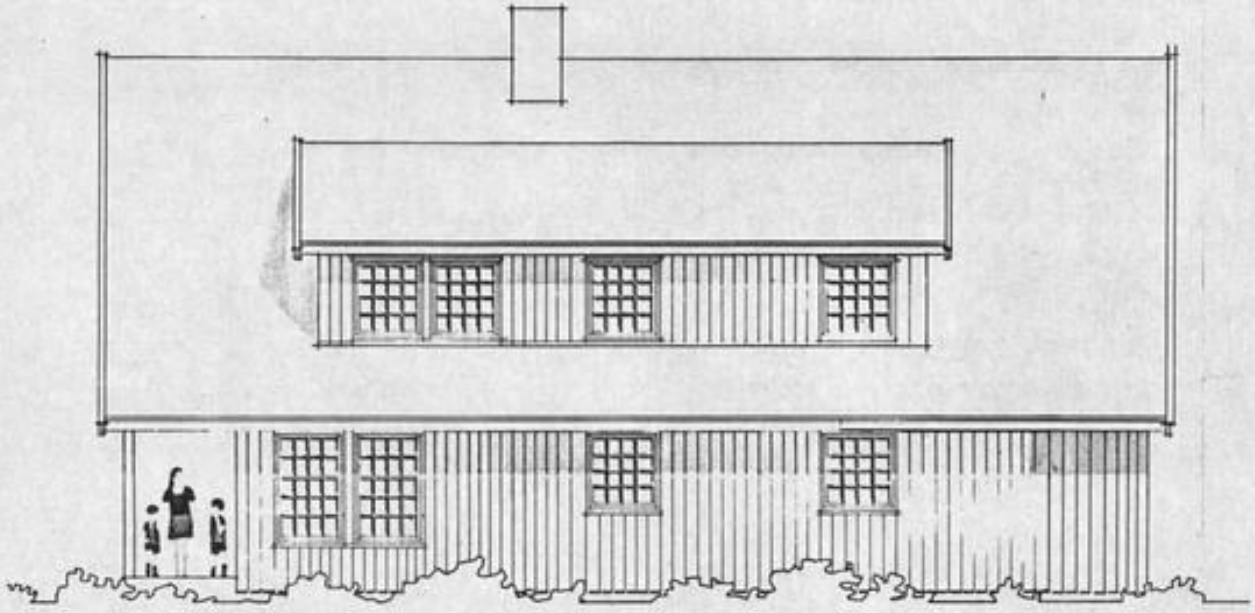
KONSUL

INGER OG HANS PETTER HAUGE
ANGERSTVN 20

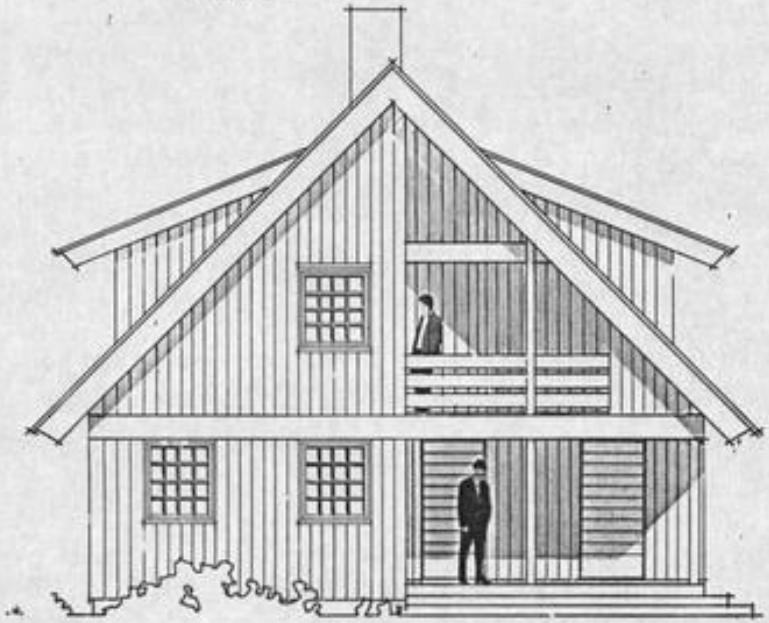
10.1.84		1:50	6	

Drammens-Hus
TERJE PRESTERUD A.S
Postboks 240 3001 Drammen Tlf 03 83 51 51

2611070008BKO870727



FASADE



FASADE

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løp.nr. 249 - 84
Tillegg nr. 7
Mottatt 27 FEB 1984

KONSUL+

INGER OG HANS PETTER HAUGE
ANGERSTVN 20

1:50

Drammens-Hus
TERJE PRESTERUD A.S
Postboks 240 3001 Drammen Tlf 03 83 51 51

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

0512070003BK02963B3

Erling K. Brodwall
Angerstvn. 20 B

1349 RYKKINN

Hans-Petter Hauge
Rødskrubbgrenda 33

1352 KOLSÅS

FERDIGATTEST

Jnr. 1304-84

Adresse ANGERSTVN. 20 B

Gnr: 78 Bnr: 63,265 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 21.10.85

Arbeidets art: GARASJE

Byggherre: Erling K. Brodwall/Hans-Petter Hauge

Anmelder: Hans-Petter Hauge

Ansvarshavende: Hans-Petter Hauge

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

Sandvika, 30.10.1985
For bygningssjefen

Steinar Haugen
e.f

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

2611070008BKO870741

Hans-Petter Hauge
Rødskrubbgrenda 33

1352 KOLSÅSNg

Petter Kristiansen A/S
Dyrmyrgt. 45

3600 KONGSBERG

FERDIGATTEST

Jnr. 249-84

Adresse ANGERSTVN. 20 A

Gnr: 78 Bnr: 265 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 21.10.85

Arbeidets art: ENEBOLIG

Byggherre: Hans-Petter Hauge

Anmelder: Hans-Petter Hauge

Ansvarshavende: Petter Kristiansen A/S (over grunnmur)
Hans Petter Hauge (grunnmur)

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

Sandvika, 29.10.85
For bygningssjefen

Steinar Haugen
e.f

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	78	**Bnr**	265	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Angerstveien 20 A, 1349 RYKKINN						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1984/1304	Garasje/carport	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1984/249	Enebolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

2611700080KO870735

Hans-Petter Hauge
Angerstvn. 20 A

1349 RYKKINNg

Petter Kristiansen A/S
Dyrmyrgt. 45

3600 KONGSBERG

Jnr.
249-84 SHa/bp
bilag 23

Dato
2.7.85

ENEBOLIG PÅ GNR. 78 BNR. 265
BYGGEPLASSADRESSE: ANGERSTVN. 20 A
EIER: HANS-PETTER HAUGE

Vi viser til brev av 5.6.85 fra Han-Petter Hauge med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 19.6.85 var det følgende å bemerke:

1. Reviderte fasadetegninger i 2 eksemplarer må sendes inn til godkjenning, jfr. byggeforskriftenes kap. 14:41.

2. Det må settes opp forskriftsmessig rekkver for utvendig kjellernedgang, hovedinngang og terrasse, jfr. bygge-forskriftenes kap. 44:21.

3. Det må støpes bunn i røykpipe i høyde med feiedør, jfr. byggeforskriftenes kap. 49.126.

4. Fast montert takstige av ikke brennbart materiale for feiing av røykpipe må monteres, jfr. "Alminnelige approbasjons-betingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 7.

5. Kjeller ikke ferdig innredet.

6. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann- og avløpsreglement" av 10. desember 1973.

Veivesenets påtegning av 19.6.85 følger vedlagt.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 15.8.85

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen samme frist.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Steinar Haugen

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 78/265
Adresse: Angerstveien 20A
Utskriftsdato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 78/265
Adresse: Angerstveien 20A
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 78/265		
Utskriftsdato	08.09.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

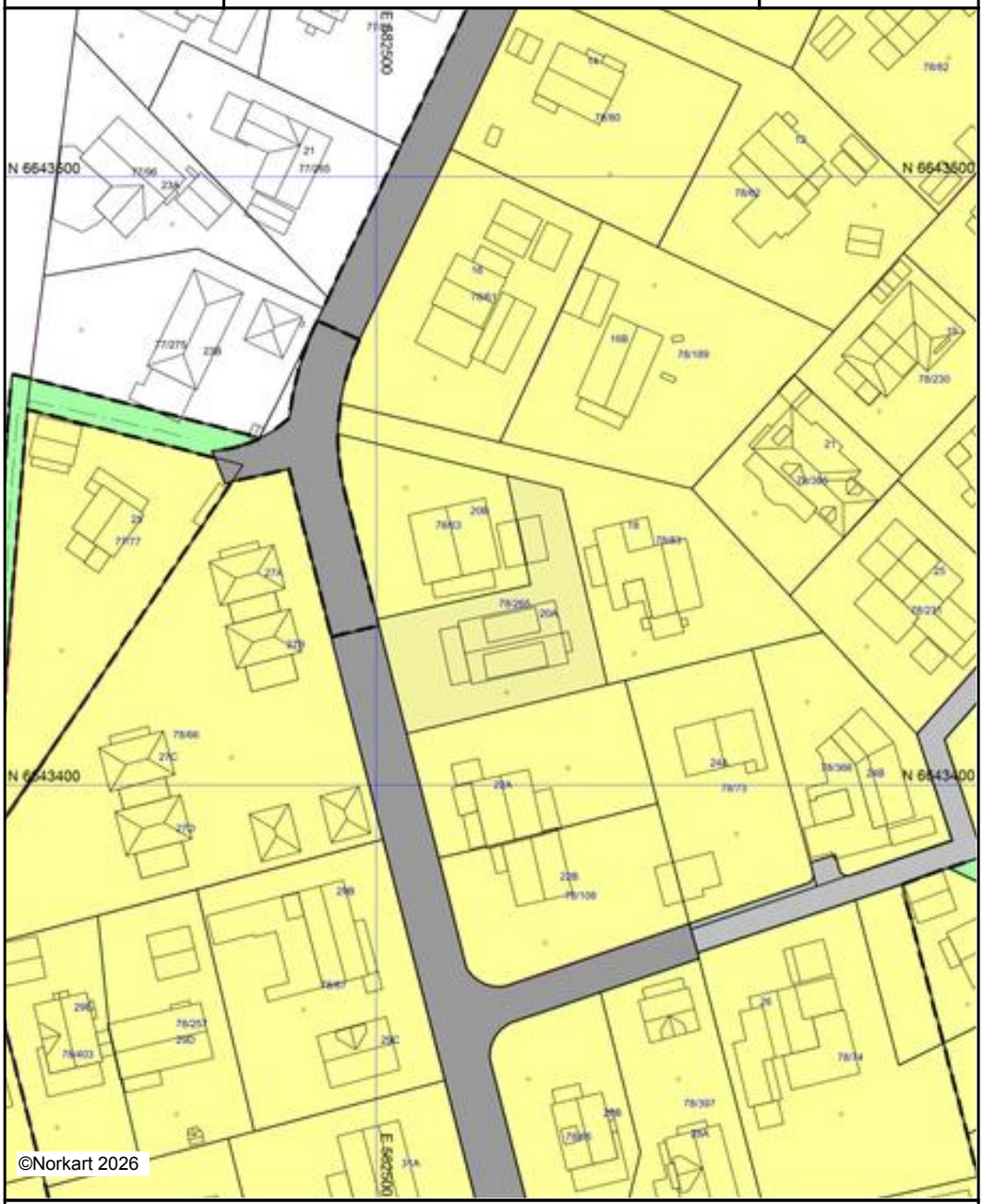
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 78/265
Adresse: Angerstveien 20A
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



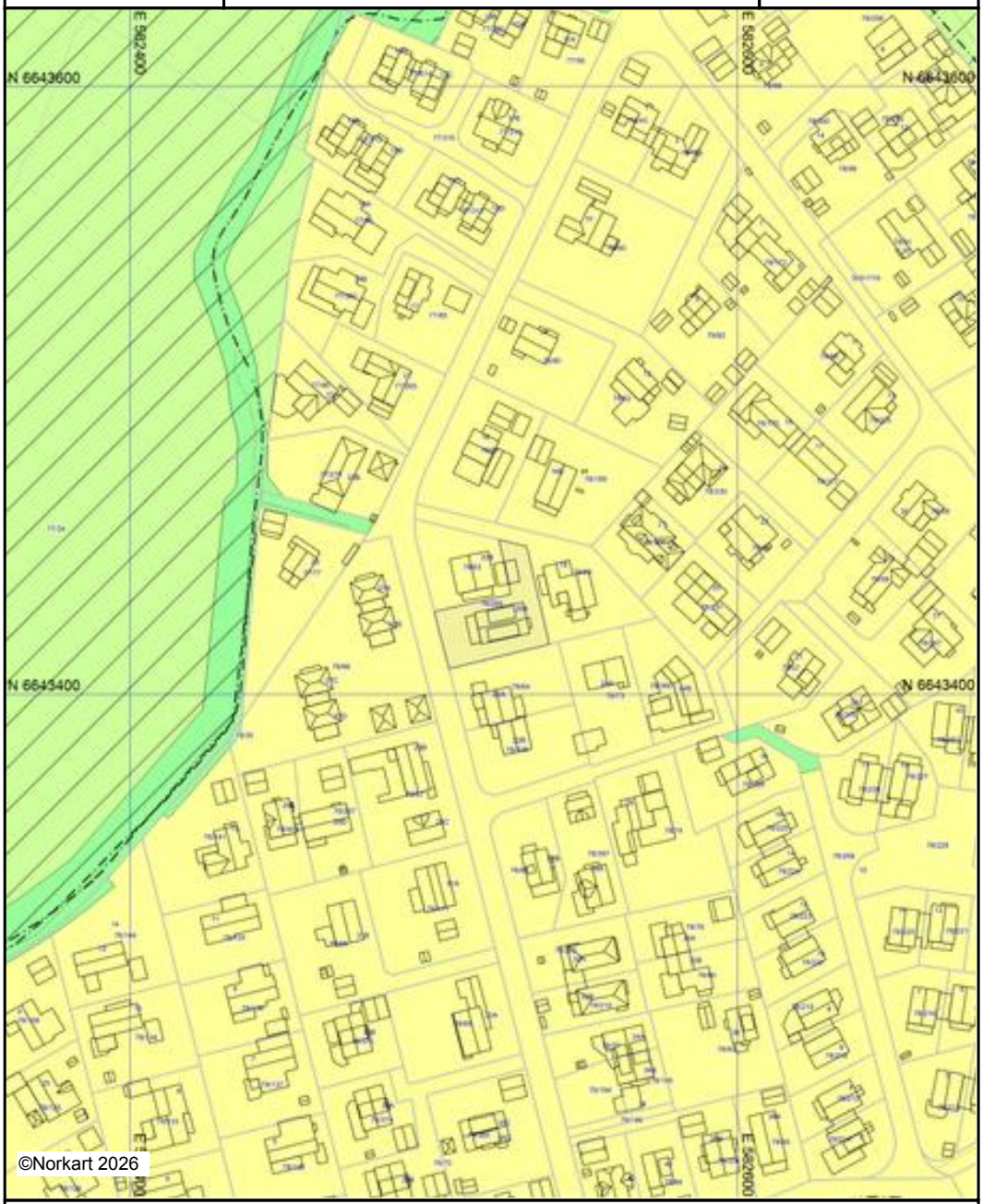
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 78/265
Adresse: Angerstveien 20A
Utskriftsdato: 08.09.2026
Målestokk: 1:2000

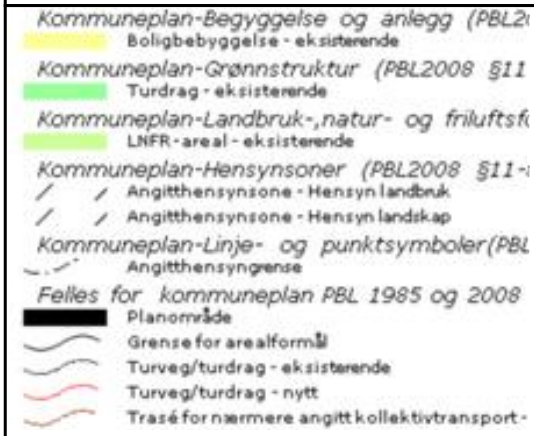
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



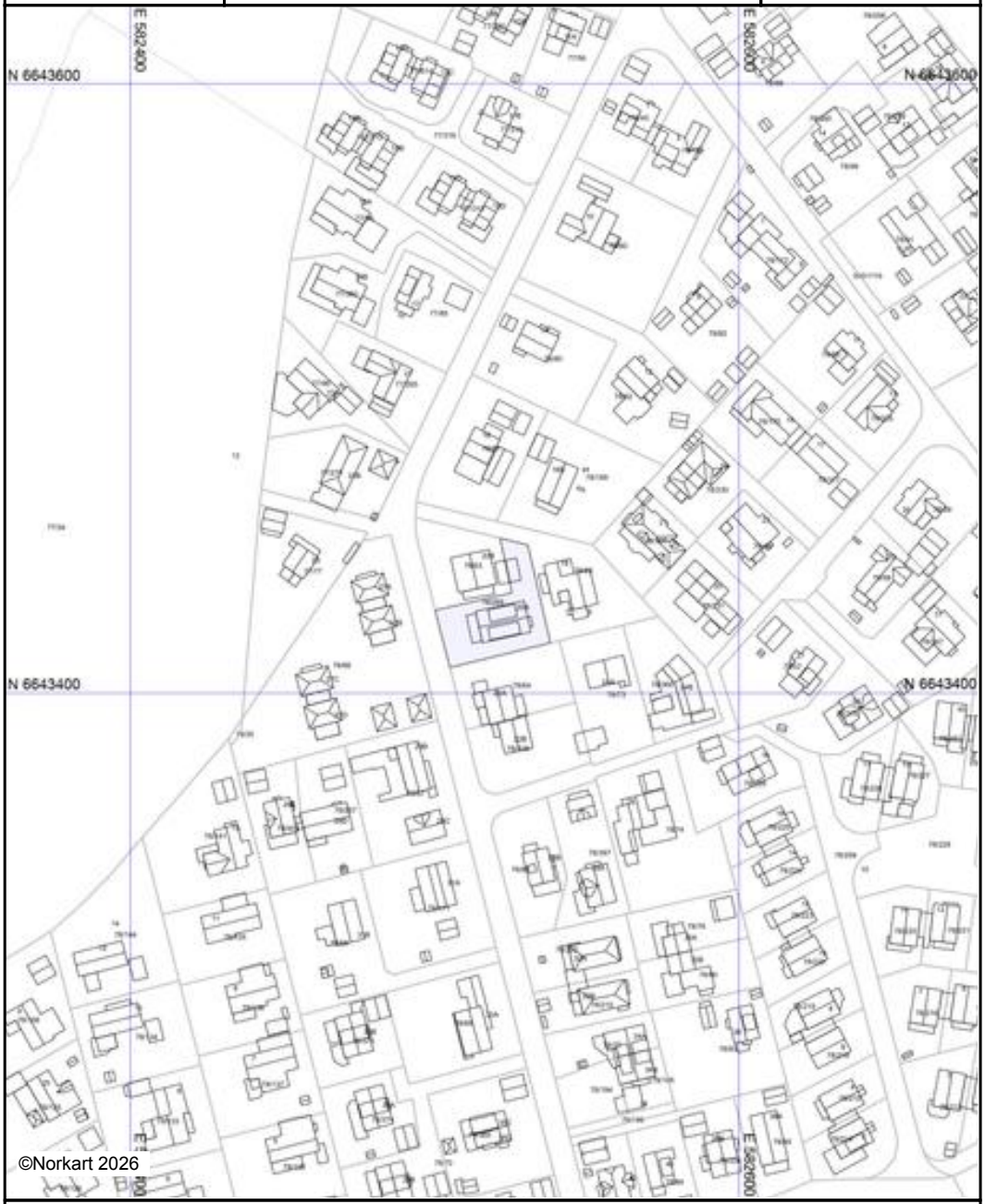
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 78/265
Adresse: Angerstveien 20A
Utskriftsdato: 08.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	265	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Angerstveien 20A, 1349 RYKKINN								

Avtale 90179564 (Avgiftsadresse: Angerstveien 20a)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
Kjeller	A1	21.08.2020	31.05.2023	Utført	Ikke utført
1 etasje stue	A2	21.08.2020	31.05.2023	Utført	Ikke utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	Mangler i 1.etg	26.08.2020

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	265	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Angerstveien 20A, 1349 RYKKINN								

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	2 647,24 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	2 305,43 kr
Sum	**10 728,99 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-41.5 m3	27.84	1/1	0 %	-1 155,43 kr	-1 155,40 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-41.5 m3	32.44	1/1	0 %	-1 346,33 kr	-1 346,33 kr
Forbruk vann 2025	15%	41 m3	27.84	1/1	0 %	1 141,50 kr	1 141,50 kr
Forbruk avløp 2025	15%	41 m3	32.44	1/1	0 %	1 330,10 kr	1 330,10 kr
Forbruk vann 2025	25%	41 m3	30.26	1/1	0 %	1 240,76 kr	1 240,76 kr
Forbruk avløp 2025	25%	41 m3	35.26	1/1	0 %	1 445,76 kr	1 445,76 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-41.5 m3	30.26	1/1	0 %	-1 255,90 kr	-1 255,88 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-41.5 m3	35.26	1/1	0 %	-1 463,40 kr	-1 463,40 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr	330,37 kr
Forskudd vann 2026	15%	82 m3	30.61	1/1	0 %	2 510,27 kr	1 464,29 kr
Forskudd avløp 2026	15%	82 m3	34.82	1/1	0 %	2 855,40 kr	1 665,63 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**11 698,27 kr**	**6 797,84 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: 08.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	265	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Angerstveien 20A, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 792 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1936061 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1936061)
Navn	ANGERST
Plantype	Eldre reguleringsplan

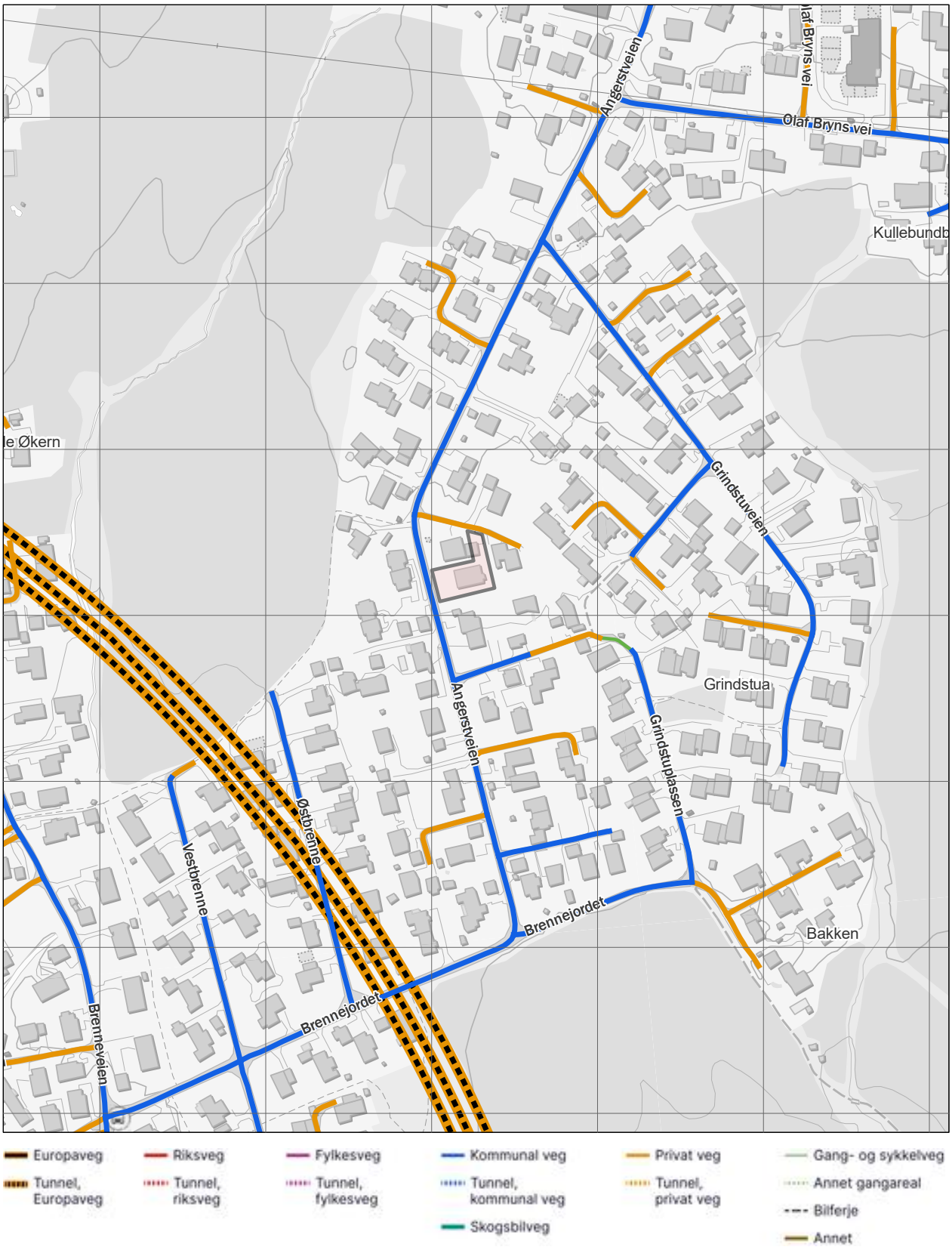
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.1937
Delarealer	**Delareal** 792 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 78/265/0/0
Adresse: Angerstveien 20A, 1349 RYKKINN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/09/2026



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

Utskriftsdato: 08.09.2026

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.**	78	**Bruksnr.**	265	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Angerstveien 20A, 1349 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
18682978	6990	15.12.2025	Årsavlesning - målt	82	15.12.2025
09355460	0	16.12.2025	Årsavlesning - målt	82	-

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 78, Bruksnr 265	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Angerstveien 20 A, gatenr 1015 1349 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1929 14	Rykkinn 29 Kolsås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.03.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	791,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	21.10.2024	Avgiver	3201/78/265	0,0
	Matrikkelført:	21.10.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/78/265	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.04.2023	Berørt	3201/78/35	0,0
	Matrikkelført:	20.04.2023	Berørt	3201/78/63	0,0
			Berørt	3201/78/83	0,0
			Berørt	3201/78/265	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/78/265	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	16.07.1985	Berørt	3201/78/35	0,0
	Matrikkelført:	21.07.2024	Berørt	3201/78/40	0,0
			Berørt	3201/78/45	0,0
			Berørt	3201/78/48	0,0
			Berørt	3201/78/60	0,0
			Berørt	3201/78/61	0,0
			Berørt	3201/78/62	0,0
			Berørt	3201/78/64	0,0
			Berørt	3201/78/73	0,0
			Berørt	3201/78/80	0,0
			Berørt	3201/78/82	0,0
			Berørt	3201/78/83	0,0
			Berørt	3201/78/108	0,0
			Berørt	3201/78/109	0,0
			Berørt	3201/78/172	0,0
			Berørt	3201/78/175	0,0
			Berørt	3201/78/177	0,0
			Berørt	3201/78/189	0,0
			Berørt	3201/78/230	0,0
			Berørt	3201/78/231	0,0
			Berørt	3201/78/265	0,0
			Berørt	3201/78/305	0,0
			Berørt	3201/78/335	0,0
			Berørt	3201/78/366	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.03.1984	Avgiver	3201/78/63	-793,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/78/265	793,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Angerstveien 20 A	H0101	Bolig	288,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	318,0	Igangset.till.:	10.05.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	318,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6651690			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			115,0		115,0				
H01	1		115,0		115,0				
H02			88,0		88,0				

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
Angerstveien 20 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.11.1984
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6658229			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0				

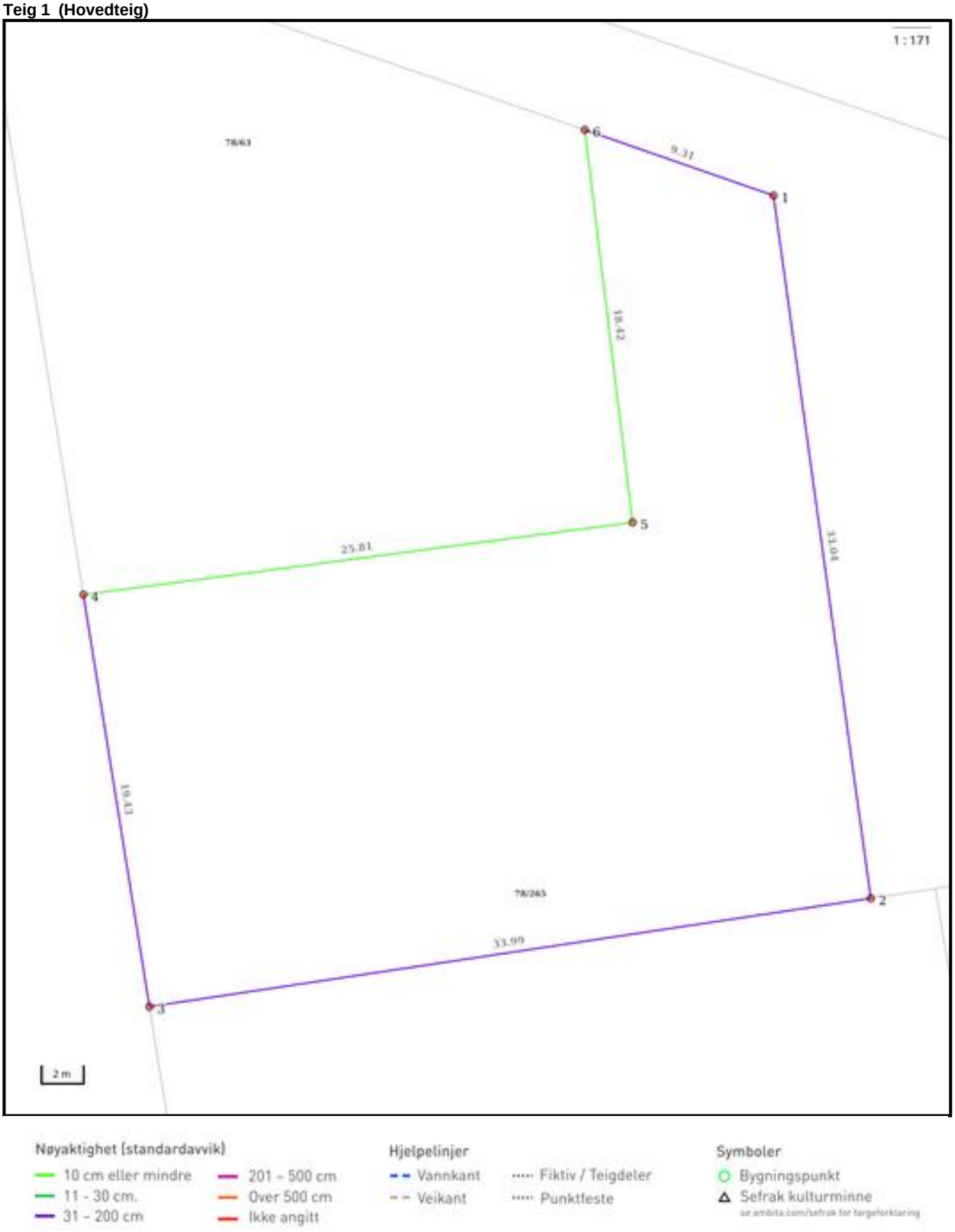
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 791,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 448,63	582 530,48	33,04m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 416,45	582 537,96	33,99m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 408,38	582 504,94	19,43m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 427,21	582 500,13	25,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 643 432,88	582 525,32	18,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 643 450,88	582 521,44	9,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

(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.

DAGBOKFØRT
27 MAR 84 09126
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 28/2-84
ARK.NR. 254

Rykkinn den 20. februar 1984.

Undertegnede eier av gnr.78, bnr.63 erklærer herved som bindende for meg og senere eiere/festere at gnr. 78, bnr. ..265.. som fremkom ved deling av gnr.78, bnr. 63, godkjent av reguleringssjefen i Bærum den ..... februar 1984, skal ha varig rett til adkomst over min eiendom og rett til bruk av snuplass som vist på kart merket ark.nr 523.1 78/63, bilag 23, i Bærum reguleringsvesens arkiv.

Videre erklærer jeg som bindende for meg og senere eiere/festere av gnr. 78, bnr. 63, at gnr. 78 bnr 265..... også skal ha varig rett til å ha sine stikkledninger liggende over min eiendom og rett til vedlikehold av disse.

Jeg erklærer videre at nødvendig frisikt etter retningslinjer gitt av veisjefen i Bærum kan opparbeides på min tomt.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av reguleringssjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

Erling Kruge Brodwall

DAGBOKFØRT
27. MAR 84 09127
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 28/2-84
ARK.NR. 254

Rykkinn den 20. februar 1984.

Undertegnede eier av gnr.78, bnr.83 erklærer herved som bindende for meg og senere eiere/festere at gnr.78, bnr. 265.., som fremkom ved deling av gnr.78, bnr.63, godkjent av reguleringssjefen i Bærum den ..... februar 1984, skal ha varig rett til adkomst over min eiendom som vist på kart merket ark.nr. 523.1 78/63, bilag 23, i Bærum reguleringsvesens arkiv.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av reguleringssjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

Petter Halle

Helle Pauss Mathern

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET

Rådmann Halmrasts vei 18
1300 Sandvika
Telefon * (02) 59 90 50

EKSP. NR. 128-85.
AB. NR. 17956

SANDVIKA RØR A/s

VANNMÅLER

Anmeldt av:

Måler nr. 18682978 Fabr. BR. Dim. 5.

Sandvika den 18.02. 19 85. S. Johansen

Utlevert til:

Gnr. 78 Bnr. 265. Tomt nr.

Eier Klaus Petter Klaiger

Adresse Bugenstvn. 20 B.

Måler plassert i kjeller

Dato for montering 25/2-85 Dato for demontering

den 19

SANDVIKA RØR A/s
Autorisert rørleggermester

Reg. levert 11.02.86. R. S

78.0265.17956.1

P.P. 10

F. 2000 7-83

Sendes inn av rørleggermester sammen med ferdigbesiktigelsesskjemaet.

BÆRUM KOMMUNE

VANN- OG KLOAKKVESENET

Rådmann Halmrasts vei 18
1300 Sandvika
Telefon * (02) 12 39 00

AB. NR. 17956

EKSP. NR. 125/85

ROLF HAAKENSTAD
MICHELETVEIEN 50
1053 OSLO 10

- ☐ *I henh. til besiktigelse*
- ☐ *Ring vennligst herom*
- ☐ *Kan beholdes*
- ☐ *Ønskes returnert*
- ☐ *HASTER*

Minibrev

Anlegg: HANS PETTER HAUGE, ANGERSTVN. 20 A

C-D skjemaet er ikke mottatt, og må innsendes omgående.

Mangler rettes innen 14 dager.

Vannverket skal varsles når mangler er rettet.

F. 1000. 11-80

Sandvika, den 06 02 19 86

Sven Johannessen

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET

Rådmann Halmrasts vei 18
1300 Sandvika
Telefon * (02) 59 90 50

Eksp. nr. 128-85

Ab. nr.

Ferdigbesiktigelse

Vedrørende anmeldelse for våningshus

Gr. nr. 78 Br. nr. 265 parsell nr.

Eier Inger og Hans Petter Hauge

Adresse Angerstveien 20

Anmeldt av aut. rørlegger

Firma Sandvika Rør A/S

Til Bærum vann- og kloakkvesen

Ferdigbesiktigelse av rørleggerarbeidet i ovennevnte eiendom ønskes foretatt

v/ Ferdigattest

Nedenfor er spesifisert det materiell som besiktigelsen omfatter i henhold til det anmeldte sanitæranlegg. Kummer, septik tank og den utvendige stoppekrans beliggenhet er inntegnet og målsatt i forhold til faste punkter, på skjemaets baksside.

Undertegnede meddeler at det anmeldte sanitæranlegg ble tatt i bruk den 1.12. 1985

Sandvika den 6.5 1985

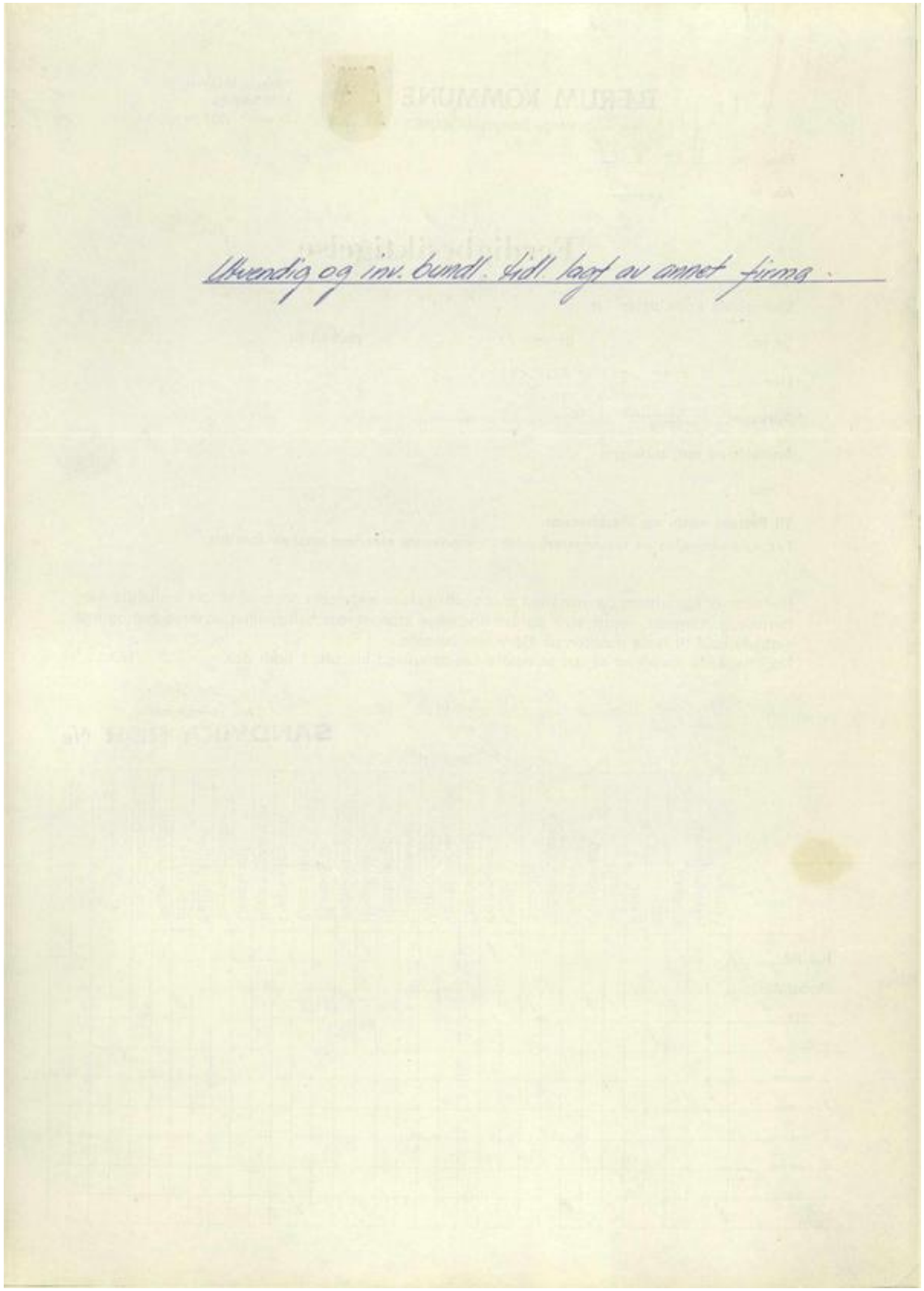
J. Lucas
Aut. rørleggermester

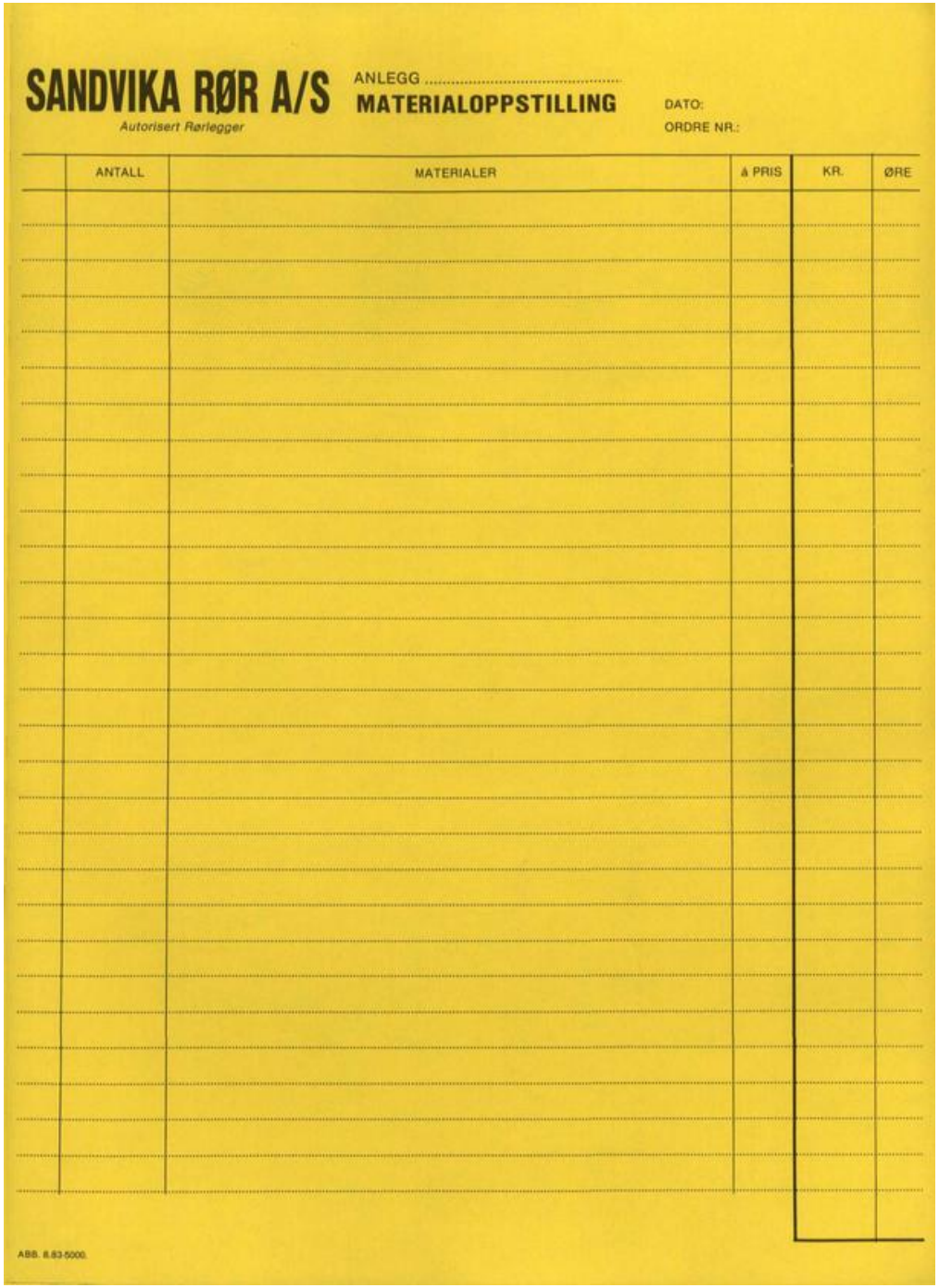
SANDVIKA RØR A/S

Montert:

	Leilighet	Hybelleilighet	Klosett	Bad	Bidet	Servant	Utslagsvask	Oppvask	Oppvaskmaskin	Golvsluk	Urinal	Vannmåler	Tannlegestol	Varmtvannsbereder	Varmtv.beholder	Kjølemaskiner	Kloakkpumpe	Hagekran	Reduksjonsventil	Slangekran	Brannkran	Overvannskum	Inspeksjonskum	Drenskum	Bensinutskiller	Fettutskiller	Septiktank	Stoppekranskilt	Svømmebassenge			
Kjeller	/		/			/						/		/				/	/												
Underetasje																															
1. etasje			/			/	2/		/												/										
2. —»—				/																											
3. —»—																															
4. —»—																															
5. —»—																															
6. —»—																															
Utvendig																															
Sum	/		2/			2	2/		/			/		/				/	/		/										

F. 1000. 11-84


Utvendig og inv. bundt. Sidl. lagt av annet firma.



SANDVIKA RØR A/S

Autorisert Rørlegger

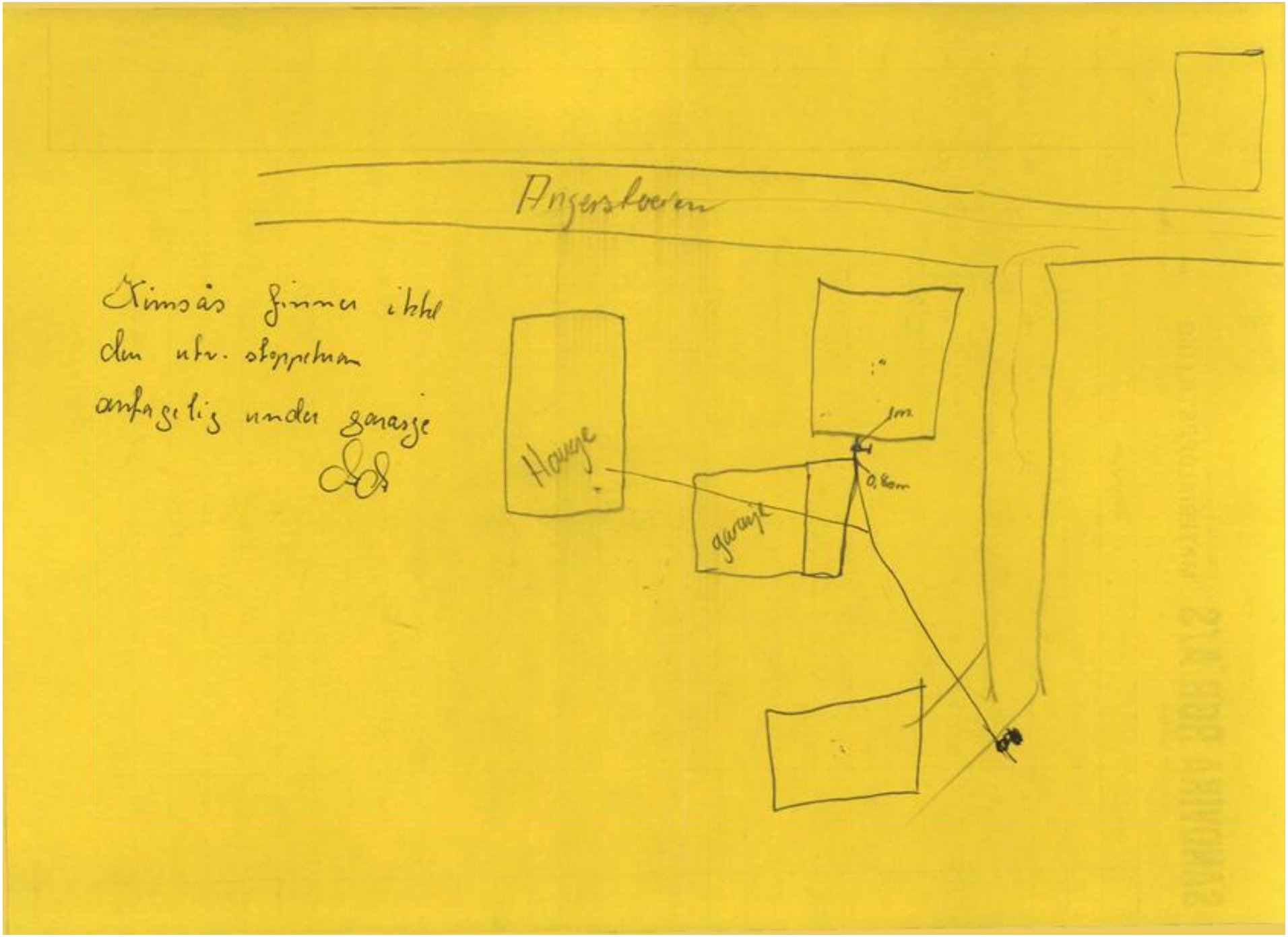
ANLEGG .....

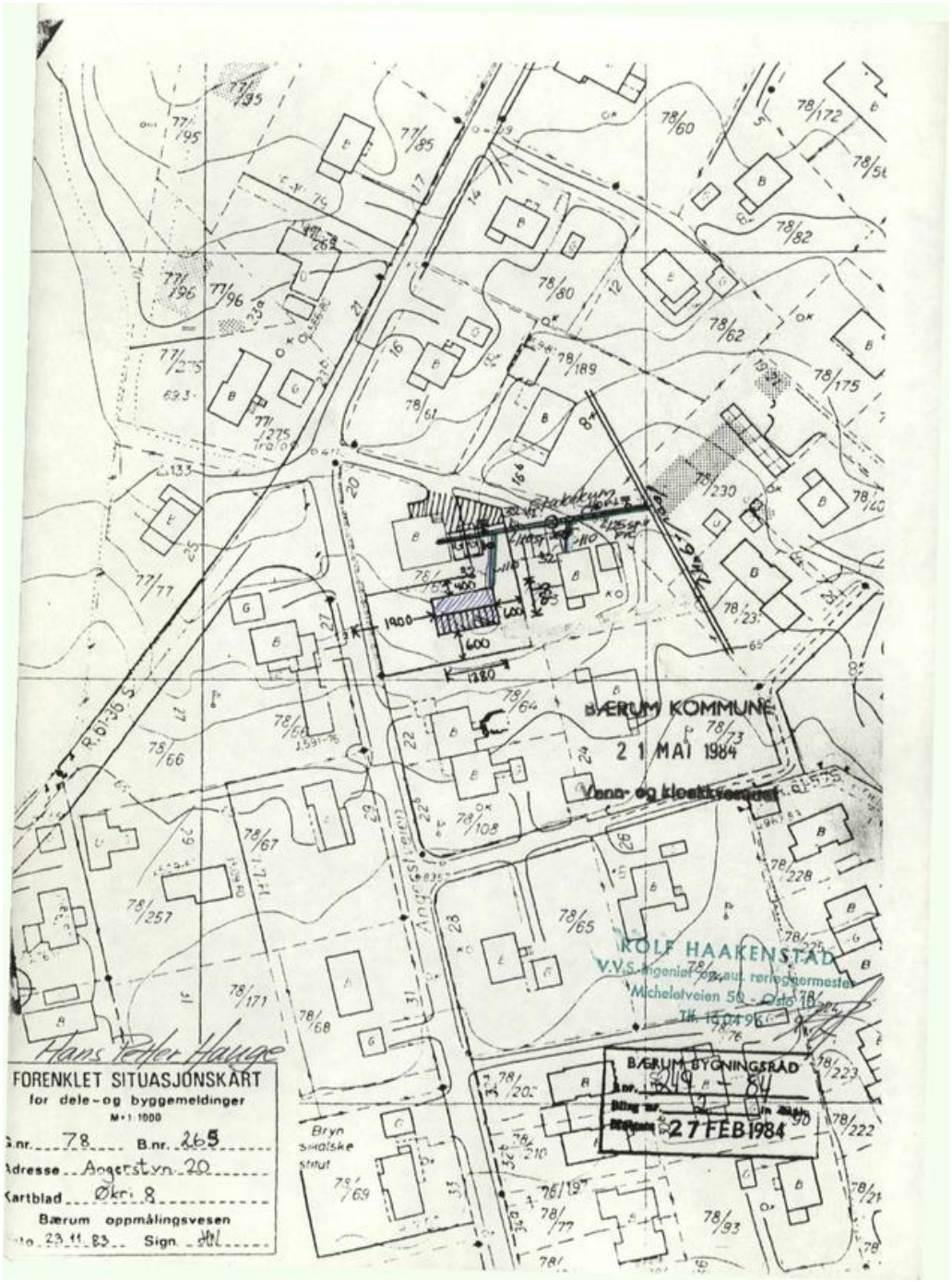
MATERIALOPPSTILLING

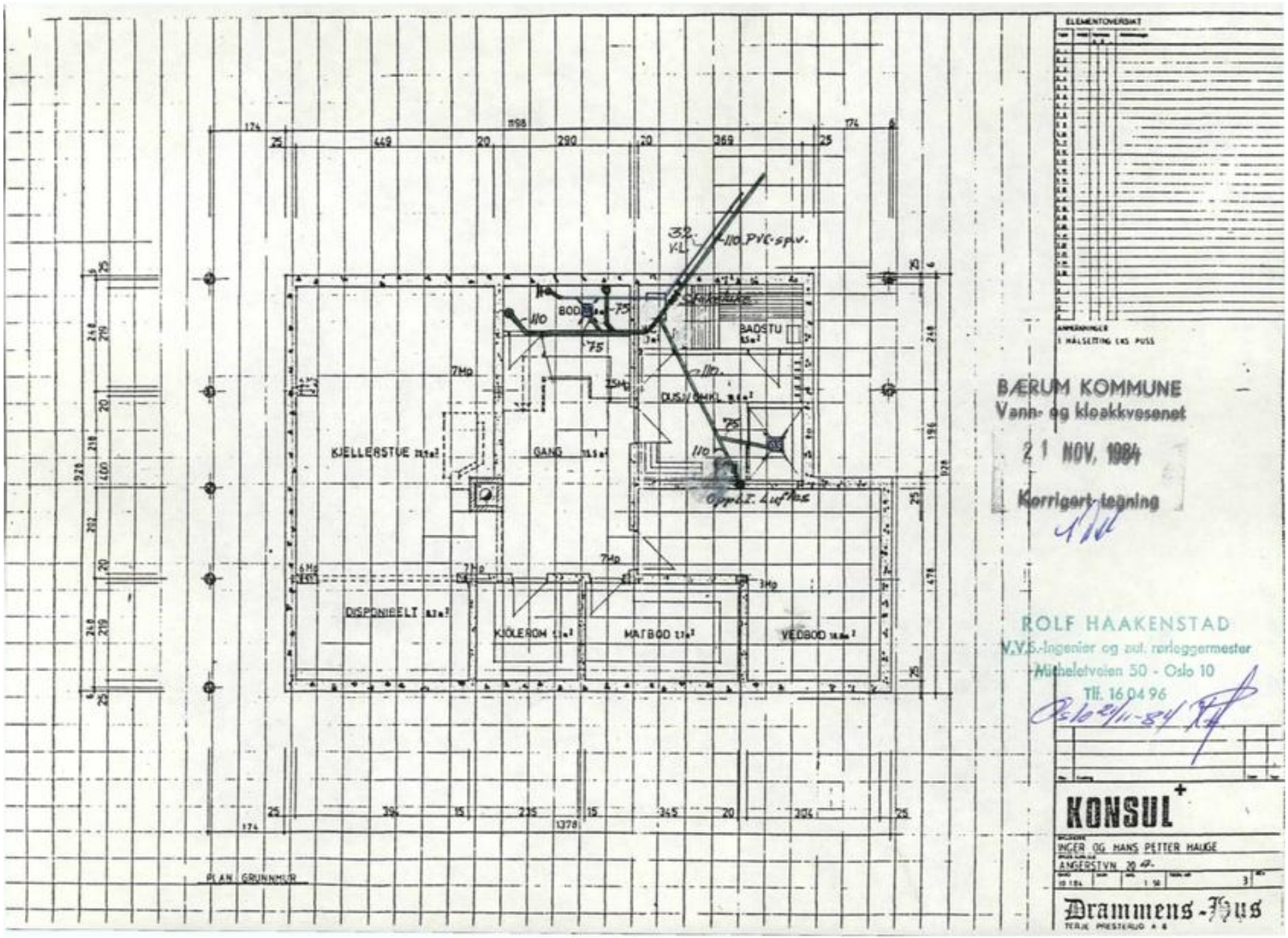
DATO:

ORDRE NR.:

	ANTALL	MATERIALER	Å PRIS	KR.	ØRE


Ängersboden
Kimsås finner i bild
den utv. stoppelsen
ansägelig under garasje
Hauge
garasje
1m
0,6m


FORENKLET SITUASJONSKART
for dele- og byggemeldinger
M=1:1000
Gnr. 78 B.nr. 265
Adresse Agerstyn. 20
Kartblad Økr: 8
Bærum oppmålingsvesen
Dato 23.11.83 Sign.
Hans Petter Hauge
BÆRUM KOMMUNE
21 MAI 1984
Vann- og kloakkvesenet
ROLF HAAKENSTAD
V.V.S.-ingeniør/-rørleggermester
Micheletveien 50 - Oslo 10
BÆRUM BYGNINGSRÅD
27 FEB 1984
Bryn
Statut


ELEMENTOVERSIKT
BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet
21 NOV. 1984
Korrigert tegning
ROLF HAAKENSTAD
V.V.S.-ingeniør og aut. rørleggermester
Mutheletveien 50 - Oslo 10
Tlf. 16 04 96
KONSUL
INGER OG HANS PETTER HAUGE
ANGERSTVN. 20
Drammens-Fjus
KJELLERSTUE
GANG
DISPONIBELT
KJØLEROM
MATBOD
VEDBOD
BAD/STU
BOD
DUSJ/TOALETT
Oppv. Luftes
110 PVC-spv.
PLAN GRUNNMUR

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET

Rådmann Halmrasts vei 18
1300 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Anmeldelse av sanitæranlegg

Undertegnede eier av gnr. 78 bnr. 265 parsell nr. _____

Adresse Angerstvn. 20 A.

søker herved tillatelse til utførelse av følgende rørleggerarbeider:

Bunnledninger

Jeg forplikter meg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.

For beregning av AVGIFTER oppgis:

Antall leiligheter i våningshuset _____ Bassengvolum m³ _____

Areal av underetasje	120 kvm.	Areal av 3. etasje	kvm.
Areal av 1. etasje	kvm.	Areal av 4. etasje	kvm.
Areal av 2. etasje	kvm.	Areal av 5. etasje	kvm.

Arealet beregnet etter utvendige mål.

VANNMÅLERE: For alle nybygg og ved bebygde eiendommer som blir tilknyttet kommunal vann- eller kloakkledning, skal det installeres vannmåler.
For allerede tilknyttede eiendommer kan den avgiftspliktige kreve vannmåler installert.

den _____ / _____ 19

Hans-Petter Hauge
Eierens underskrift

HANS-PETTER HAUGE
Med trykte bokstaver

Adresse: Bønnsveien 297 Poststed: 1344 Haslum

Ved anmeldelse av nybygg og tilbygg må byggherren i samarbeide med rørleggermesteren påføre det bebygde areal. Samtlige mål er utvendige mål. Tilknytningsavgiften for vann og/eller kloakk blir beregnet etter bygningens/tilbyggets areal. Opplysninger om FORSKRIFTER FOR VANN- OG KLOAKKAVGIFTER OG AVGIFTSSATSER fåes ved henvendelse til etatens kontor.

ADVARSEL!

Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før gravetillatelse er gitt av Veivesenet.
Bærum El.verk og Televerket, Oslo distrikt, Teledirektoratet og Vann- og kloakkvesenet må varsles for påvisning av kabler, vann- og avløpsledninger før gravingen påbegynnes. Søkeren er ansvarlig for skade på kabler, vann- og avløpsledninger, og må bekoste eventuelle reparasjoner av disse. Skade på tredjemann er veivesenet uvedkommende.

Utfylles i 2 eks.

Undertegnede autoriserte rørleggermester anmelder følgende rørleggerarbeider som omfatter:

☒ Nyanlegg. ☐ Forandringer. ☐ Utvidelser.

☐ Situasjonskart. ☒ Kjellerplan. ☐ Etasjeplaner. ☐ Oppleggsskjema.

☐ Bunnledninger

Vannledningen belastes med ..... l/sek.

Vannledningen — lagt — omlagt — med ..... mm, av .....

uttatt fra: .....

Spillvannsledningen belastes med ..... l/sek.

Spillvannsledningen — lagt — omlagt — med ..... mm, av .....

ført til: .....

Overvannsledningen belastes med ..... l/sek.

Overvannsledningen — lagt — omlagt — med ..... mm, av .....

ført til: .....

Renseanlegg: .....

☐ Til offentlig ☐ Privat Størrelse ..... m³

☐ Vannmåler monteres i ..... etg. i ..... rom

på ..... mm ledning.

Adr.: .....

Poststed: .....

Oslo den 20/11 1984

Rolf Haakenstad

Autorisert rørleggermester

Michelets vn. 50, Oslo 10.

Tlf.: 32266

Utfylles av Bærum Vann- og kloakkvesen. Ab. nr. ..... Eksp. nr. .....

Under forutsetning av at bygningsvesenet har approbert byggemelding (jfr. bygningsloven § 93) tillates det anmeldte arbeide utført på følgende betingelser:

1. Arbeidet må utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende vann- og avløpsreglement m/ forskrifter.

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet
21 NOV. 1984

Korrigert tegning

Sandvika, den ..... 19..

F. 3000. 5-78

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET

Rådmann Halmrasts vei 18
1300 Sandvika
Telefon * (02) 59 90 50

Anmeldelse av sanitæranlegg

Undertegnede eier av gnr. 78 bnr. ~~65~~ 265 parsell nr. _____

Adresse Fingerstrn. 20,

søker herved tillatelse til utførelse av følgende rørleggerarbeider:

Legging av 110 mm sp.v - uttakk t/privat fellesledning på eierens tomt og 32 mm V.L.PeLVT10

Jeg forplikter meg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.

For beregning av AVGIFTER oppgis:

Antall leiligheter i våningshuset 1 Bassengvolum m³ _____

Areal av ~~underetasje~~ Kjeller	120	kvm.	Areal av 3. etasje		kvm.
Areal av 1. etasje	120	kvm.	Areal av 4. etasje		kvm.
Areal av 2. etasje	110	kvm.	Areal av 5. etasje		kvm.

Arealet beregnet etter utvendige mål.

VANNMÅLERE: For alle nybygg og ved bebygde eiendommer som blir tilknyttet kommunal vann- eller kloakkledning, skal det installeres vannmåler.
For allerede tilknyttede eiendommer kan den avgiftspliktige kreve vannmåler installert.

Bærum den 15/5 1984

Hans-Petter Hauge.
Eierens underskrift

HANS-PETTER HAUGE
Med trykte bokstaver

Adresse: Rødskuddsvenda 33 Poststed: 1352 KOLSÅS

Ved anmeldelse av nybygg og tilbygg må byggherren i samarbeide med rørleggermesteren påføre det bebygde areal. Samtlige mål er utvendige mål. Tilknytningsavgiften for vann og/eller kloakk blir beregnet etter bygningens/tilbyggets areal. Opplysninger om FORSKRIFTER FOR VANN- OG KLOAKKAVGIFTER OG AVGIFTSSATSER fåes ved henvendelse til etatens kontor.

ADVARSEL!

Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før gravetillatelse er gitt av Veivesenet.
Bærum El.verk og Televerket, Oslo distrikt, Teledirektoratet og Vann- og kloakkvesenet må varsles for påvisning av kabler, vann- og avløpsledninger før gravingen påbegynnes. Søkeren er ansvarlig for skade på kabler, vann- og avløpsledninger, og må bekoste eventuelle reparasjoner av disse. Skade på tredjemann er veivesenet uvedkommende.

UTFYLLES I 2 EKS.

Undertegnede autoriserte rørleggermester anmelder følgende rørleggerarbeider som omfatter:

☒ Nyanlegg. ☐ Forandringer. ☐ Utvidelser.

☐ Situasjonskart. ☐ Kjellerplan. ☐ Etasjeplaner. ☐ Oppleggsskjema.

☐ _____

Vannledningen belastes med _____ l/sek.

Vannledningen — lagt — ~~omlagt~~ — med 32 mm, av PEL. NT10

uttatt fra: privat vannledning

Spillvannsledningen belastes med _____ l/sek.

Spillvannsledningen — lagt — ~~omlagt~~ — med 110 mm, av PVC-rør rød.

ført til: privat fellesledning

Overvannsledningen belastes med _____ l/sek.

Overvannsledningen — lagt — omlagt — med _____ mm, av _____

ført til: _____

Renseanlegg: _____

☐ Til offentlig ☐ Privat Størrelse _____ m³

☐ Vannmåler monteres i _____ etg. i _____ rom

på _____ mm ledning.

Adr.: Michaletveien 50. Oslo den 15.5 1984

Poststed: Oslo 10 Rolf Haakenstad

Autorisert rørleggermester

Utfylles av Bærum Vann- og kloakkvesen. Ab. nr. _____ Eksp. nr. _____

Under forutsetning av at bygningsvesenet har approbert byggemelding (jfr. bygningsloven § 93) tillates det anmeldte arbeide utført på følgende betingelser:

1. Arbeidet må utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende vann- og avløpsreglement m/ forskrifter.

BÆRUM KOMMUNE

21 MAI 1984

Vann- og kloakkvesenet

Sandvika, den _____ 19

F. 3000. 6-63

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET

Rådmann Halmrasts vei 18
1300 Sandvika
Telefon * (02) 12 39 00

Anmeldelse av sanitæranlegg

Undertegnede eier av gnr. 78. bnr. 365 parsell nr.

Adresse Åsgerstveien 20

søker herved tillatelse til utførelse av følgende rørleggerarbeider:

Sant anlegg i nytt våningshus i h.h.t. tl/ vedl. tegninger

Utv. ledn. og inv. bundl. tidl. lagt

Jeg forplikter meg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.

For beregning av AVGIFTER oppgis:

Antall leiligheter i våningshuset 1. Bassengvolum m³

Areal av underetasje	kvm.	Areal av 3. etasje	kvm.
Areal av 1. etasje	kvm.	Areal av 4. etasje	kvm.
Areal av 2. etasje	kvm.	Areal av 5. etasje	kvm.

Arealet beregnet etter utvendige mål.

VANNMÅLERE: For alle nybygg og ved bebygde eiendommer som blir tilknyttet kommunal vann- eller kloakkledning, skal det installeres vannmåler.
For allerede tilknyttede eiendommer kan den avgiftspliktige kreve vannmåler installert.

Sandvika den 21/11 1984

Hans-Petter Hauge
Eierens underskrift

Hans Petter Hauge
Med trykte bokstaver

Adresse: Bærumsveien 297. Poststed:

Ved anmeldelse av nybygg og tilbygg må byggherren i samarbeide med rørleggermesteren påføre det bebygde areal. Samtlige mål er utvendige mål. Tilknytningsavgiften for vann og/eller kloakk blir beregnet etter bygningens/tilbyggets areal. Opplysninger om FORSKRIFTER FOR VANN- OG KLOAKKAVGIFTER OG AVGIFTSSATSER fåes ved henvendelse til etatens kontor.

ADVARSEL!

Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før gravetillatelse er gitt av Veivesenet.
Bærum El.verk og Televerket, Oslo distrikt, Teledirektoratet og Vann- og kloakkvesenet må varsles for påvisning av kabler, vann- og avløpsledninger før gravingen påbegynnes. Søkeren er ansvarlig for skade på kabler, vann- og avløpsledninger, og må bekoste eventuelle reparasjoner av disse. Skade på tredjemann er veivesenet uvedkommende.

Utfylles i 2 eks.

Undertegnede autoriserte rørleggermester anmelder følgende rørleggerarbeider som omfatter:

☒ Nyanlegg. ☐ Forandringer. ☐ Utvidelser.

☐ Situasjonskart. ☒ Kjellerplan. ☒ Etasjeplaner. ☒ Oppleggsskjema.

☐

Vannledningen belastes med 2,5 l/sek.

Vannledningen — lagt — ~~omlagt~~ — med 22-18-15-12-10 mm, av Cu rør

uttatt fra: Stdl. lagt vannrekke

Spillvannsledningen belastes med 9.0 l/sek.

Spillvannsledningen — lagt — ~~omlagt~~ — med 110-75-50-32 mm, av P.V.C rør

ført til: Stdl. lagte kumledninger

Overvannsledningen belastes med l/sek.

Overvannsledningen — lagt — omlagt — med mm, av

ført til:

Renseanlegg:

☐ Til offentlig ☐ Privat Størrelse m³

☐ Vannmåler monteres i etg. i rom

på mm ledning.

Adr.: Sandvika den 21/11 1984

Poststed: J. Eimæs

Autorisert rørleggermester

SANDVIKA RØR A/S

Utfylles av Bærum Vann- og kloakkvesen. Ab. nr. Eksp. nr.

Under forutsetning av at bygningsvesenet har approbert byggemelding (jfr. bygningsloven § 93) tillates det anmeldte arbeide utført på følgende betingelser:

1. Arbeidet må utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende vann- og avløpsreglement m/ forskrifter.

BÆRUM KOMMUNE

11 FEB. 1985

Sandvika, den / 19

Vann- og kloakkvesenet

F. 20000. 11-80

Rykkinn den 2. mai 1984.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løn. 249 - 84
Bilag nr. 1b
Mottatt 3 MAI 1984

Kloakkerklæring.

Eieren av gnr.78, bnr.83, Petter Halle gir herved tillatelse til at eieren av gnr.78, bnr 265, Hans-Petter Hauge får adgang til å grave og ha liggende stikkledninger for vann og kloakk på sin eiendom. Denne retten vil gjelde for all frentid.

De private ledningene frem til de respektive eiendommene eies i fellesskap av gnr. 78,bnr 83, gnr78,bnr 63 og gnr 78,bnr 265.

Erling Kruge Brodwall

for gnr 78,bnr 63

O. P. Halle
Petter O Halle

for gnr.78,bnr 83

Sendes vannverket til underretning.
Bærum byggingsvesen, den 4/5 1984
For byggingssjefen
Jan Chr. Kihle

likelydende dokument innlevert til tinglysing.
Gebyr kr. 135,- betalt,
Asker og Bærum herredsrettsrevisjonskontor, den 3/5-84

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET
INNK. 24 SEPT. 1984
ARK.NR.

DAGSOKFØRT Dato?

27.MAR84 09126
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

28/2-84
254

Rykkinn den 20. februar 1984.

Undertegnede eier av gnr.78, bnr.63 erklærer herved som bindende for meg og senere eiere/festere at gnr. 78, bnr. 265.... som fremkom ved deling av gnr.78, bnr. 63, godkjent av reguleringssjefen i Bærum den ..... februar 1984, skal ha varig rett til adkomst over min eiendom og rett til bruk av snuplass som vist på kart merket ark.nr 523.1 78/63, bilag 23, i Bærum reguleringsvesens arkiv.

Videre erklærer jeg som bindende for meg og senere eiere/festere av gnr. 78, bnr. 63, at gnr. 78 bnr 265.... også skal ha varig rett til å ha sine stikkledninger liggende over min eiendom og rett til vedlikehold av disse.

Jeg erklærer videre at nødvendig frisikt etter retningslinjer gitt av veisjefen i Bærum kan opparbeides på min tomt.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av reguleringssjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

Erling Kruge Brodwall

DAGSOKFØRT
27.MAR84 09126
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 125,-
Dokumentavgift betalt med kr.
Nr. ... ført etter tinglysingsloven § 11

ED

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET
1513 11 MAI 1984
INNK.
ARK. NR.

ERKLÆRING

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 249 - 84
Bygg nr. 18 Ny/Dupl
Mottatt 9 MAI 1984

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 78 br.nr. 205 63 parsell nr.

Adresse Angerstveien 20, 1349 Rykkinn

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 Klage.

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 Vannavgift.

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 Kloakkavgift.

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 Vann- og kloakkavgifters betaling.

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 Stenging av offentlige ledninger.

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 Kontroll av vannforbruk.

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 Salg av vann.

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 Ekstraordinære vannuttak.

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 Ansvarsforhold.

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

...sendes vannverket til underretning.

...mm bygningsvesen, den 10/5 1984

For bygningssjefen Brit Christensen

Likelydende dokument innlevert til tinglysing.
Gebyr kr. 125,- betalt,
Asker og Bærum herredsskriverembete, den 9/5-84
Kristiansen

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Bærum den 9/5 1984

Hans-Petter Hauge
Eiers egenhendige underskrift.

HANS-PETTER HAUGE
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

F. 3000. 1-81

D 1

EKSPEDISJONSDOKUMENT

BÆRUM KOMMUNE
Bygningsvesenet

Jnr. 249-84 bil.nr.: 2 Dato: 1/3-84

Gnr. 78 bnr. 63

Arbeidssted: Ålgerstveien 20

Byggearbeidets art: Enebolig

Byggherre: Hans-Petter Hauge

Adresse: Redskrubbgrenda 33 1352 Kolsås

Anmelder: Selv

Adresse:

Oversendes vann- og kloakkvesenet med anmodning om å opplyse om vann- og kloakkforholdene.
Situasjonsskisse vedlegges.
Saken bes sendt videre til energiverket til uttalelse og tilbakesendt bygningsvesenet.

For bygningssjefen

e.f.

Vannverket anfører:
Intet arbeid på sanitæranlegget må påbegynnes før reglementert anmeldelse fra autorisert rørlegger er godkjent av vann- og kloakkvesenet.

Tillatelse til legging av ledning over annen manns grunn må søkeren selv innhente.
Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før veisjefens tillatelse er gitt.
Rekvirenten skal før graving påbegynnes, varsle Televerket og Bærum energiverk for påvisning av kabler. Han er ansvarlig for skader på disse, og har på egen bekostning å utføre det for disses beskyttelse nødvendige arbeider.
Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter de til enhver tid gjeldende avgiftssatser.
De antydede stikkledninger kan betraktes som én av flere mulige løsninger. Den utførende rørlegger må i samråd med byggherren anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Gnr. 78 bnr. 63 AF/akm

Stikkledningene til den anmeldte bolig kan tilknyttes offentlige ledninger som antydet på bilag 2. Tillatelse til å grave og å ha ledninger liggende over annen manns grunn må byggherren selv innhente. Tillatelsen skal tinglyses på vedkommende eiendom. Kopi av erklæringen i tinglyst stand innleveres sammen med rørleggeranmeldelsen.

Tomten er kloakkteknisk byggeklar. Bruk av septiktank kan først vurderes nå hovedkloakken er TV-kjørt.

Vannverkets erklæring skal tinglyses.

Tilknytningsavgift samt årlig avgift for vann og kloakk blir å betale i henhold til gjeldende avgiftssatser.
Takvann - overvann, drensvann, skal bortledes på egen grunn.
Stikkledningene for hovedbølet må omlegges til 2 m. utenfor garasjene.

Bærum vann- og kloakkvesen, 20. mars 1984

Arne Fjeldheim
avd.ing.

Engergiverket anfører:

Noen vilkår for strømleveranse

Energiverket forbeholder seg adgang til å anbringe ledninger, barduner og fester for stolper og for eventuelt gate- eller veilys på de eiendommer som har stikkledning.

Når energiverket finner det nødvendig av hensyn til strømleveringen til vedkommende eiendom eller distrikt, har det rett til å kreve avstått rom i bygning eller grunn for transformatorstasjon.

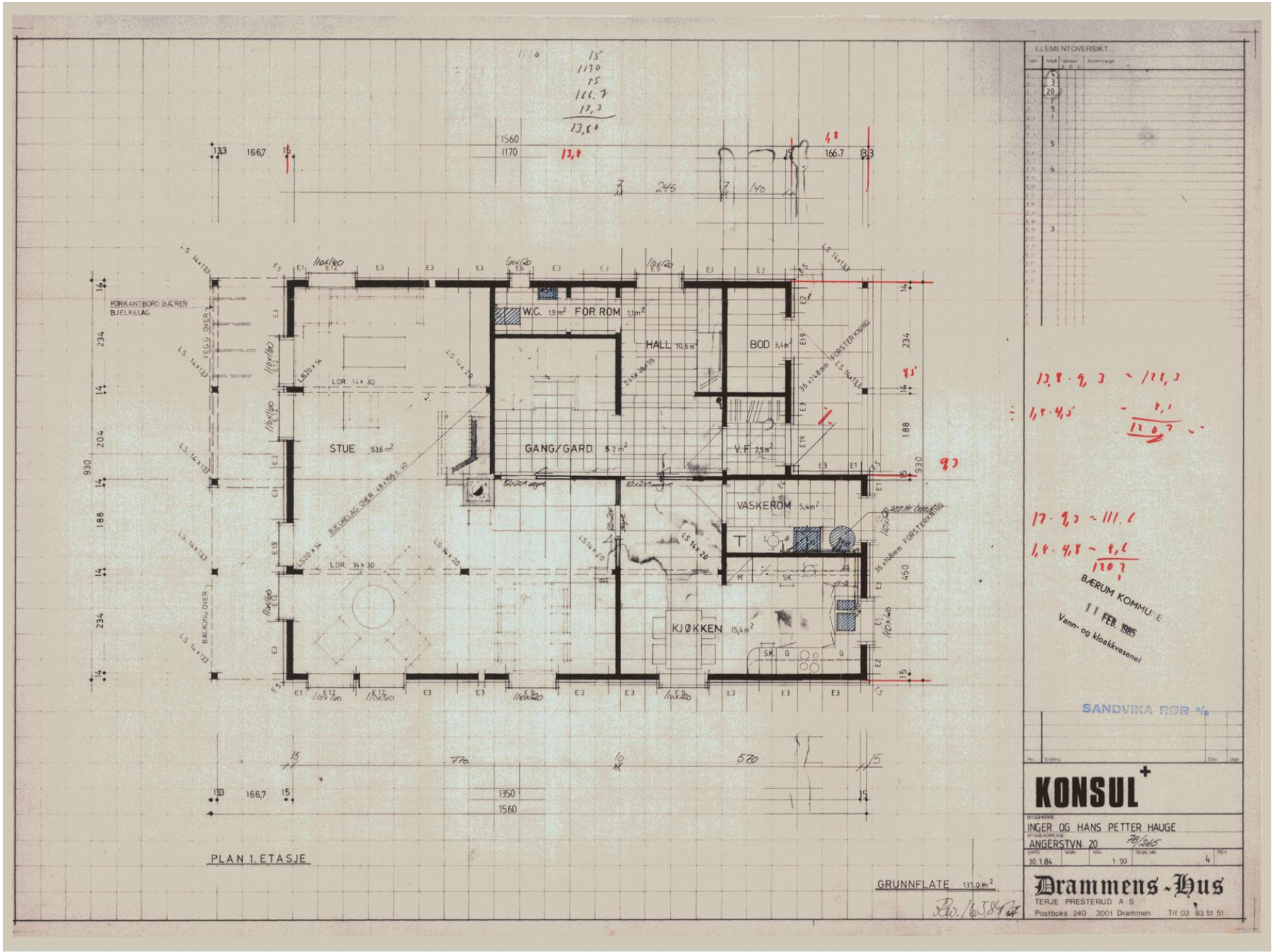
Intet arbeide på den elektriske installasjon må påbegynnes før reglementert anmeldelse fra autorisert installatør er godkjent av energiverket.

For øvrig viser en til gjeldende strømleveringsvilkår som fås ved henvendelse til energiverket.

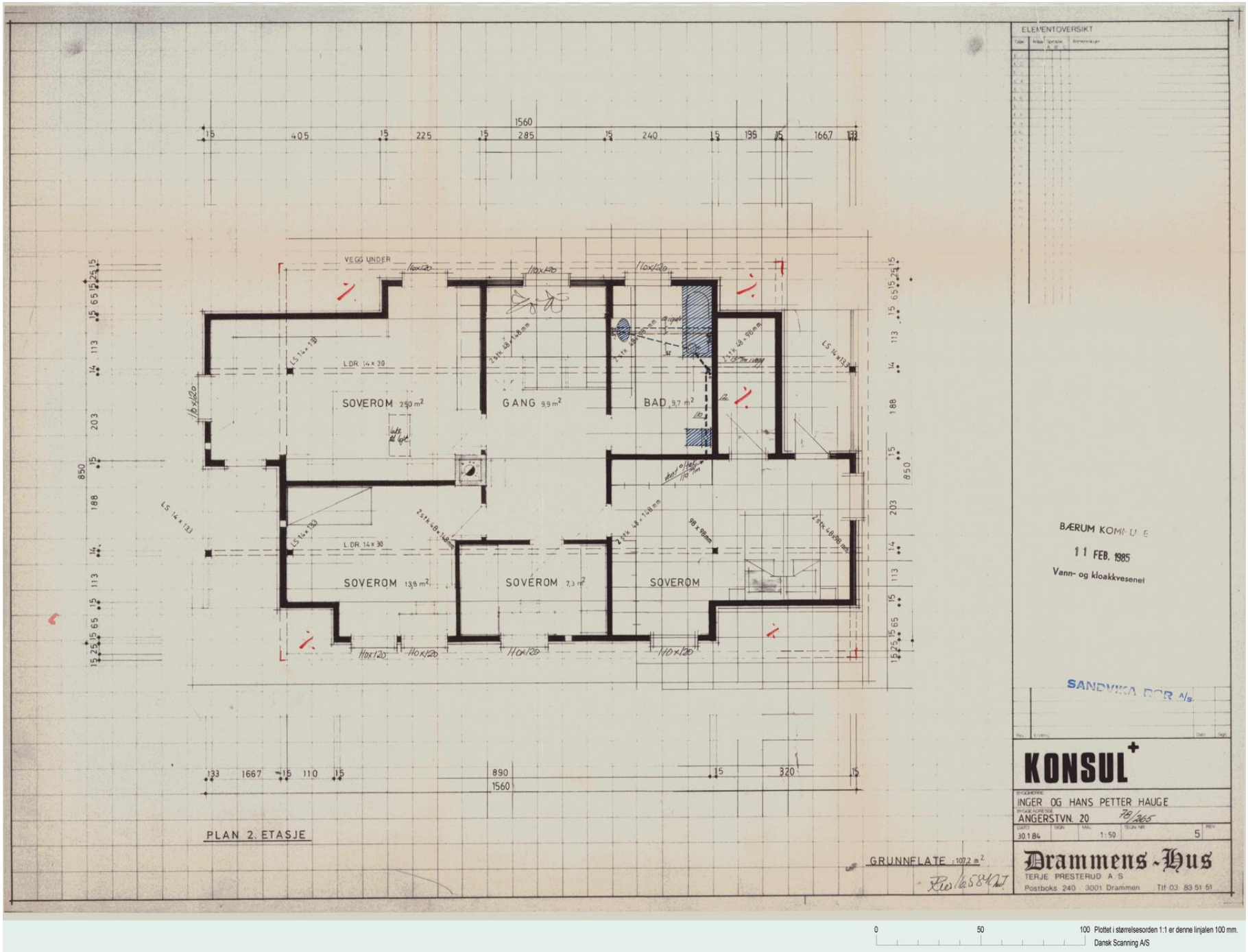
Elektrisk romoppvarming

Hvis det foreligger planer om elektrisk romoppvarming i bygningen, må energiverket kontaktes for å få brakt på det rene om det i vedkommende distrikt er mulig å levere strøm til dette formål.

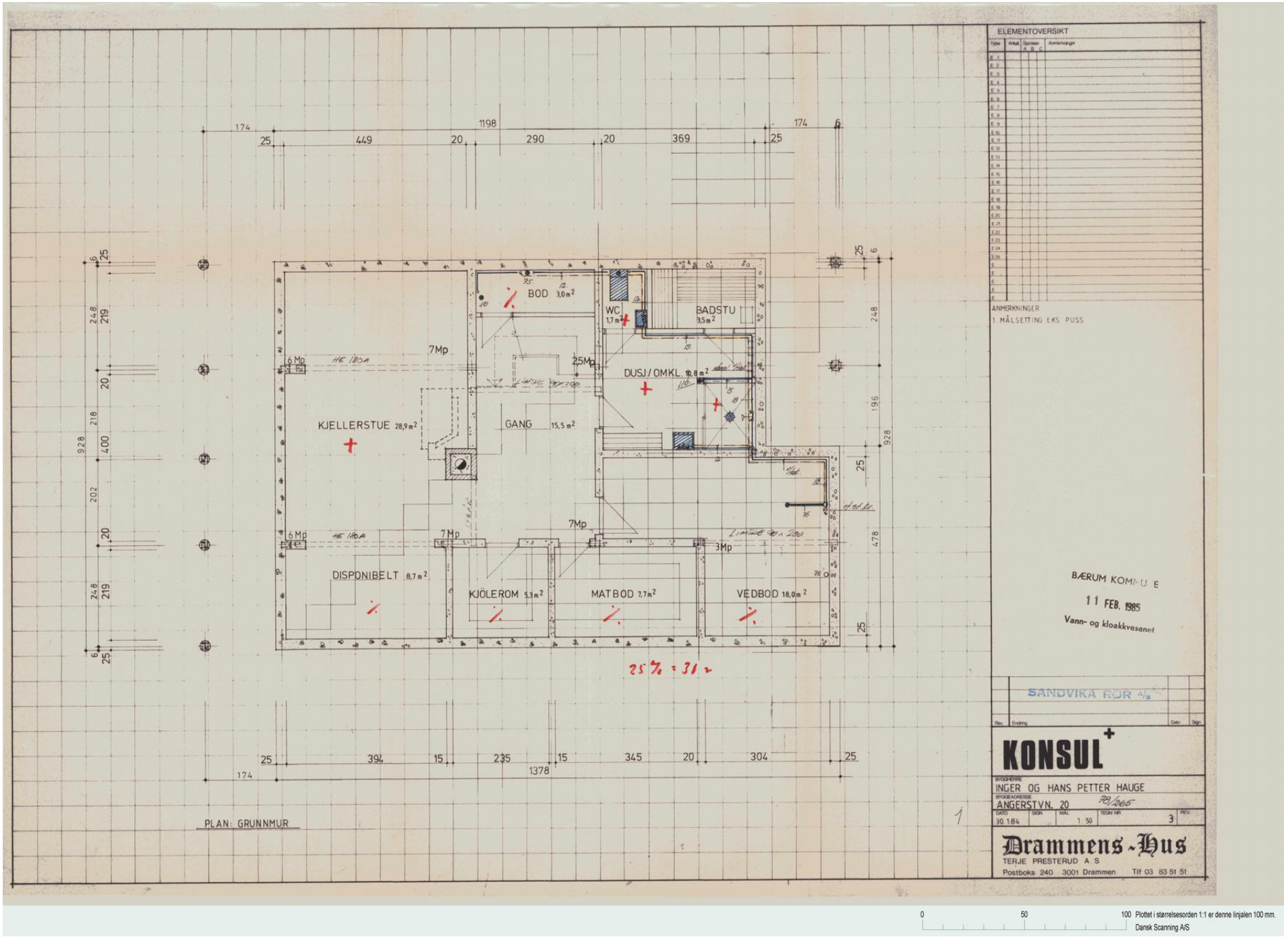
Bærum energiverk



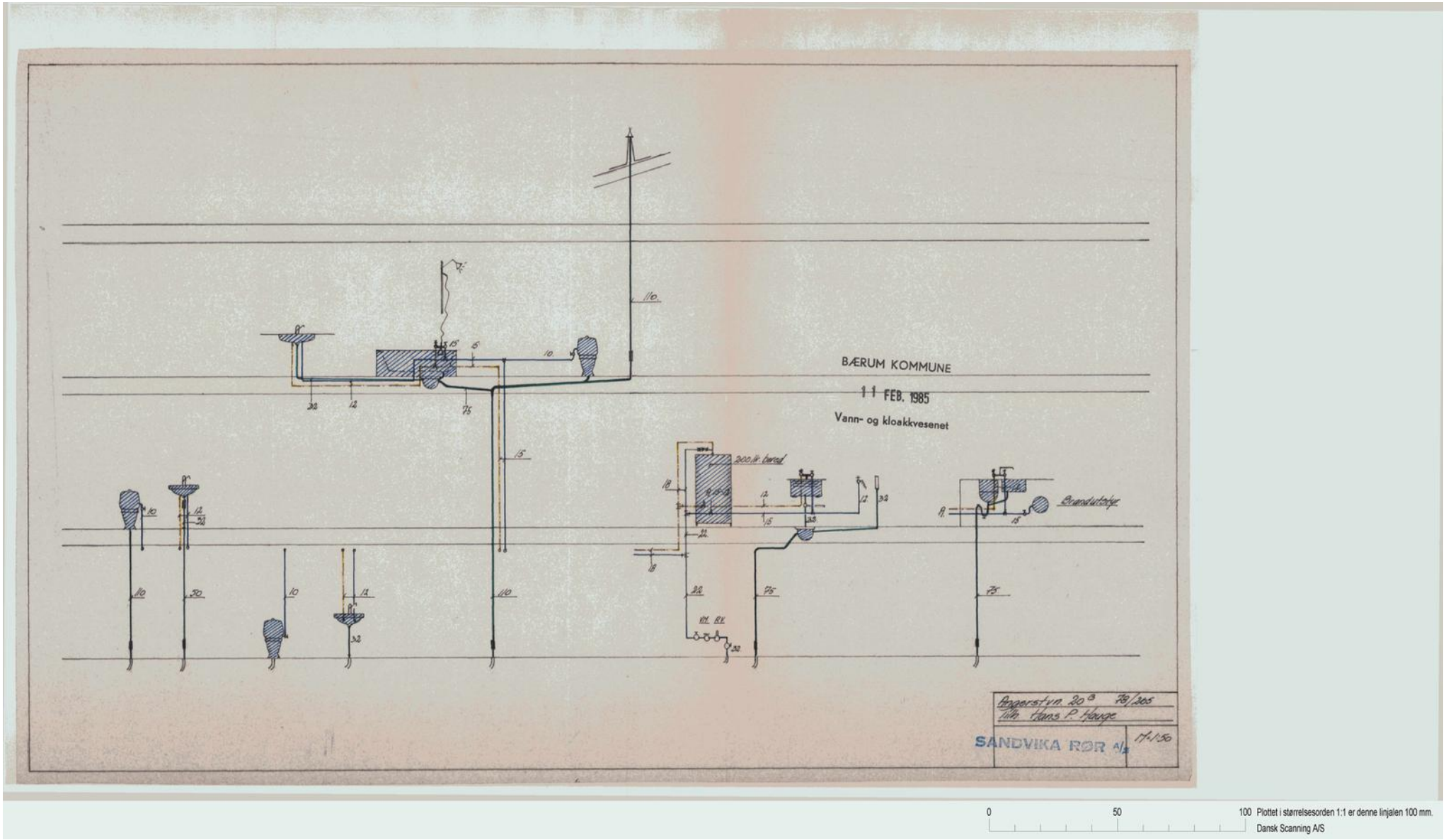
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

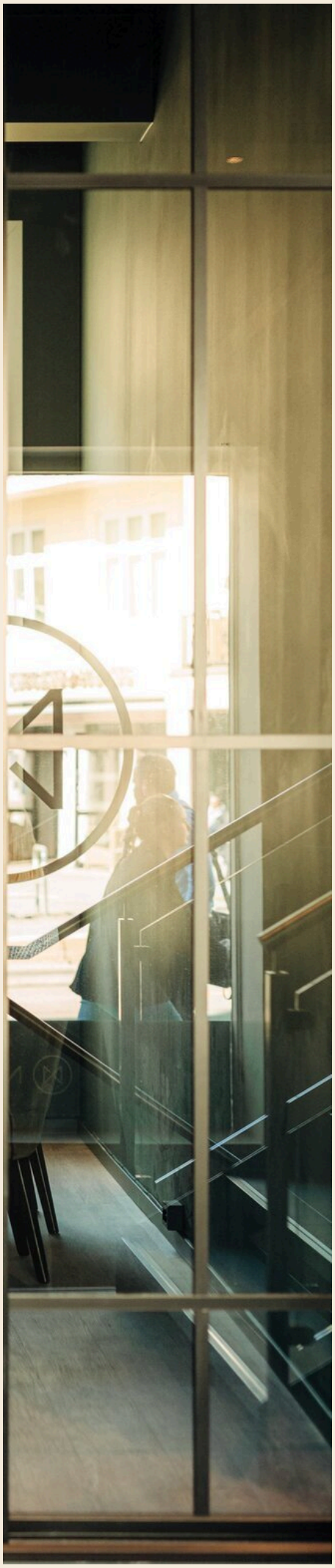

BÆRUM KOMMUNE
11 FEB. 1985
Vann- og kloakkvesenet
200 l/r. beret
Brannutstyr
Fingerstyn. 20 B 79/305
Tlf. Hans P. Haugo
SANDVIKA RØR A/S
17.1.85
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

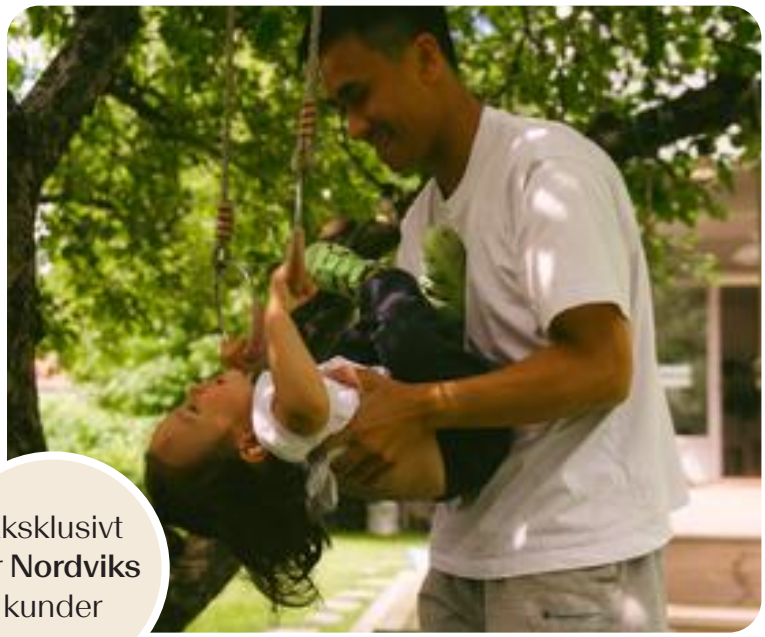


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 5-0445/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Angerstveien 20A 1349 RYKKINN
Matrikkel: Gnr 78, bnr 265 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Haakon Telle Bøe

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757



Carl Christian Stierna

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
c.stierna@nordvikbolig.no
990 43 439

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