NORDVIK

Lindebergveien 49B

5 soverom | 266 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Lindebergveien 49B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
31	Om boligen
42	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.04.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig familiebolig med usjenert hage & sol fra morgen til kveld - Dobbelgarasje - Attraktivt nær skole og barnehage

Prisantydning	**15 800 000,-**
Omkostninger	**396 380,-**
Totalpris	**16 196 380,-**
BRA-i	**266 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Eiet**

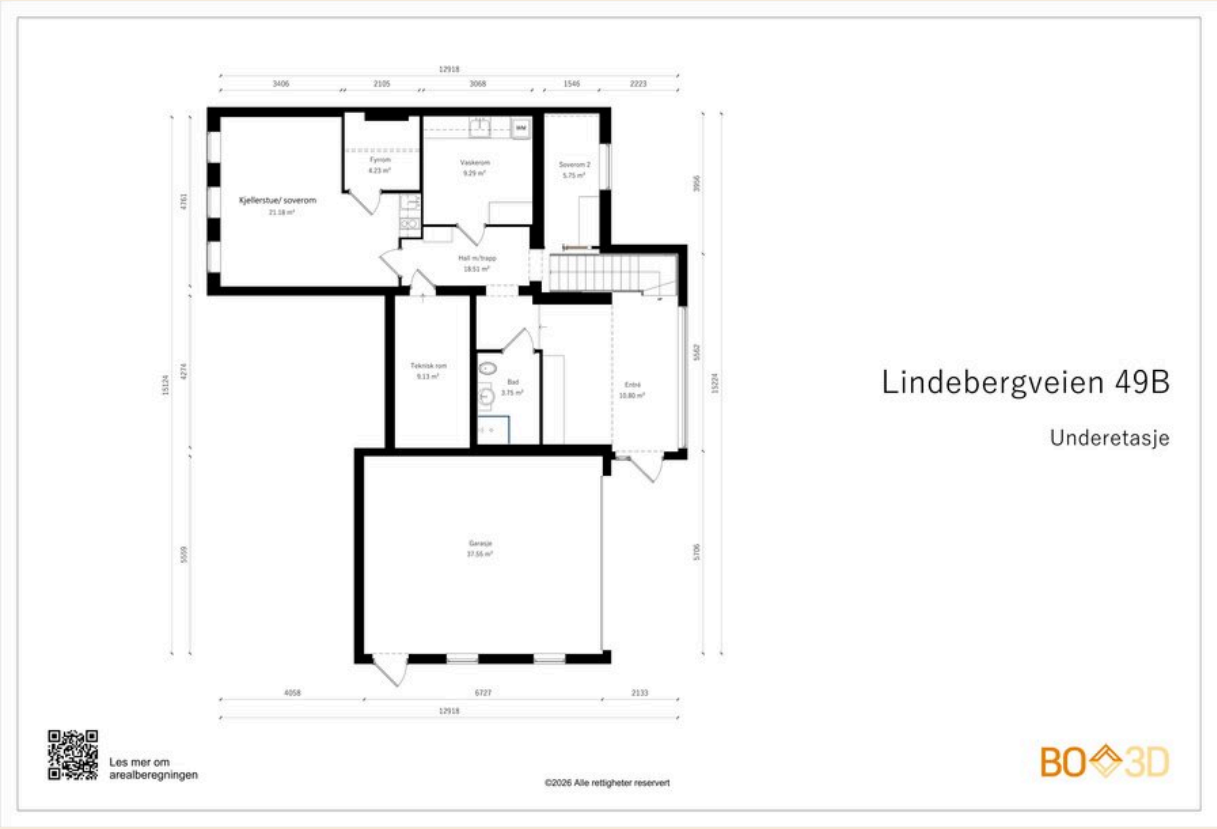
Kort fortalt

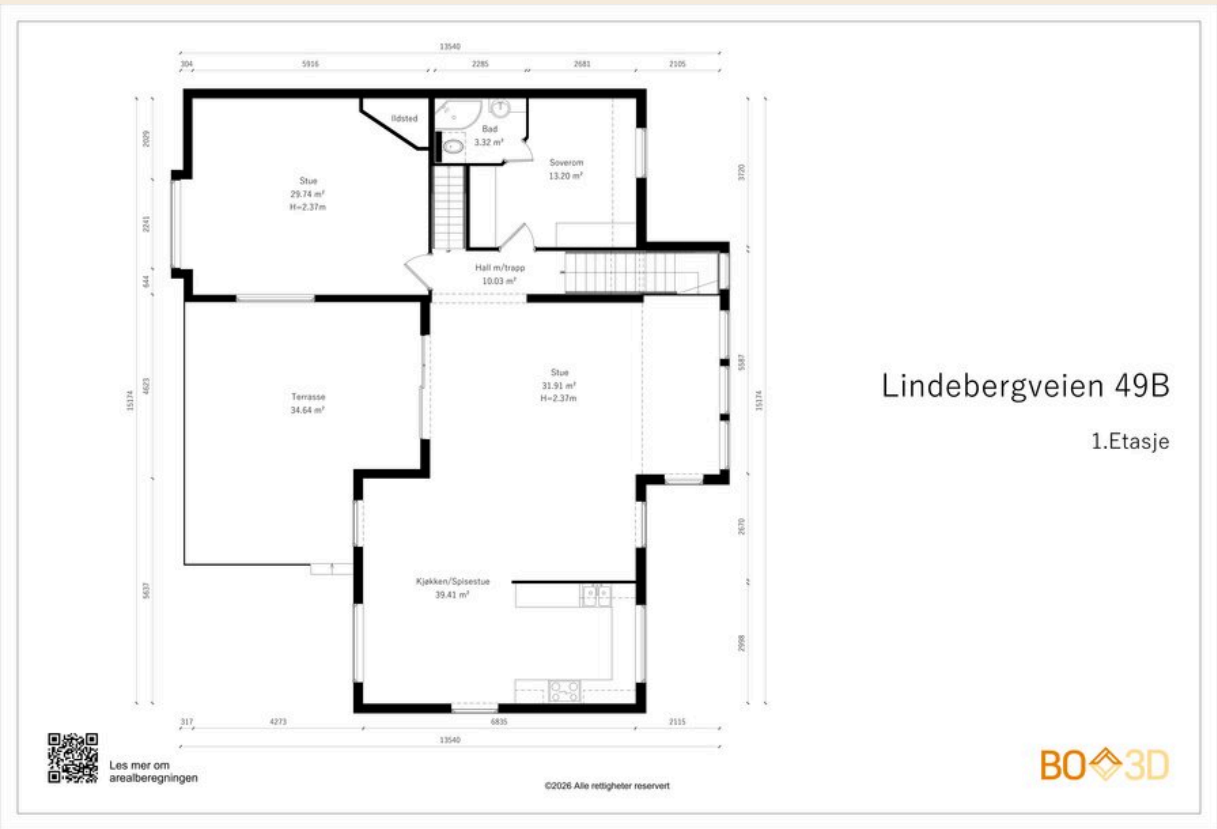
Velkommen til Lindebergveien 49 B - En meget innholdsrik familiebolig med usjenert og solrik hage, i et trygt og populært oppvekstmiljø på Jar/ Eiksmarka. Her bor man med nærhet til fine turområder, flere golfbaner og Lysakerelva med bademuligheter. I tillegg er det kort vei til gode skoler, flere barnehager, butikk og kollektivtransport med rask forbindelse til Oslo sentrum.

Høydepunkter:
Hybelmulighet m/felles inngang
Barnevennlig beliggenhet
Flott utsikt mot Holmenkollen
Fleksibel planløsning o/3 plan + loft
Sol fra morgen til kveld
Vannbåren gulvvarme i u.etg & 1.etg
Peis
2 stuer + kjellerstue
4/5 sov
3 bad + vaskerom
Dobbelgarasje m/lader
Eiksmarka skole (1,2 km)
Østerås u.skole (1,8 km)
2 barnehager (900 m)
Matbutikk (400 m)
T-bane (1 km)

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 129 kvm

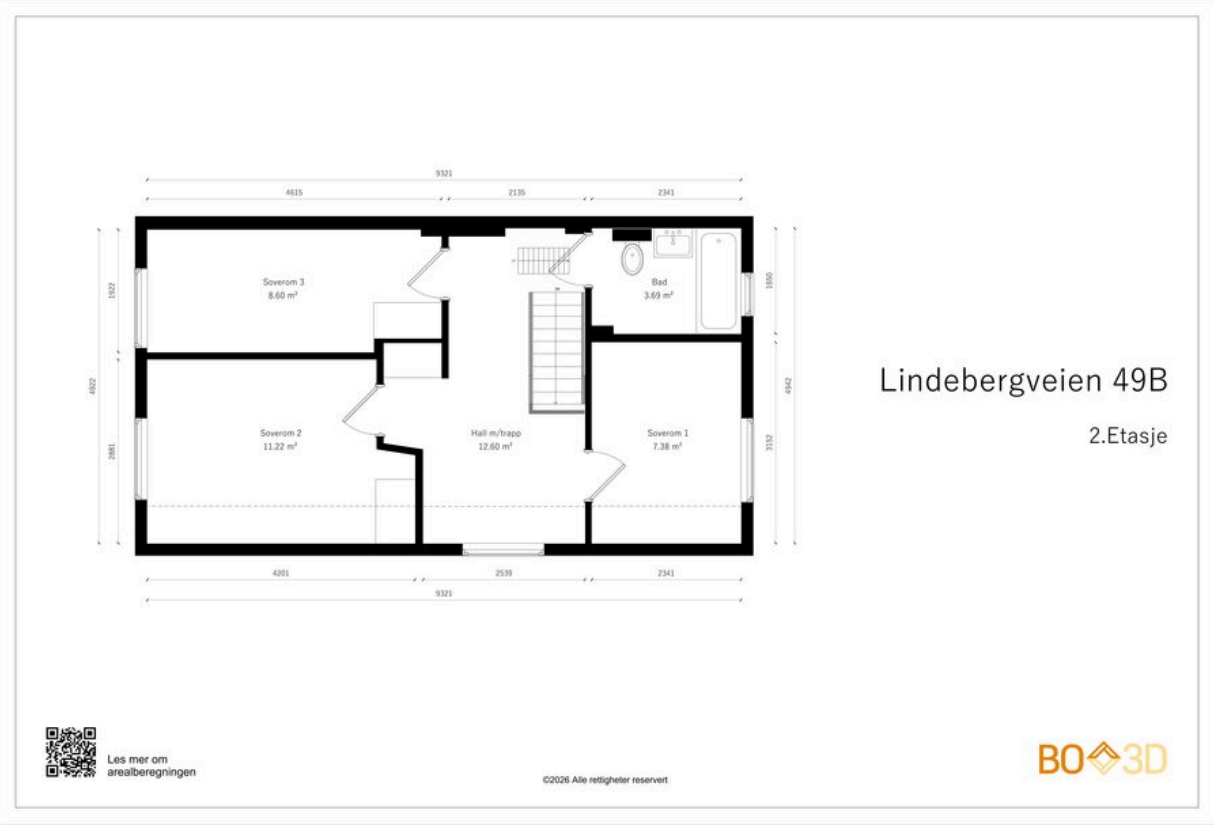


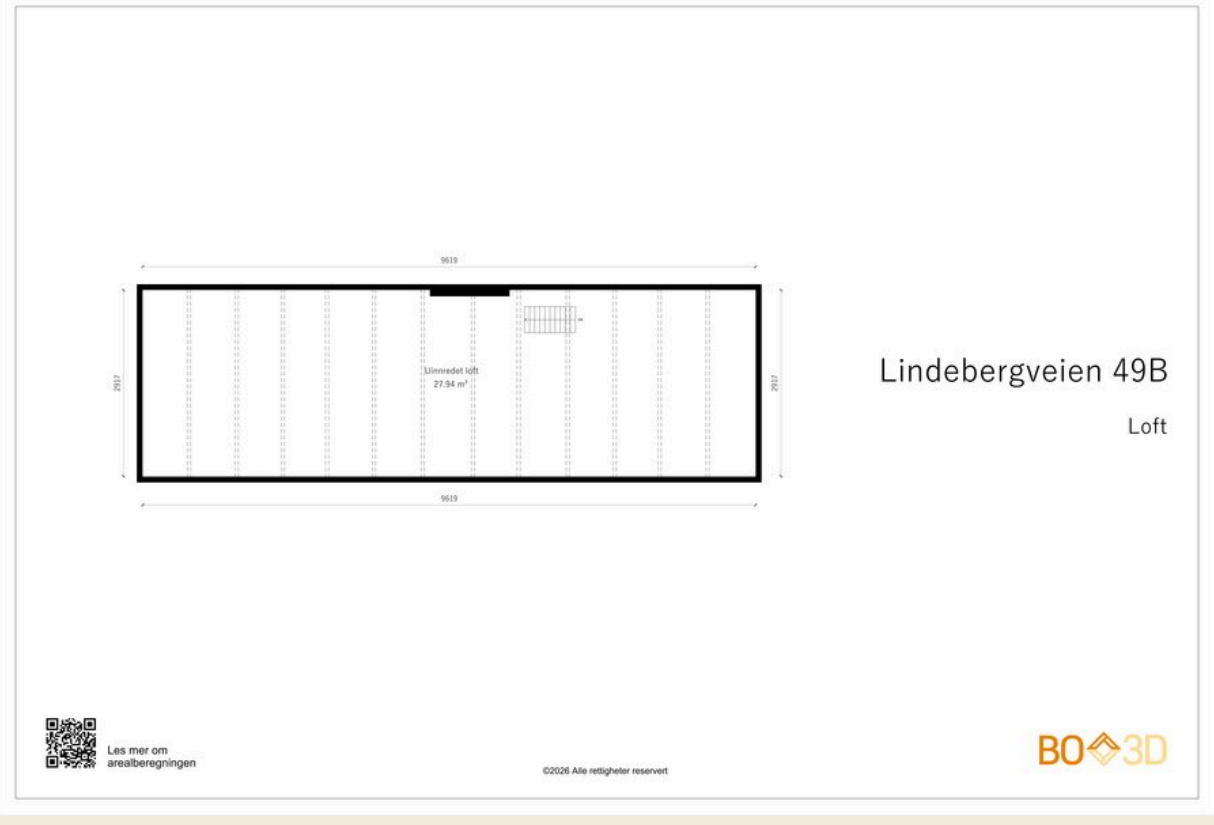


1. Etasje
BRA-i: 130 kvm
Total BRA: 130 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm





Uinnredet loft
Grunnflate er målt til
28 kvm

























































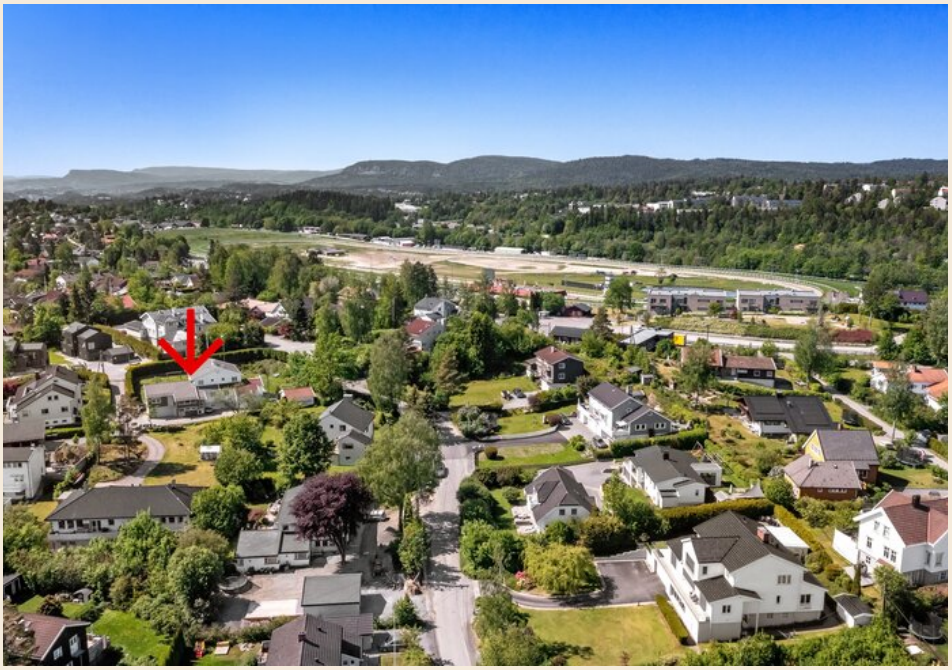














Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0086/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lindebergveien 49B, 1358 JAR
Gnr 36, bnr 466 i Bærum kommune

Selgere
Randi Helle
Asle Randen

Kjøpesum og omkostninger
15 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
395 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
396 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
416 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 196 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 216 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1961

Antall soverom
5

Arealer

BRA-i: 266 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 305 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, gang, bad, vaskerom, kjellerstue/soverom, kontor, fyrrom og teknisk rom.
BRA-e: 39 kvm. Garasje.
Total BRA: 129 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 130 kvm. Bad, soverom, stue, tv-stue, kjøkken /spisestue, hall m/trapp og trapperom.
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Bad, soverom, soverom 2, soverom 3 og hall m/trapp.
Total BRA: 46 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasje er målt til 39 kvm og ført opp som BRA-e.
Loft er med lav takhøyde og er dermed ikke måleverdig areal. Grunnflate er målt til 28 kvm og ført opp som ALH.

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en meget innholdsrik familiebolig med usjenert og solrik hage, i et trygt og populært oppvekstmiljø på Jar/ Eiksmarka. Her bor man med nærhet til fine turområder, flere golfbaner og Lysakerelva med bademuligheter. I tillegg er det kort vei til gode skoler, flere barnehager, butikk og kollektivtransport med rask forbindelse til Oslo sentrum - Perfekt for familier som ønsker en kombinasjon av ro, natur og kort vei til byen.

I en familievennlig blindvei, finner man denne vertikaldelte og innholdsrike tomannsboligen over 3 plan + uinnredet loft med en fleksibel og godt utnyttet planløsning. Boligens overflater er jevnlig vedlikeholdt og i 2008/2009 ble huset bygget på og store deler av hovedbygningen ble renovert. Boligen inneholder bla. en romslig entré, gang, bad, separat vaskerom, fyrrom med luft-til-vann varmeanlegg, teknisk rom/ bod med sentralt ventilasjonsanlegg, kontor og soverom/ kjellerstue. Det er etablert vannbåren gulvvarme i underetasjen og 1. etasje, som gir en lun og god følelse. Flytter man seg fra

entréen og opp en trapp, kommer man til den åpne stue- og kjøkkenløsningen i 1. etasje, som rommer både venner/ familie og gjør det enkelt å mingle med gjester ved matlaging eller følge med på barna mens de gjør lekser. Her finner man også et romslig mastersoverom med adkomst til eget bad og en luftig TV- stue - Perfekt for barnefamilien. Flytter man seg opp til 2. etasjen finner man 3 soverom av god størrelse og et stilrent bad. Boligens kjeller (med bad, soverom/ kjellerstue og kontor) og TV- stue i 1. etasje illustrerer på en god måte boligens fleksibilitet, og hvordan arealene kan tilpasses ulike behov – enten det er som hjemmekontor, «ungdomsavdeling», gjesteavdeling eller hybelmulighet med felles inngang.

Tomten er pent opparbeidet med en romslig gressplen og beplantning. Det er utvendige trapper (utført i granitt og betongstein) som følger terrenget fra gårdsplass til hage. Den velstelte hekken samt leveggen mot naboen skaper en privat og lun atmosfære. God plass til trampoline, lekeplass til barna m.m. Fra stue/ kjøkken er det utgang til en sørvestvendt terrasse med direkte adkomst til hageområde som inviterer til nydelige sommerdager med sol fra morgen til kveld. Terrassen er i trykkimpregnert trevirke med rekkverk i metall og glass, hvorav ett område med skiferplatting ved balkongdør. Varmelamper og elektrisk markise på terrassen gjør det enkelt å regulere både varme og skygge etter behov. Uteområdet har godt med plass til sittegruppe, spisebord, solstoler og grill. Her kan du nyte rolige morgener eller sosiale grillkvelder!

Parkering i dobbelgarasje (plass til 2 biler) med elektrisk portåpner samt elbillader (Tesla-lader) montert på vegg. I tillegg 1 biloppstillingsplass ved siden av garasje. Plass til ytterligere 2 biler ved besøk.

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

Underetasje:
Entré, gang, bad, vaskerom, soverom/ kjellerstue, kontor, fyrrom og teknisk rom. Garasje.

1. etasje:
Bad, soverom, stue, tv-stue, kjøkken /spisestue, hall m/trapp og trapperom.

2. etasje:
Bad, soverom, soverom 2, soverom 3 og hall m/trapp.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

Det er etablert vannbåren gulvvarme i underetasjen og 1. etasje, som gir en lun og god følelse.

UNDERETASJE:

Entré /hall med trapp:
Velkommen inn til en lys og meget romslig entré med fliselagt gulv og downligts i himling, noe som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Ytterklær og sko kan plasseres pent i stort garderobeskap. Ellers godt med plass til knaggerekke og kommode eller skoskap/hylle.

Kontor:
Pent innredet rom med garderobeskap og parkett på gulv - Perfekt som gjesterom eller kontor.

Soverom/ kjellerstue:
Romslig soverom/ kjellerstue med parkett på gulv. Her er det godt med plass til sofa, seng, hyller etc. Samlet sett gir denne delen av boligen fleksibilitet og ekstra areal som kan tilpasses ulike livsfaser og behov - Perfekt som for eksempel «ungdomsavdeling», gjesteavdeling eller hybelmulighet med felles inngang.

Bad:
Funksjonelt og fliselagt bad (nybygget i 2008) med vannbåren gulvvarme, som sikrer komfort året rundt. Det er vegglamper samt belysning over speilskap som lyskilde. Badet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av skap og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Videre er det veggmontert toalett samt en praktisk dusjløsning med innfellbare dusjvegger, som gir god utnyttelse av rommet.

Vaskerom:
Det praktiske og tiltalende vaskerommet er godt tilrettelagt for en smidig hverdag. Veggene består av malte og pussede murflater på tre sider, samt gipsvegg mot gang. Gulvet er utført i malt/behandlet betong, som er slitesterkt og godt egnet for rommets bruk. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Fyrrom og teknisk rom:
I boligens underetasje finner man et fyrrom (m/adkomst fra soverom/ kjellerstue) og en bod med lagringsmuligheter. På fyrrommet er det plassert et luft-til-vann varmeanlegg med tilkoblet varmtvannstank. I teknisk rom er det installert sentralstøvsuger fra produsent Flexit.

___
1. ETASJE:

Hovedstue:
Fra entréen og opp en trapp kommer du inn til samlingspunktet i boligen - den delikate stuen. Det er store vindusflater, downlights i himling og 2- stavs parkett på gulv, som bidrar til en behagelig atmosfære i rommet. Her er det god plass til både sofagruppe samt tilhørende møbler. Rommet ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet, noe som gjør det både sosialt og praktisk – en stue som virkelig legger til rette for trivsel og gode øyeblikk!

Kjøkken/ spisestue:
Stilrent kjøkken med med glatte fronter fra Sigdal, i åpen løsning. Den åpne planløsningen gjør det enkelt å mingle med gjestene mens man lager mat eller følge med på

barna mens de gjør lekser, noe som skaper en naturlig samlingsplass i hjemmet. Her er det god plass til kjøkkenbord og stoler, samt en stor spisegruppe som rommer plass til mange gjester - perfekt for lange og hyggelige middager med familie og/eller venner. Kjøkkenet er funksjonelt utformet og har rikelig med skap-, skuffer- og benkeplass på begge sider, noe som gir gode arbeidsforhold for matlaging. Innredningen fra 2008 har solid benkeplate i heltre og toppmontert dobbel oppvaskkum i metall fra Blanco samt ettgreps kjøkkenarmatur. Det er montert vannsensor under benk/oppvaskmaskin som er tilkoblet alarmsentral. Det er 2- stavs parkett på gulv, vegger med slette malte flater og slett malt tak med downlights som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Stekeovn fra Whirlpool
Mikrobølgeovn fra Whirlpool
Induksjonstopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Whirlpool
Kjøleskap (høyskap) fra Miele
Avtrekksvifte fra Whirlpool

TV- stue:
I boligens 1. etasje finner man en luftig og hyggelig TV-stue med peis, som varmer godt på kjølige dager - Perfekt for barnefamilien. Rommet kan alternativt benyttes som et ekstra soverom, hjemmekontor e.l.

Mastersoverom (m/adkomst til eget bad):
Det tiltalende hovedsoverommet har 3-stavs parkett på gulv og garderobeløsning på to av veggene. Rommet er av god størrelse og har godt med plass til dobbeltseng, nattbord etc.

Masterbad:
Fra mastersoverom er det adkomst til dette pene badet (nybygget i 2008). Vegger er kledd med fliser i størrelse 40 × 25 cm, mens vegglamper samt belysning over speilskap sørger for behagelige lysforhold. På gulvet er det lagt fliser i størrelse 20 × 20 cm med vannbåren varme, som bidrar til økt komfort. Rommet har innredning med skap og skuffer, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Videre er det veggmontert toalett samt dusjkabinett med dampfunksjon.

___
2. ETASJE:

Soverom:
I andre etasje finner man tre soverom av god størrelse med 3-stavs parkett på gulv (fra ca. 7- 11 kvm) - En familievennlig og praktisk planløsning. Rommene gir godt med plass til seng, kommode eller garderobeskap, samt skrivepult. Rommene er fleksible i bruk og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter behov.

Bad:
Det stilrene badet i andre etasje (renovert i 2008) har fliser i formatet 9 × 30 cm på vegger. På gulvet er det lagt fliser i størrelse ca. 20 × 20 cm med vannbåren gulvvarme, som sikrer god komfort året rundt. Taket er malt og har downlights, samt speil med vegglampe som lyskilde. Rommet har innredning med skuffer, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Videre er det veggmontert toalett samt badekar med massasjedyser og dusjvegg på hengsler, noe som gir en fleksibel og funksjonell løsning i hverdagen.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje (plass til 2 biler) med elektrisk portåpner samt elbillader (Tesla-lader) montert på vegg. I tillegg 1 biloppstillingsplass ved siden av garasje. Plass til ytterligere 2 biler ved besøk.

Modernisering og påkostninger
Full rehabilitering av eksisterende hus og tilbygg utført i 2008. Ny taktekking og takstein. Alle innvendige overflater nye/oppusset. 3 nye bad, nytt kjøkken. Etablering av vannbåren gulvvarme i u-etg og 1- etg med luft til vann varmepumpe. Ny parkett i stue/kjøkken i 2017. Ny varmepumpe (kompressor ute) i 2018 som følge av feil spenning på stømnettet fra Hafslund (forsikringssak). Rehabilitering av avløpsledning 2019 (rørfornying utført av TT-teknikk).

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Rørlegger: CFK rørleggerbedrift AS (endret navn til CFA). Totalrehabilitering av røropplegg, 3 nye bad. Utført 2008.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Murmester Løvlien og Sandblost AS Rørlegger CFK AS 3 nye bad med nye sluk, membran og fliser, utført 2008 Sluk i vaskerom er ikke byttet. Nytt sluk i teknisk rom.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Murmester Løvlien og Sandblost AS Rørlegger CFK AS 3 nye bad med nye sluk, membran og fliser, utført 2008 Sluk i vaskerom er ikke byttet. Nytt sluk i teknisk rom.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tilbygg inkl garasje: Komplett nytt i 2008, iht TEK 07. Arbeid utført av Agathon Borgen AS. Eksisterende bygg: Etterisolert i 1 etg, innvendig utforing. Ny fasade mot Syd. Tak rettet opp og tekket på nytt. Ny betongtakstein. Arbeid utført av Agathon Borgen AS. Ny peis i 2008. Utført av Peisselskapet 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:
Nordby Maskin AS. Utgraving for tilbygg og ny drenering

rundt tilbygg 2008.

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: Genial Elektro AS. Full rehabilitering av elektrisk anlegg. utført 2008.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2019.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Genial Elektro AS. Tesla lader 2017.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-teknikk AS. Rørfornying avløpsrør fra hus til kommunalt rør. Strømpeforing i eksisterende betongrør. 2019. Lekkasje på vannledning i gammel stoppekran. Utbedret 2021 av Nordby Maskin AS 2025: Kontroll av vannledning etter at kommunen hevdet det var lekkasje. Oppgraving utført og kontroll utført av Nordby Maskin AS. Kommune dekket kostnad da ingen feil ble påvist.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Agathon Borgen AS. Tilbygg. Ferdigattest fra Bærum kommune datert 04.11.2008.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vindusutforing i stue. MDF-foring svellet sannsynligvis pga. regn gjennom åpent vindu. Byttet vindusutforing på bad i 2 etg. MDF-foring pga vannsøl fra dusj. Utført 2026 av BundeBygg AS.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- TOMTEFORHOLD -

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Bygningen er oppført på støpt plate på mark, og grunnmur er utført i murkonstruksjoner. På husets kortside er det forstøtningsmurer utført i betongstein. Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er oppført på en mindre høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav radonfare samt liten fare for ras og flom. Ifølge Matrikkelen er fare for overvann angitt til 1 av 6.

- UTVENDIG -

Taket er utført som saltak og er tekket med betongstein. Undertaket ble rettet og avstivet i 2008, og taket ble omlagt samme år. Taknedløp og beslag er i metall, og takvann ledes bort fra huset via dreneringsrør i grunnen. Veggkonstruksjonen er oppført i mur og bindingsverk av tre. Utvendig er boligen kledd med stående panel på original del og liggende panel på tilbygg. Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i tre. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og luftespalte i toppkant. Hovedinngangsdøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30). Ytterdøren er delvis overbygget med glassfelt/tak. Fra boligen er det utgang til balkong via malt skyvedør med isolerglass. Garasjen har dobbel automatisk port med fjernkontroll. Boligen har sørvestvendt terrasse med adkomst fra stue/spisestue, utført i trykkimpregnert trevirke med rekkverk i metall og glass. Det er utvendige trapper som følger terrenget fra gårdsplass til hage. Trappene er utført i granitt og betongstein.

- INNVENDIG -

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er utført med trebjelkelag og støpte betongelementer. To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis registreres ved slik stikkprøvekontroll. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er følgende rom kontrollert:

Underetasje (støpt dekke i entré og kontor):
Entré: målt ca. 3 mm avvik over 2 meter, totalt ca. 5 mm gjennom rommet.
Kontor: målt ca. 4 mm avvik over 2 meter, totalt ca. 7 mm gjennom rommet.

1. etasje (betongdekke i tilbygg og trebjelkelag i hoveddel):

Hovedsoverom: målt ca. 3 mm avvik over 2 meter, totalt ca. 4 mm gjennom rommet.
Kjøkken: målt ca. 6 mm avvik over 2 meter, totalt ca. 9 mm gjennom rommet.

2. etasje (etasjeskiller i trebjelkelag):
Soverom: målt ca. 3 mm avvik over 2 meter, totalt ca. 5 mm gjennom rommet.
Soverom 2: målt ca. 4 mm avvik over 2 meter, totalt ca. 7 mm gjennom rommet.

Akseptkrav er inntil 10 mm avvik over 2 meter og inntil 15 mm totalt gjennom rommet.

Overflater - Underetasje:
Gulv med fliser i entré og bad. Betonggulv i bod og teknisk rom, samt parkett på soverom og kontor/soverom. Malt betonggulv i teknisk rom. Vegger med slette malte flater, pussede murvegger og fliser på bad. Tak med slette malte plater og pusset betong.

Overflater - 1. etasje:
2- og 3-stavs parkett. Gulv på kjøkken og i stue ble skiftet i 2019 til 2- stavs parkett. Fliser på bad.

Overflater - 2. etasje:
3-stavs parkett på gulv. Vegger med stående panel, slette malte flater og fliser på bad. Tak med panel og slette malte flater. Deler av etasjen har skråtak.

Pipe og ildsted:
Pipe er utført som 3-løps teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er slemmet på loft, pusset i boligen og beslått med blikk over tak. Det er etablert feieluke på loft. Det er peis med innsats i stue, montert i 2008.

Innvendige trapper:
Boligen har tretrapp med parkett i trinn, malte opptrinn og rekkverk i tre og glass. Trappen har lukkede opptrinn.

Innvendige dører:
Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Det er dør med glassfelt mellom stue og TV-stue.

- TEKNISKE INSTALLASJONER -

Boligen har rør-i-rør-system med stoppekran lokalisert i underetasjen. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken, som føres til soilrør (hovedavløp) av støpejern og PVC.

Det er mekanisk avtrekk fra alle våtrom via Flexit-enhet plassert på loft.

Boligen har luft-til-vann varmeanlegg plassert i fyrrom i underetasjen, og det er utført jevnlig service på anlegget.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er tilkoblet det sentrale varmeanlegget.

Oppvarming skjer via vannbåren varme i underetasje og 1. etasje, samt på bad i 2. etasje.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, med hovedsikring på 63 A.

- HELSE, MILJØ OG SIKKERHET -

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG2:
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG3:
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper med sukkerbit.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken, Kjøleskap, stekeovn, mikrobølge/kombiovn, platetopp, oppvaskmaskin.
- Kjøleskap og platetopp på hybelkjøkken i kjellerstue.
- Fryseboks på vaskerom.

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
Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen. Boligen har en del i underetasjen med hybelkjøkken og tilstøtende bad som kan bli hybel med felles inngang.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Oppvarming skjer via vannbåren varme i underetasje og 1. etasje, samt på bad i 2. etasje. I tillegg er det peis i TV-stue.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 19 844 kWh (Inkluderer 2800 kWh lading av el-bil) | Strømkostnad forrige år: 26 769 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 666,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 2 968,22 kr
Feiing: 392,04 kr
Renovasjon: 5 384,28 kr
Vann: 2 922,17 kr
Sum: 11 666,71 kr

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

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- Årlig bygningsforsikring kr 12 673 kr,- pr år.
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm (NB! Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk)
- TV/ bredbånd fra Telenor kr. 1 098,- pr. mnd.
- Alarm fra Verisure kr. 605,- pr mnd.
- Privat brøyting kr. 1786,- pr. år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 821 304,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 459 005,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 21657475

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 817 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med en romslig gressplen og beplantning - ideell for lek og uteopphold. Det er utvendige trapper (utført i granitt og betongstein) som følger terrenget fra gårdsplass til hage.

Boligen har en sørvestvendt terrasse og hageområde som inviterer til nydelige sommerdager med sol fra morgen til kveld - Her kan du nyte rolige morgener eller sosiale grillkvelder. Den velstelte hekken samt leveggen mot naboen skaper en privat og lun atmosfære. God plass til trampoline, lekeplass til barna m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Jar/ Eiksmarka. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt i randsonen mot Oslo, med kort vei til "alt". Dette er den perfekte beliggenhet for enhver barnefamilie, med

nærhet til skoler, barnehager, marka og servicetilbud.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Kort vei til Lysakerelven, som byr på idylliske turstier og flere badekulper langs elven som lokalbefolkningen vet å sette pris på (kan kombineres med kaffestopp på Røa). Øvrevoll galoppbane ligger innen gangavstand med galoppløp på torsdager og søndager, og ulike arrangementer for hele familien gjennom året. Eiendommen har en enkel adkomst til Bærumsmarka (v/Fossum), som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter (Nygård, Sætern gård, Brunkollen m/markastue, rundt Bogstadvannet mm.) Det er heller ikke lange veien til Kolsås skisenter, for de som foretrekker alpint. Det finnes et bredt idrettstilbud til barn og ungdom, med bla. Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, fotball m.m. For golfentusiasten ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres hos Extra på Eiksmarka, som ligger ca. 400 meter unna boligen. I kort kjøreavstand fra eiendommen finnes også Eiksmarka senter, Østerås kjøpesenter, Bekkestua, Røa og CC-Vest. Både Bekkestua, Røa og CC-Vest byr på et svært godt utvalg av butikker, ulike service/helsetilbud, kafeer og spisesteder samt treningssenter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Eiksmarka barneskole, samt Østerås ungdomsskole. Det er heller ikke langt til Grav barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Det er gangavstand til flere barnehager bl.a. Ruglandveien barnehage, som har stor uteplass til lek og gressbane til fotball og ski på vinteren, Grav barnehage avd. Øvrevoll m.fl. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas samt de videregående skolene Eikeli, Stabekk og Nadderud.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i nærheten. Nærmeste bussholdeplasser "Stallkroa" (v/Øvrevoll) ligger kun 2 min. gange unna boligen. T-banen går fra Eiksmarka (ca. 10- 12 min. gange) og linje 2 tar deg til Majorstuen på ca. 13 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger ifm. tilbygget, datert 2008. Tegningene samsvarer i stor grad med dagens bruk. Soverom/ kontor i tilstandsrapport er tegnet inn som kontor på byggetegninger, og er ikke bruksendret.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, fra byggeår. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Tomannsboligen har tatt i bruk dato 06.03.1961 i følge matrikkelen. «Tatt i bruk» brukes av kommunen for bygg som faktisk er ferdige, men som ikke har fått offisiell ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men som lovlig kan brukes.

Det foreligger ferdigattest for tilbygget datert 04.11.2008.

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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst til tomten går via felles vei med naboer fra kommunal veg. Felles innkjørsel med Lindebergveien 49 A. Adkomstretten er tinglyst/synlig i grunnboken og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer
Delareal 818 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1943007
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1943007)
Navn ØVRE VOLL, nordre del
Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.07.1944
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8631/1943007.pdf
Delarealer
Delareal 709 kvm. Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 108 kvm. Formål Kjørevei

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/36/466:
30.11.2006 - Dokumentnr: 595936 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2015 - Dokumentnr: 523402 - Urådighet
Rettighetshaver: Helle Randi
F.nr: 210169 44839
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

08.09.1959 - Dokumentnr: 303478 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:36 Bnr:300

01.01.2020 - Dokumentnr: 1399850 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:36 Bnr:466

01.01.2024 - Dokumentnr: 61360 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:36 Bnr:466

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 124 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Interiørrådgining inkludert) kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2 visninger inkludert kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (Ekstra tur og kveldsfoto kommer i tillegg) Dronefoto av området har vi - Faktura selger kr. 11 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. 28-36000 - avhenger av størrelse, antall våtrom, scanning etc kr. 32 000,-

Samlet skal selger betale kr. 239 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2026

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Halvpart av 2-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller

Lindebergveien 49 B, 1358 JAR

BÆRUM kommune

gnr. 36, bnr. 466

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1741 **Eiendomsverdi ref nr:** OP4995

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over tre plan som har gjennomgått flere oppgraderinger, sist med omfattende renovering og tilbygg i 2008/2009. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med romslig stue med peis, moderne kjøkken og gode uteområder.
Boligen fremstår med god standard og har blant annet luft-til-vann varmeanlegg samt sentralt ventilasjonsanlegg med avtrekksenhet plassert på loft. Det er parkett i de fleste rom og fliser på våtrom. Lagringsmuligheter er ivaretatt gjennom boder.
Boligen har ekstern garasje samt terrasse med tilhørende romslig hage. Overflater fremstår med generelt lite slitasje.

Halvpart av 2-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taket er utført som saltak og er tekket med betongstein.
Undertaket ble rettet og avstivet i 2008, og taket ble omlagt samme år. Taknedløp og beslag er i metall, og takvann ledes bort fra huset via dreneringsrør i grunnen.
Veggkonstruksjonen er oppført i mur og bindingsverk av tre.
Utvendig er boligen kledd med stående panel på original del og liggende panel på tilbygg. Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i tre.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og luftespalte i toppkant.
Hovedinngangsdøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30). Ytterdøren er delvis overbygget med glassfelt/tak. Fra boligen er det utgang til balkong via malt skyvedør med isolerglass.
Garasjen har dobbel automatisk port med fjernkontroll.
Boligen har sørvestvendt terrasse med adkomst fra stue/spisestue, utført i trykkimpregnert trevirke med rekkverk i metall og glass.
Det er utvendige trapper som følger terrenget fra gårdsplass til hage. Trappene er utført i granitt og betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater:
Underetasje:
Gulv med fliser i entré og bad. Betonggulv i bod og teknisk rom, samt parkett på soverom og kontor/soverom. Malt betonggulv i teknisk rom.
Vegger med slette malte flater, pussede murvegger og fliser på bad.
Tak med slette malte plater og pusset betong.

1. etasje:
2- og 3-stavs parkett. Gulv på kjøkken og i stue ble skiftet i 2019 til 2-stavs parkett. Fliser på bad.

2. etasje:
3-stavs parkett på gulv. Vegger med stående panel, slette malte flater og fliser på bad.
Tak med panel og slette malte flater. Deler av etasjen har skråtak.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag og støpte betongelementer.
Pipe er utført som 3-løps teglsteinspipe. Pipen er slemmet på loft, pusset i boligen og beslått med blikk over tak. Det er etablert feieluke på loft.
Det er peis med innsats i stue.
Boligen har tretrapp med parkett i trinn, malte opptrinn og rekkverk i tre og glass. Trappen har lukkede opptrinn.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Det er dør med glassfelt mellom stue og TV-stue.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot spisestue og videre til stue.
Kjøkkeninnredningen er fra 2008 med glatte fronter fra Sigdal.
Det er parkett på gulv, vegger med slette malte flater og slett malt tak med downlights som lyskilde. Kjøkkenet har vindu med godt lysinnslipp.
Benkeplate i heltre med toppmontert dobbel oppvaskkum i metall fra Blanco samt ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det slette malte vegger.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut på yttervegg
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system med stoppekran lokalisert i underetasjen. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken, som føres til soilrør (hovedavløp) av støpejern og PVC.
Det er mekanisk avtrekk fra alle våtrom via Flexit-enhet plassert på loft.
Boligen har luft-til-vann varmeanlegg plassert i fyrrom i underetasjen, og det er utført jevnlig service på anlegget.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er tilkoblet det sentrale varmeanlegget.
Oppvarming skjer via vannbåren varme i underetasje og 1. etasje, samt på bad i 2. etasje. I tillegg er det peis i TV-stue.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, med hovedsikring på 63 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.
Bygningen er oppført på støpt plate på mark, og grunnmur er utført i murkonstruksjoner.
På husets kortside er det forstøtningsmurer utført i betongstein.
Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er oppført på en mindre høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav radonfare samt liten fare for ras og flom. Ifølge Matrikkelen er fare for overvann angitt til 1 av 6.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

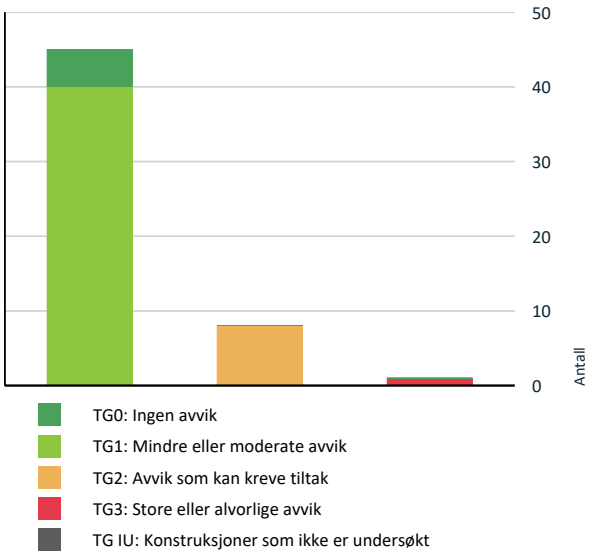
Halvpart av 2-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller

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

Tomannsbolig, vertikaldelt Tatt i bruk (TB) 06.03.1961
Tilbygg Ferdigattest (FA) 04.11.2008
Tegninger revidert basert på brev fra 01.10.2008 Bærum Kommune

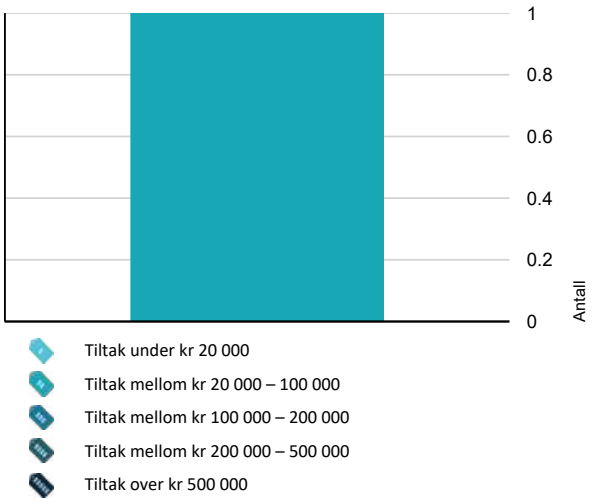
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av 2-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

HALVPART AV 2-MANNSBOLIG ER OPPFØRT I



Byggeår
1961

Anvendelse
Hovedbygningen er fra 1961. Tilbygget ble oppført i 2008, og i forbindelse med dette ble også store deler av hovedbygningen renovert.

Standard
Vertikaldelt tomannsbolig over tre plan samt loft.

Boligen består av:
Underetasje: Garasje, entré, gang, bad, vaskerom, 2 soverom (hvorav ett benyttes som kontor), fyrrom og teknisk rom.
1. etasje: Bad, soverom, stue, TV-stue, kjøkken/spisestue, hall med trapp og trapperom.
2. etasje: Bad, 3 soverom og hall med trapp.
Loft: Uinnredet loft.
Boligen fremstår med gjennomgående god standard og lite slitasje på overflater. Det er tilhørende garasje, terrasse samt gode uteområder.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er utført som saltak og er tekket med betongstein. Undertaket på hovedbygget ble rettet og avstivet i 2008, og taket ble omlagt samme år. Taket på tilbygg fra 2008.

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

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



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggkonstruksjonen er oppført i mur og bindingsverk av tre. Utvendig er boligen kledd med stående panel på original del og liggende panel på tilbygg.
Deler av fasaden ble ettergått i 2008 (u-etg og 1-etg. Kun deler av 2 etg.) . Hoveddelen ble etterisolert med ca. 10 cm isolasjon, og kledningen ble skiftet samme år.
Det er foretatt stikkprøvekontroll av enkelte bord med protimeter (med pigger) for å avdekke eventuell fukt i treverket.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i tre. Det er tilgang til undertak av panel, og konstruksjonen vurderes å ha tilfredsstillende lufting.

Loftet har dekke av tre.
Det er installert ventilasjonsaggregat på loft.

Det er observert enkelte fuktmerker fra tidligere lekkasje (Før taket ble tekket om) . Merkene er kontrollert uten utslag ved bruk av fuktindikato ved målingstidspunktet.

Tilstandsrapport







TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper som følger terrenget fra gårdsplass til hage.
Trappene er utført i granitt og betongstein.



TG 1 Garasje

Beskrivelse

Dobbeltgarasje oppført på støpt plate med dreneringskum ved port.
Vegger er utført i mur og betong. Takkonstruksjonen består av betongelementer som danner dekke for etasjen over (kjøkken/spisestue).
Garasjen er utstyrt med elektrisk portåpner samt elbillader (Tesla-lader) montert på vegg. Det er lys i tak (Mangler deksel)
Det er også egen utgang via dør til kortsiden av bygget.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra 2007. Vinduene har luftespalte i toppkant.
I 3. etasje mot sørvest er det vinduer med utvendig markise (ikke funksjonstestet).
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30).
Ytterdøren er delvis overbygget med glassfelt/tak.
Fra boligen er det utgang til balkong via malt skyvedør med isolerglass.
Garasjen har dobbel automatisk port med fjernkontroll.
Dører og porter fremstår med liten slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse med tilagng fra spisestue/ stue i trykkimpregnert trevirke med rekkverk i metall og glass. Ett område med skiferplatting ved balkongdør, dette omådet er delvis overbygget.
Terrassen er utstyrt med varmelamper og elektrisk markise, og har direkte adkomst til hage.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Underetasje:
Gulv med fliser i entré og bad. Betonggulv i bod og teknisk rom, samt parkett på soverom og kontor/soverom. Malt betonggulv i teknisk rom.
Vegger med slette malte flater, pussede murvegger og fliser på bad.
Tak med slette malte plater og pusset betong.

1. etasje:
2- og 3-stavs parkett. Gulv på kjøkken og i stue ble skiftet i 2019 til 2-stavs parkett. Fliser på bad.

2. etasje:
3-stavs parkett på gulv. Vegger med stående panel, slette malte flater og fliser på bad.
Tak med panel og slette malte flater. Deler av etasjen har skråtak.

Generelt:
Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må påregnes i en brukt bolig og er ikke nærmere kommentert. Det må generelt påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av brukt bolig.

Boligen har enkelte estetiske avvik, herunder noe knirk i gulv samt enkelte sprekker i overgang mellom vegg og tak. Det er også behov for pussing/utbedring av murvegger i kjeller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag og støpte betongelementer.

To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis registreres ved slik stikkprøvekontroll. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

Underetasje (støpt dekke i entré og kontor):
Entré: målt ca. 3 mm avvik over 2 meter, totalt ca. 5 mm gjennom rommet.
Kontor: målt ca. 4 mm avvik over 2 meter, totalt ca. 7 mm gjennom rommet.

1. etasje (betongdekke i tilbygg og trebjelkelag i hoveddel):
Hovedsoverom: målt ca. 3 mm avvik over 2 meter, totalt ca. 4 mm gjennom rommet.
Kjøkken: målt ca. 6 mm avvik over 2 meter, totalt ca. 9 mm gjennom rommet.

2. etasje (etasjeskiller i trebjelkelag):
Soverom: målt ca. 3 mm avvik over 2 meter, totalt ca. 5 mm gjennom rommet.
Soverom 2: målt ca. 4 mm avvik over 2 meter, totalt ca. 7 mm gjennom rommet.

Vurdering:
Målte avvik ligger innenfor gjeldende toleransekrav på maks 10 mm over 2 meter og maks 15 mm totalt gjennom rommet, jf. NS 3600.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er utført som 3-løps teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er slemmet på loft, pusset i boligen og beslått med blikk over tak. Det er etablert feieluke på loft.

Det er peis med innsats i stue, montert i 2008.

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

Pipen er fra byggeår. Det er ikke opplyst om indikasjoner på feil eller mangler, men den er gitt TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv er utført med betongkonstruksjon med overflater av plater og parkett. Vegger er utført i betong/mur.
Det er foretatt hulltaking uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra soverom/kontor i byggets hoveddel (med eldre drenering). Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt ved bruk av protimeter med pigger til ca. 9 vektprosent.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp med parkett i trinn, malte opptrinn og rekkverk i tre og glass. Trappen har lukkede opptrinn.

Trapp til 2. etasje er utstyrt med håndløper på én side.







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Det er dør med glassfelt mellom stue og TV-stue.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet ble renovert i 2008, og byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges til grunn for vurderingen. Det foreligger FDV dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med stående og liggende fliser, og det er malt innvendig tak. Det er vegglamper samt belysning over speil som lyskilde.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 15 × 15 cm fliser med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) samt synlige forhold.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2011 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med skap og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Over servant er det speilskap med belysning.
Videre er det veggmontert toalett samt dusjløsning med innfellbare dusjvegger.

Vurdering av avvik:

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

Drenering fra innebygget sisterne var ikke et krav på oppføringstidspunktet. Forholdet er likevel vurdert i henhold til NS 3600 og er gitt TG2.
Manglende drensåpning kan medføre at eventuell lekkasje fra sisterne ikke oppdages i tide.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til yttervegger og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..





UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet ble pusset opp i 2008 med ny innredning og overflatebehandling. Byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 legges til grunn for vurdering av innredning, ventilasjon og overflater. Sluk og tettesjikt er av eldre dato, og forventet levetid anses som utløpt. Det foreligger FDV dokumentasjon. på arbeider utført i 2008.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte og pussede murvegger på tre sider, samt gipsvegg mot gang. Taket er utført med gipshimling uten sparkling og maling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført i malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Det er godkjent fall til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og det er ikke registrert tettesjikt. Rommet ligger på bakkenivå med grunn under gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er fra før 1997 og er gitt tilstandsgrad TG3, da forventet levetid anses som utløpt. Det er ikke registrert tettesjikt i rommet. Rommet ivaretar dagens funksjonskrav ved at vann ledes direkte til avløp. Ved eventuell renovering anbefales det utskifting av sluk samt etablering av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak,

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, vadkerommet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet ble renovert i 2008, og byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges til grunn for vurderingen.
Det foreligger FDV dokumentasjon. på arbeider utført i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser i størrelse ca. 40 × 25 cm. Taket er malt, og det er vegglamper samt belysning over speil som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelse ca. 20 × 20 cm med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Ved dør er det lagt fliser under karm, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene. Det er stedvis registrert hul lyd uten tegn til sprukne fuger eller løse fliser. Forholdet vurderes derfor ikke som avvik.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk plassert under dusjkabinett med begrenset tilgang. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll.

Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) samt synlige forhold.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2011 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette samt manglende tilgang.

Konsekvens/tiltak

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





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med skap og skuffer, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det speilskap med belysning.
Videre er det veggmontert toalett samt dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via luftekanal i tak. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra soverom i vegg bak bad.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet ble renovert i 2008, og byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges til grunn for vurderingen.Det foreligger FDV dokumentasjon. på arbeider utført i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser i størrelse ca. 9 × 30 cm. Taket er malt og har downlights samt belysning over speil som lyskilde. Det er vindu i våtsonen.

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelse ca. 20 × 20 cm med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

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



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk plassert under badekar med begrenset inspeksjonsmulighet. Tettesjiktet/membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll.

Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) samt synlige forhold.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2011 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette samt manglende tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med skuffer, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det speil med vegglampe som belysning.

Videre er det veggmontert toalett samt badekar med massasjedyser og dusjvegg på hengsler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da våtsonen grenser mot naboseksjon. Badet er utstyrt med badekar med direkte avrenning til sluk, og det vurderes å være liten til ingen vannpåkjenning mot vegg mot soverom. Forholdet er i samsvar med gjeldende forskrift.

Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det er ikke foretatt målinger i gulv.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN /SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot spisestue og videre til stue.
Kjøkkeninnredningen er fra 2008 med glatte fronter fra Sigdal.

Det er parkett på gulv, vegger med slette malte flater og slett malt tak med downlights som lyskilde. Kjøkkenet har vindu med god lysinnslipp.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Stekeovn fra Whirlpool
Mikrobølgeovn fra Whirlpool
Induksjonstopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Whirlpool
Kjøleskap (høyskap) fra Miele
Avtrekksvifte fra Whirlpool

Benkeplate i heltre med toppmontert dobbel oppvaskkum i metall fra Blanco samt ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det slette malte vegger.
Det er montert vannsensor under benk/oppvaskmaskin som er tilkoblet alarmsentral

Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.

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





1.ETASJE > KJØKKEN /SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut på yttervegg

Det er utført funksjonstest av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekran er lokalisert i underetasjen. Samtlige rør er ifølge eier skiftet i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene føres til soilrør (hovedavløp) av støpejern og PVC.
Alle innvendige avløpsrør er ifølge eier skiftet i 2008. Soilrør mellom de to enhetene er fra byggeår og er gitt TG2 grunnet alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og ventiler i overkant av enkelte vinduer.
Det er mekanisk avtrekk fra alle våtrom via Flexit-enhet plassert på loft.





TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft-til-vann varmeanlegg plassert i fyrrom i underetasjen.
Det er utført jevnlig service på anlegget. Trykktank ble skiftet i 2026.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2007. Den er tilkoblet det sentrale varmeanlegget.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har oppvarming via vannbåren varme i underetasje og 1. etasje, samt på bad i 2. etasje. Det er også peis i TV-stue.

TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

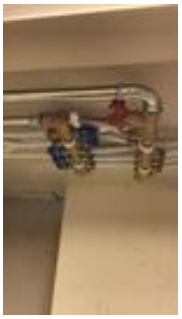
I teknisk rom er det installert sentralstøvsuger fra produsent Flexit. Anlegget er ikke funksjonstestet, men opplyses av eier å være i drift.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i underetasjen og 1. etasje, samt på bad i 2. etasje.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikring er på 63 A.
Inntakssikring er plassert på loft.
Det ble utført el-kontroll av Elvia i 2019, og alle påpekte avvik er utbedret

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Det elektriske anlegget er fra 2007.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering på tilbygg er fra 2008, mens drenering på hoveddel er fra byggeår. Drenering på hoveddel er gitt TG2 grunnet alder.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen ved hoveddel er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen er oppført på støpt plate på mark, og grunnmur er utført i murkonstruksjoner.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

På husets kortside er det forstøtningsmurer utført i betongstein.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er oppført på en mindre høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav radonfare samt liten fare for ras og flom. Ifølge Matrikkelen er fare for overvann angitt til 1 av 6.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

i 2019 utførte TT-teknikk AS rørfonying av avløsprør med strømpeforing i eksisterende betongrør. videre ble det i 2025 utført kontroll av vannledning etter at kommunen hevdet det var lekkasje. Oppgraving utført og kontroll utført av Nordby Maskin AS. Kommune dekket kostnad da ingen feil ble påvist.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

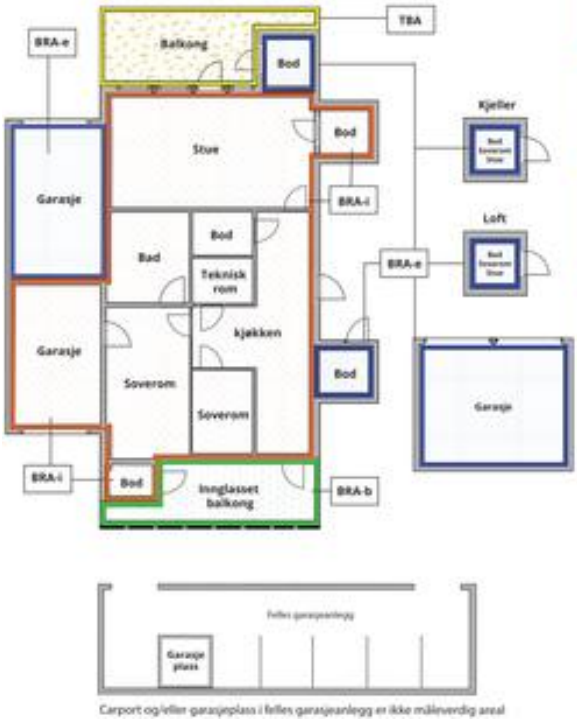
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av 2-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Underetasje	90	39		129			129
1.Etasje	130			130	35		130
2.Etasje	46			46			46
Loft						28	28
SUM	**266**	**39**			**35**	**28**	**333**
SUM BRA	**305**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Garasje, entré, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom/ kontor, fyrrom, teknisk rom		
1.Etasje	Bad, soverom, stue, tv-stue, kjøkken /spisestue, hall m/trapp, trapperom		
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, hall m/trapp		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje er målt til 39 kvm og ført opp som BRA-e
Loft er med lav takhøyde og er dermed ikke måleverdig areal. Grunnflate er målt til 28 kvm og ført opp som ALH

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tomannsbolig, vertikaldelt Tatt i bruk (TB) 06.03.1961
Tilbygg Ferdigattest (FA) 04.11.2008
Tegninger revidert basert på brev fra 01.10.2008 Bærum Kommune

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Soverom i underetasje er oppmålt til ca. 6,75 kvm, noe som er under anbefalt minimum romstørrelse på 7 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	36	466		0	817.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lindebergveien 49 B

Hjemmelshaver
Randen Asle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert i et meget attraktivt boligområde. Kort gangavstand til Eiksmarka, Grav og Eikeli barneskoler, Østerås ungdomsskole og Eikeli videregående skole, i tillegg internasjonal skole på Bekkestua. For de store barna ligger Nadderud og Stabekk videregående skoler innen fin sykkelavstand.

Nærbutikker (Meny, Extra og Joker) like i nærheten og forøvrig et mangfold av spennende forretninger og servicetilbud på Jar, Østerås, Stabekk, Bekkestua og CC-Vest. Kort avstand til Bekkestua sentrum som også er et samlingspunkt i nærmiljøet. Her er det bl.a. markedsdager, juletretenning og Blomstertog på 17. mai. Det er et hyggelig, lite sentrum med kaféer, restauranter og lekeplass for barna. Det er en rekke forretninger i tillegg til apotek, bank, vinmonopol og flere store dagligvarebutikker. Kort vei til Østerås hvor man også her finner et mangfold av butikker samt vinmonopol. CC-vest ligger i rask kjøreavstand og har et stort og variert utvalg av forretninger samt post, bank og vinmonopol. Stabekk kan by på sjeldenheter som skomaker, samt en rekke andre lokale spesialiteter. Området har flere hyggelige bakerier, kafeer og spisesteder på bl. a på Jar, Stabekk, Lysaker Brygge og Strand.

Nærområdet har et bredt spekter av fritidstilbud for både store og små. Store gressletter på Jarmyra samt flere idrettsanlegg, tennisbaner og svømmehall. Flotte turstier langs Lysakerelven som tar deg videre oppover mot marka med utallige turmuligheter. På Fossum er det også preparerte skispor og lysløyper. Flere ridesentere i nærområdet. For de golfinteresserte er det kort avstand til Ballerud, Haga og Grini golfbaner. Det er en stor Sats på Bekkestua og to mindre treningssentre i nærheten. Topplaget Stabæk holder til på Nadderud stadion, og er et trekkplaster for fotballfans i alle aldre. Eiksmarka tennisklubb har fire baner på Nadderud. Nadderudhallen har svømmebasseng og fine fasiliteter. I tillegg er fotball, håndball, bandy, dans og en rekke andre idrettslag og foreninger.

Det er naturskjønne skogstier og lysløyper i Bærumsmarka. Flotte bademuligheter på Østernvann og om vinteren er det kjørt opp skiløyper fra Fossum/Grinijordene.
Eiksmarka/Jar området er kjent for et pulserende nærmiljø som er opptatt av godt naboskap og gode oppvekstvilkår for barn og unge. Nærområdet har aktive klubbmiljøer innen bl.a. fotball, skisport, tennis, skøytesport, musikk og dans og har nylig fått både ny tennishall og innendørs ishall. Her er fotball-løkker, sandvolleyballbane, svømmehall på Bekkestua, golfbane på Ballerud og flere treningssentre. Bærumsmarka er innen svært kort rekkevidde med flotte tur- og treningsmuligheter og Lysakerelven er også et yndet turområde med bading og fiske. I tillegg er Sollerudstranda og strendene på Snarøya og Høvik i sykkelavstand og byr på gode rekreasjonsmuligheter i sommerhalvåret.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet fellestomt som, foruten bebyggelsen, er pent opparbeidet med plen, beplantning og interne veier.
Terrasser/uteområde på bakkeplan på begge sidene av bygget er del av fellesarealene til sameiet. Det er etablert levegg mot naboen.
Gårdsplassen foran huset og på Nord øst side ble oppgradert i 2008, da med dreneroing.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontak mted megler for informasjon om faste mnd utgifter.

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken Kommune: 3201 BÆRUM Grunneiendom: Gnr: 36 Bnr: 466
Data uthentet: 28.03.2026 kl. 07:37 Oppdatert per: 28.03.2026 kl. 07:33

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang
2015/523402-2/200 URÅDIGHET
2026/336953-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Servitutter i eiendomsrett
1959/303815-1/100 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse av kjellerom m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
30.09.1959

2006/595936-1/200 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:36 BNR:301 Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
30.11.2006

GRUNNDATA
1959/303478-1/100 REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:36 BNR:300
08.09.1959

2020/1399850-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0219 GNR:36 BNR:466
01.01.2020 00:00

2024/61360-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:3024 GNR:36 BNR:466
01.01.2024 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Ingen rettigheter funnet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger Bærum Kommune			Gjennomgått		Nei
Kvitteringer for bad			Gjennomgått		Nei
Rapport for utbedringer og arbeider på vann og avløpsledninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Forutsetninger

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Randi Helle	9578-5995-4-200802	2026-03-22 09:12:13
Asle Randen	9578-5995-4-117264	2026-03-18 22:04:32

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
18. mars 2026

Oppdragsnummer
56-0086/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lindebergveien 49B, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Asle Randen, Randi Helle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juni 2001

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: 21657475
Forsikret i: Fremtind

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: Rørlegger: CFK rørleggerbedrift AS (endret navn til CFA). Totalrehabilitering av røropplegg, 3 nye bad. Utført 2008.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Løvlien og Sandblost AS Rørlegger CFK AS 3 nye bad med nye sluk, membran og fliser, utført 2008 Sluk i vaskerom er ikke byttet. Nytt sluk i teknisk rom.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Løvlien og Sandblost AS Rørlegger CFK AS 3 nye bad med nye sluk, membran og fliser, utført 2008 Sluk i vaskerom er ikke byttet. Nytt sluk i teknisk rom.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg inkl garasje: Komplett nytt i 2008, iht TEK 07. Arbeid utført av Agathon Borgen AS. Eksisterende bygg: Etterisolert i 1 etg, innvendig utforing. Ny fasade mot Syd. Tak rettet opp og tekket på nytt. Ny betongtakstein. Arbeid utført av Agathon Borgen AS. Ny peis i 2008. Utført av Peisselskapet 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: Nordby Maskin AS. Utgraving for tilbygg og ny drenering rundt tilbygg. 2008

---

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: Genial Elektro AS. Full rehabilitering av elektrisk anlegg. utført 2008.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Genial Elektro AS. Tesla lader 2017

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-teknikk AS. Rørfornying avløpsrør fra hus til kommunalt rør. Strømpeforing i eksisterende betongrør. 2019. Lekkasje på vannledning i gammel stoppekran. Utbedret 2021 av Nordby Maskin AS 2025: Kontroll av vannledning etter at kommunen hevdet det var lekkasje. Oppgraving utført og kontroll utført av Nordby Maskin AS. Kommune dekket kostnad da ingen feil ble påvist.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Agathon Borgen AS. Tilbygg. Ferdigattest fra Bærum kommune datert 04.11.2008

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dette

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vindusutforing i stue. MDF-foring svellet sannsynligvis pga regn gjennom åpent vindu. Byttet vindusutforing på bad i 2 etg. MDF-foring pga vannsøl fra dusj. Utført 2026 av BundeBygg AS

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for hybel, men benyttes ikke i dag

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Siste arealoppmåling er i forbindelse med tillbygg 2008.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest 04.11.2008

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0086/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Asle Randen	**2026-03-18**	**Randi Helle**	**2026-03-22**

Identifikasjon

Asle Randen

Identifikasjon

Randi Helle

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

Vedlegg E1

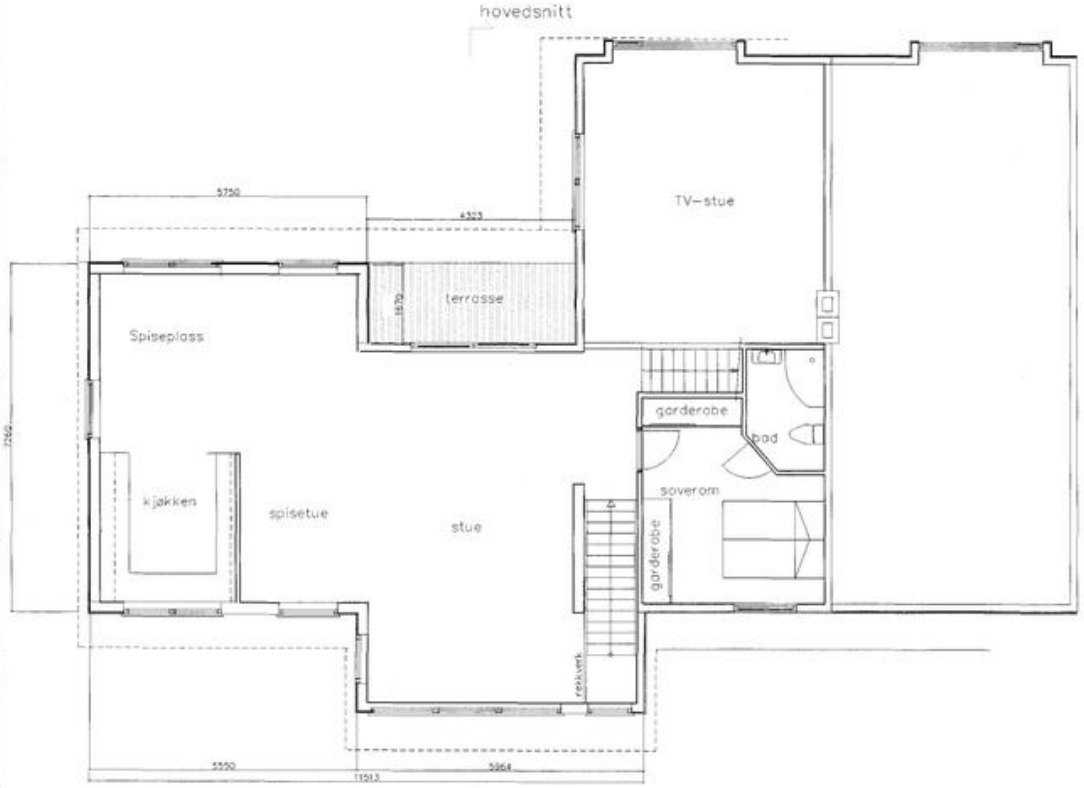


A	As Built	14.08.08	AR
	Revisjon gjelder	Dato	Sign

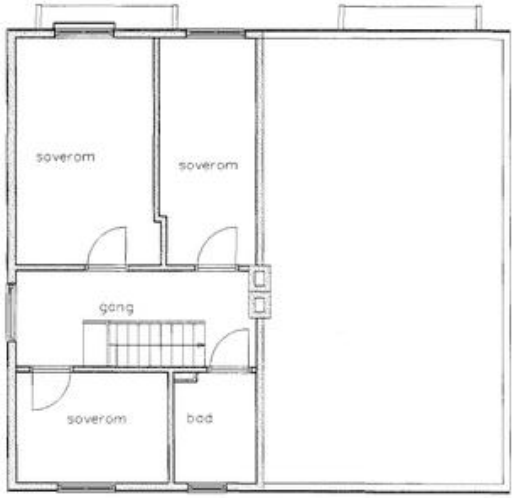
Tilbygg Ulla og Asle Randen

Gnr. 36 Bnr: 466 Lindebergveien 49B, 1358 Jar	Dato: kontr:
ny kjellerplan	mål: 1:100
	tegn. nr.: 200A

Vedlegg E2



plan 1. etasje



plan 2. etasje

A	As Built	14.08.08	AR
	Revisjon gjelder	Dato	Sign

Tilbygg Ulla og Asle Randen

Gnr. 36 Bnr: 466 Lindebergveien 49B, 1358 Jar	Dato: kontr:
nye planer	mål: 1:100
	tegn. nr.: 201A

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 466	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Lindebergveien 49 B, gatenr 1184	**Grunnkrets:**	313	Voll 13
	1358 Jar	**Valgkrets:**	3	Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.09.1959	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	817,7 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/36/466	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	15.06.2022	Berørt	3201/36/239	0,0
	Matrikkelført:	15.06.2022	Berørt	3201/36/297	0,0
			Berørt	3201/36/298	0,0
			Berørt	3201/36/466	0,0
			Berørt	3201/36/574	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	14.06.2022	Berørt	3201/36/118	0,0
	Matrikkelført:	14.06.2022	Berørt	3201/36/238	0,0
			Berørt	3201/36/239	0,0
			Berørt	3201/36/297	0,0
			Berørt	3201/36/298	0,0
			Berørt	3201/36/466	0,0
			Berørt	3201/36/574	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.05.2022	Avgiver	3201/36/239	-89,4
	Matrikkelført:	15.06.2022	Berørt	3201/36/238	0,0
			Berørt	3201/36/298	0,0
			Berørt	3201/36/466	0,0
			Berørt	3201/36/775	0,0
			Berørt	3201/36/776	0,0
			Mottaker	3201/36/777	89,3
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/36/466	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	18.01.2001	Berørt	3201/36/100	0,0
	Matrikkelført:	29.11.2023	Berørt	3201/36/118	0,0
			Berørt	3201/36/126	0,0
			Berørt	3201/36/128	0,0
			Berørt	3201/36/128/0/1	0,0
			Berørt	3201/36/128/0/2	0,0
			Berørt	3201/36/128/0/3	0,0
			Berørt	3201/36/132	0,0
			Berørt	3201/36/141	0,0
			Berørt	3201/36/148	0,0
			Berørt	3201/36/156	0,0
			Berørt	3201/36/162	0,0
			Berørt	3201/36/163	0,0
			Berørt	3201/36/164	0,0
			Berørt	3201/36/165	0,0
			Berørt	3201/36/166	0,0
			Berørt	3201/36/167	0,0
			Berørt	3201/36/174	0,0
			Berørt	3201/36/198	0,0
			Berørt	3201/36/203	0,0
			Berørt	3201/36/212	0,0
			Berørt	3201/36/238	0,0
			Berørt	3201/36/245	0,0
			Berørt	3201/36/256	0,0
			Berørt	3201/36/257	0,0
			Berørt	3201/36/259	0,0
			Berørt	3201/36/264	0,0
			Berørt	3201/36/265	0,0
			Berørt	3201/36/266	0,0
			Berørt	3201/36/267	0,0
			Berørt	3201/36/269	0,0
			Berørt	3201/36/270	0,0
			Berørt	3201/36/271	0,0
			Berørt	3201/36/289	0,0
			Berørt	3201/36/290	0,0
			Berørt	3201/36/292	0,0
			Berørt	3201/36/293	0,0

Berørt	3201/36/294	0,0
Berørt	3201/36/295	0,0
Berørt	3201/36/296	0,0
Berørt	3201/36/297	0,0
Berørt	3201/36/298	0,0
Berørt	3201/36/299	0,0
Berørt	3201/36/300	0,0
Berørt	3201/36/301	0,0
Berørt	3201/36/302	0,0
Berørt	3201/36/305	0,0
Berørt	3201/36/306	0,0
Berørt	3201/36/307	0,0
Berørt	3201/36/308	0,0
Berørt	3201/36/309	0,0
Berørt	3201/36/310	0,0
Berørt	3201/36/311	0,0
Berørt	3201/36/312	0,0
Berørt	3201/36/313	0,0
Berørt	3201/36/314	0,0
Berørt	3201/36/319	0,0
Berørt	3201/36/320	0,0
Berørt	3201/36/321	0,0
Berørt	3201/36/322	0,0
Berørt	3201/36/323	0,0
Berørt	3201/36/324	0,0
Berørt	3201/36/325	0,0
Berørt	3201/36/326	0,0
Berørt	3201/36/332	0,0
Berørt	3201/36/334	0,0
Berørt	3201/36/388	0,0
Berørt	3201/36/404	0,0
Berørt	3201/36/434	0,0
Berørt	3201/36/466	0,0
Berørt	3201/36/467	0,0
Berørt	3201/36/472	0,0
Berørt	3201/36/475	0,0
Berørt	3201/36/484	0,0
Berørt	3201/36/495	0,0
Berørt	3201/36/496	0,0
Berørt	3201/36/508	0,0
Berørt	3201/36/515	0,0
Berørt	3201/36/592	0,0
Berørt	3201/36/599	0,0
Berørt	3201/36/605	0,0
Berørt	3201/36/632	0,0
Berørt	3201/36/644	0,0
Berørt	3201/36/645	0,0
Berørt	3201/36/646	0,0
Berørt	3201/36/659	0,0
Berørt	3201/36/675	0,0
Berørt	3201/36/686	0,0
Berørt	3201/36/698	0,0
Berørt	3201/36/699	0,0
Berørt	3201/36/707	0,0
Berørt	3201/36/709	0,0
Berørt	3201/36/716	0,0
Berørt	3201/36/722	0,0
Berørt	3201/36/734	0,0
Berørt	3201/36/735	0,0
Berørt	3201/36/737	0,0
Berørt	3201/36/740	0,0
Berørt	3201/36/741	0,0
Berørt	3201/36/742	0,0
Berørt	3201/36/746	0,0
Berørt	3201/36/774	0,0
Berørt	3201/37/1	0,0
Berørt	3201/37/260	0,0
Berørt	3201/37/262	0,0

			Berørt	3201/37/268	0,0
			Berørt	3201/37/269	0,0
			Berørt	3201/37/270	0,0
			Berørt	3201/37/347	0,0
			Berørt	3201/251/1	0,0
			Berørt	3201/300/1070	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.09.1959	Avgiver	3201/36/300	-821,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/466	821,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lindebergveien 49 B	Bolig	302,0	Kjøkken	7	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	141,0	Rammetillatelse:	11.12.1957
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	302,0	Igangset.till.:	05.03.1958
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	302,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.03.1961
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17208667			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			128,0		128,0		139,0		139,0
H01	1		129,0		129,0		141,0		141,0
H02			45,0		45,0		50,0		50,0

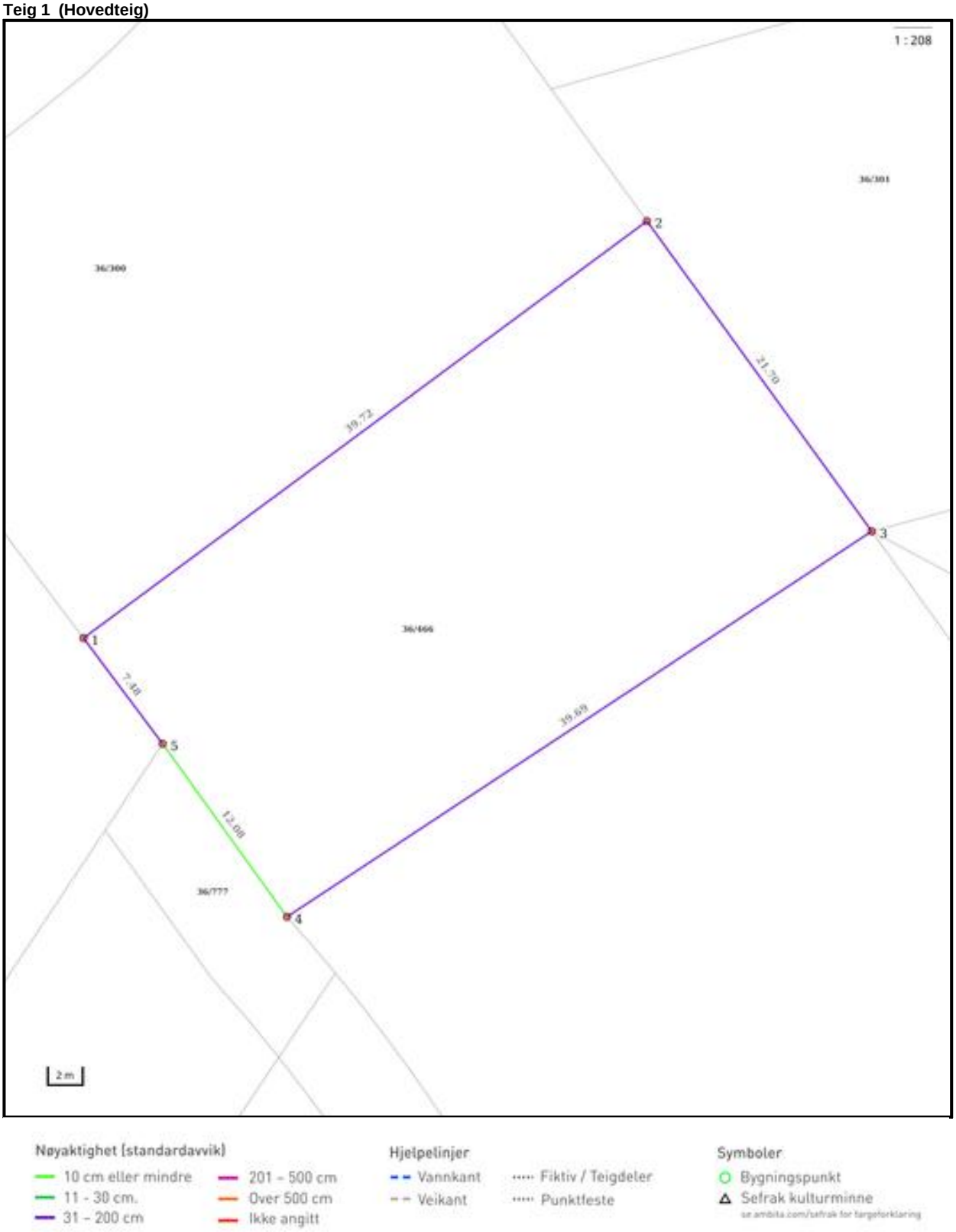
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 817,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 808,61	590 944,19	39,72m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 835,02	590 973,86	21,70m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 818,68	590 988,14	39,69m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 793,93	590 957,11	12,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 803,06	590 949,20	7,48m	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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	36	**Bnr**	466	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Lindebergveien 49 B, 1358 JAR						

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					
1957/670	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2007/36	Lindebergveien 49 B - tilbygg	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **07/36**
J.post ID: 08/91896

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	04.11.2008	6526/0

Adresse - Tiltak: Lindebergveien 49 B - tilbygg
Gnr/Bnr: 36/466
Tiltakshaver: Ulla og Asle Randen
Ansvarlig søker: Agathon Borgen AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsløvens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Ansvarsrett - Agathon Borgen AS	250634

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

Aud Frøystein
bygningssjef

Kristin Engebakken
saksbehandler

Utskriftsdato: 17.03.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	466	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lindebergveien 49B, 1358 JAR								

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	2 968,22 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	2 922,17 kr
Sum	**11 666,71 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-40 m3	27.84	1/1	0 %	-1 113,66 kr	-1 113,66 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-40 m3	32.44	1/1	0 %	-1 297,66 kr	-1 297,68 kr
Forbruk vann 2025	15%	35 m3	27.84	1/1	0 %	974,45 kr	974,45 kr
Forbruk avløp 2025	15%	35 m3	32.44	1/1	0 %	1 135,45 kr	1 135,45 kr
Forbruk vann 2025	25%	35 m3	30.26	1/1	0 %	1 059,19 kr	1 059,19 kr
Forbruk avløp 2025	25%	35 m3	35.26	1/1	0 %	1 234,19 kr	1 234,19 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-40 m3	30.26	1/1	0 %	-1 210,50 kr	-1 210,50 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-40 m3	35.26	1/1	0 %	-1 410,50 kr	-1 410,53 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 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	94,39 kr
Forskudd vann 2026	15%	69 m3	30.61	1/1	0 %	2 112,30 kr	352,04 kr
Forskudd avløp 2026	15%	69 m3	34.82	1/1	0 %	2 402,72 kr	400,45 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	24,34 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	49,84 kr
					Sum	**10 281,52 kr**	**1 189,35 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: 17.03.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	466	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lindebergveien 49B, 1358 JAR								

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
27001064	1749	24.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	70	24.04.2025
08563297	32	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	70	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

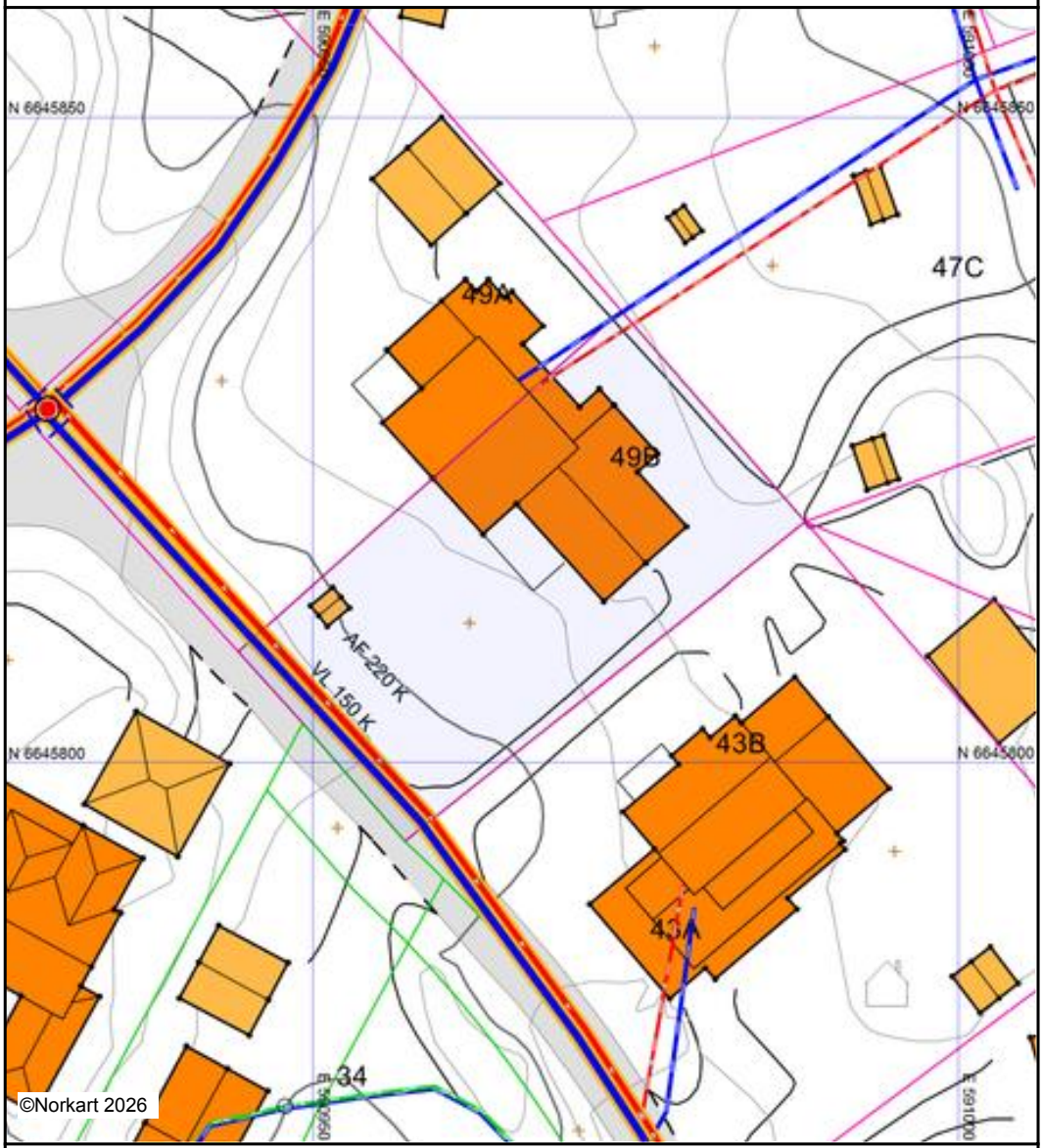
Eiendom: 36/466
Adresse: Lindebergveien 49B
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

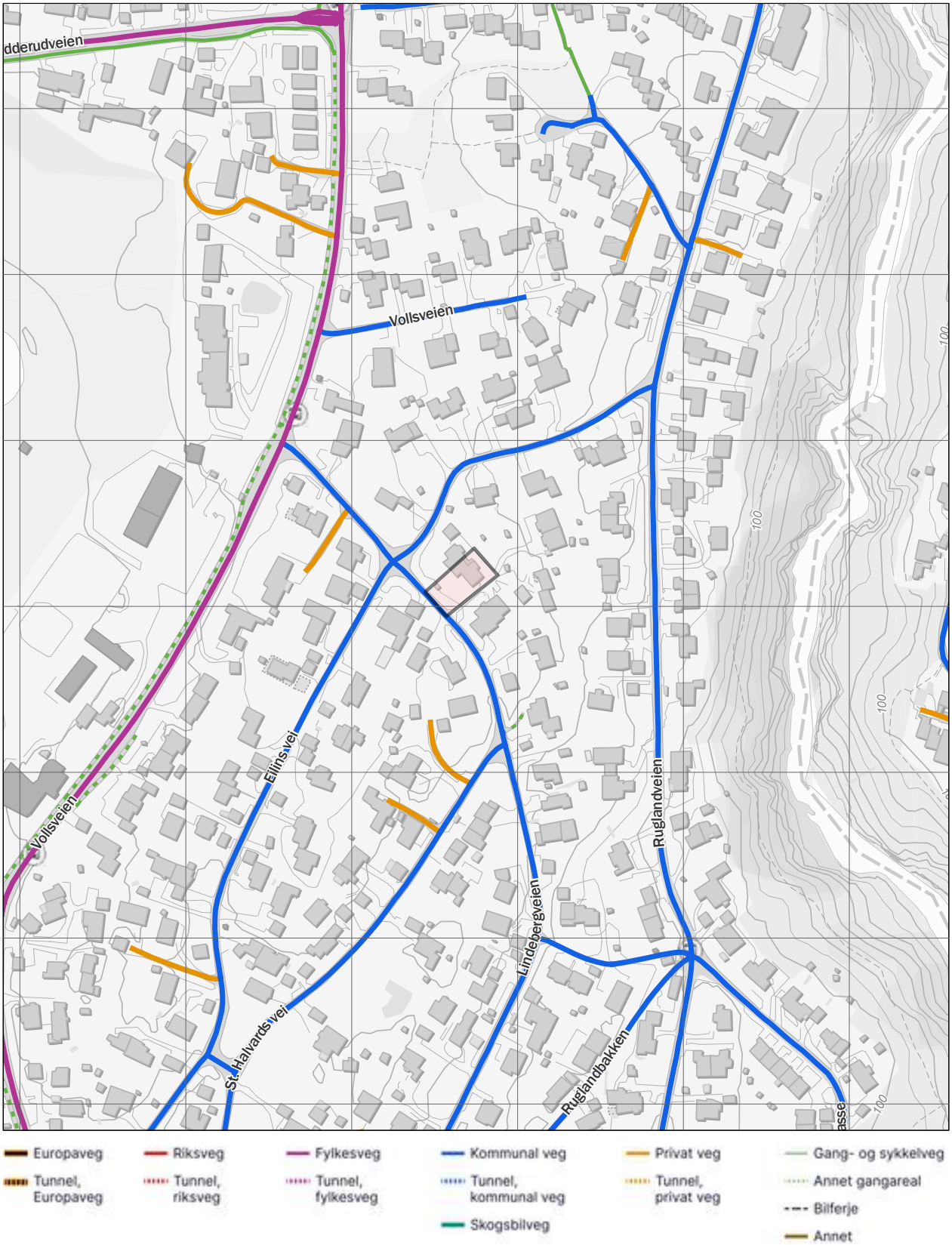
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/466/0/0
Adresse: Lindebergveien 49B, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17/03/2026



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

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	466	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lindebergveien 49B, 1358 JAR								

Avtale 90073460 (Avgiftsadresse: Lindebergveien 49 B)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	A2	25.11.2021	10.12.2024	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		07.12.2021

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: 17.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	466	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lindebergveien 49B, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 818 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1943007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1943007)
Navn	ØVRE VOLL, nordre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	26.07.1944	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8631/1943007.pdf	
Delarealer	**Delareal**	709 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	108 m^2
	Formål	Kjørevei

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 36/466
Adresse: Lindebergveien 49B
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

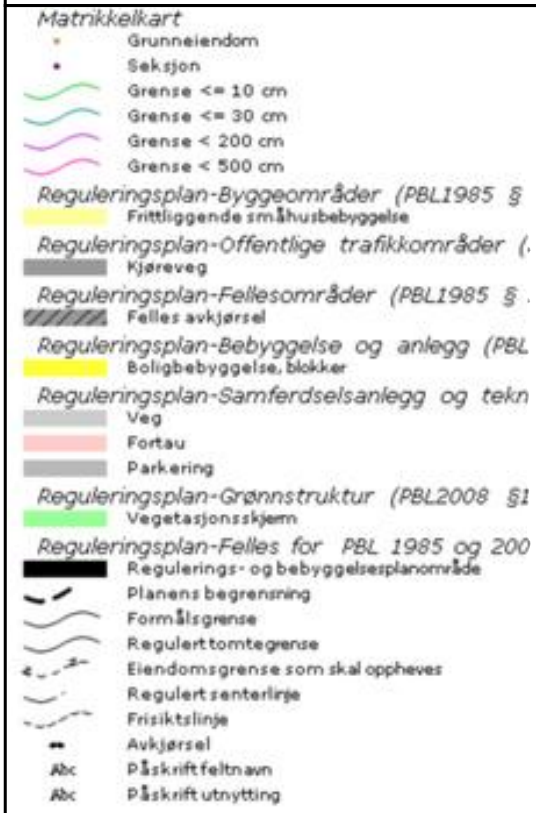
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



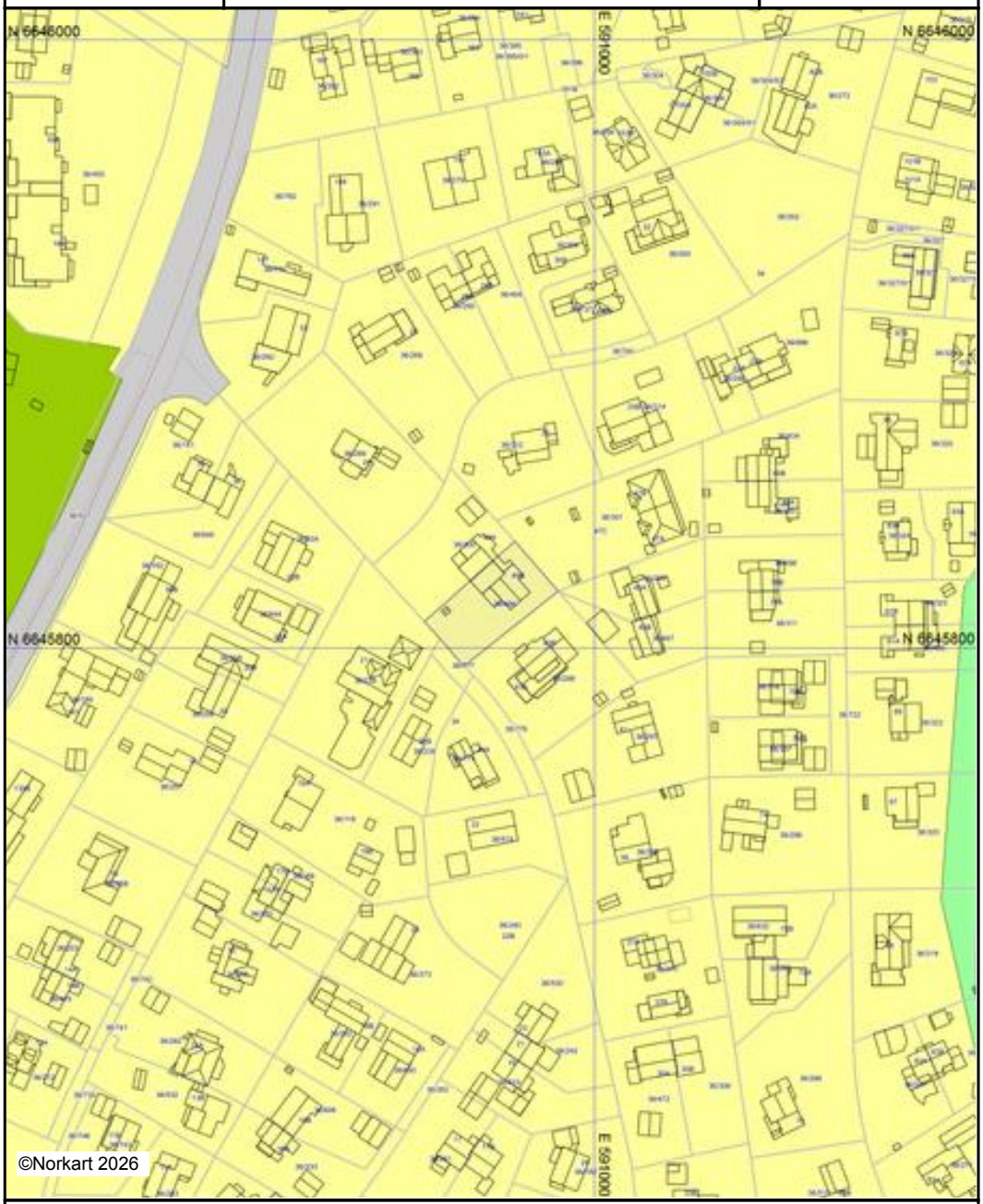
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/466
Adresse: Lindebergveien 49B
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000

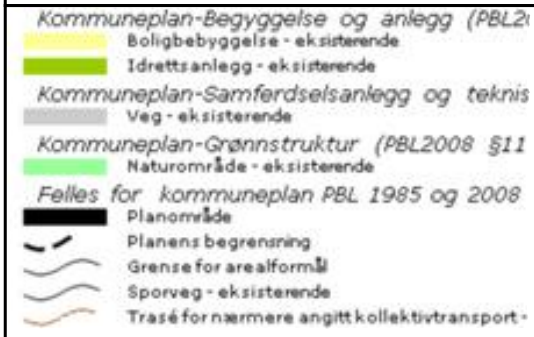
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 36/466
Adresse: Lindebergveien 49B
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000

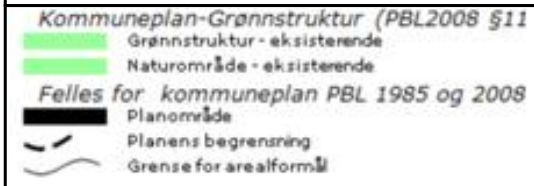
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



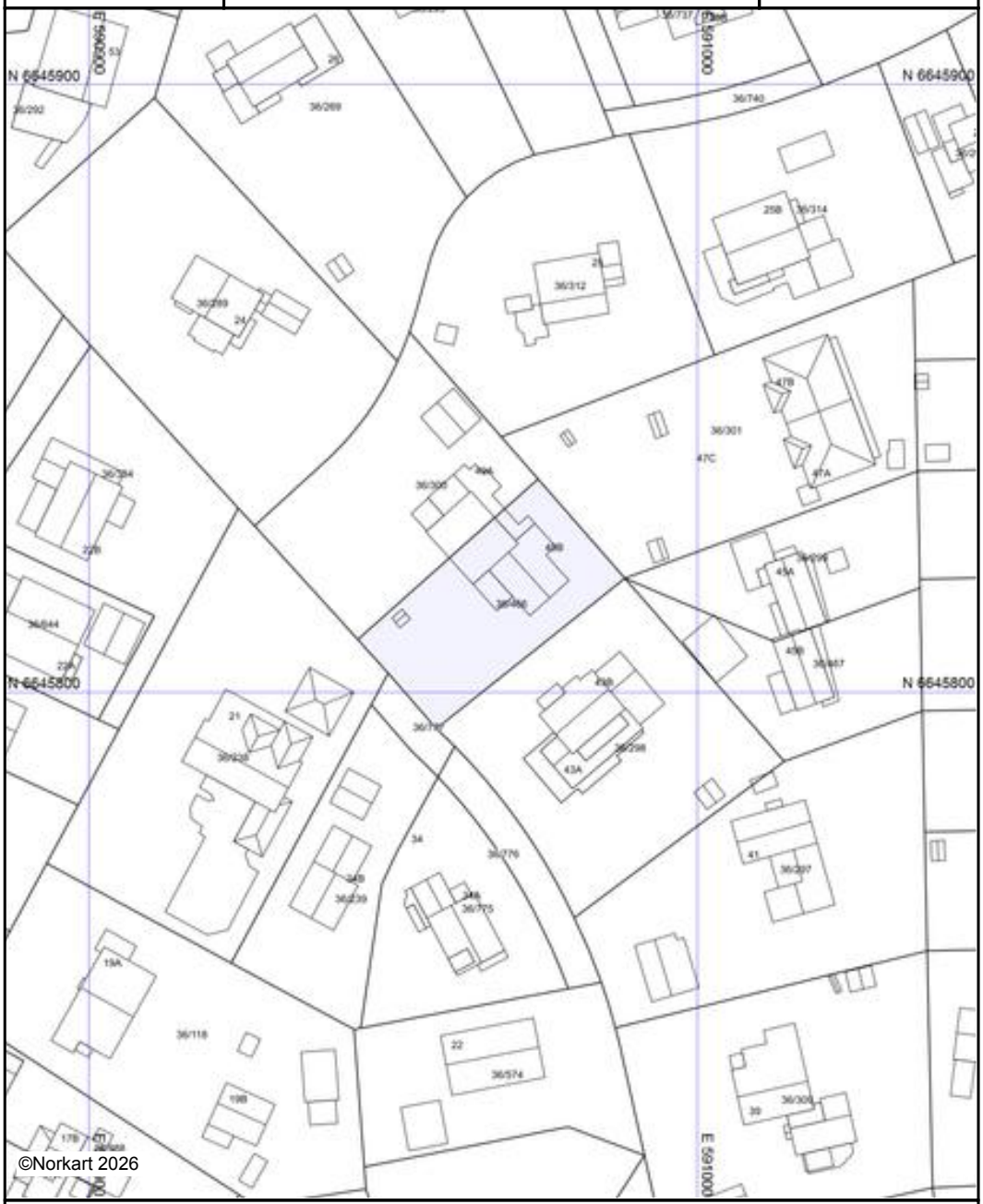
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 36/466
Adresse: Lindebergveien 49B
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

TINGLYST
DAGBOKNR: 595936
30 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

Jens Thomas Bjerkek
Nadderudveien 88A
1362 Hosle

Hosle, 27.11.2006

Til hjemmelshavere for vei til Lindebergveien 47

Avtale om veirett for Lindebergveien 47

Ole Håkon og Jens Thomas Bjerkek gis med dette veirett til tomten Lindebergveien 47 (Gnr36/Brnr301), Bærum (219)

De berørte parseller er Gnr36/Brnr298 og Gnr36/Brnr466.

For Gnr36/Brnr298:

Navn	Signatur	Personnummer	Dato
Tor Olav Styrvold	Tor Olav Styrvold	300168 [redacted]	28/11-06
Wenche Baustad Styrvold	Wenche Baustad Styrvold	060170 [redacted]	28/11-06
Jan Thore Borgersen	Jan Thore Borgersen	231141 [redacted]	27/11-06
Kerstin E Borgersen	Kerstin E Borgersen	260246 [redacted]	27/11-06

For Gnr 36/Brnr466:

Asle Randen	Asle Randen	030970 [redacted]	28/11-06
Ulla Randen	Ulla Randen	090671 [redacted]	25/11-06

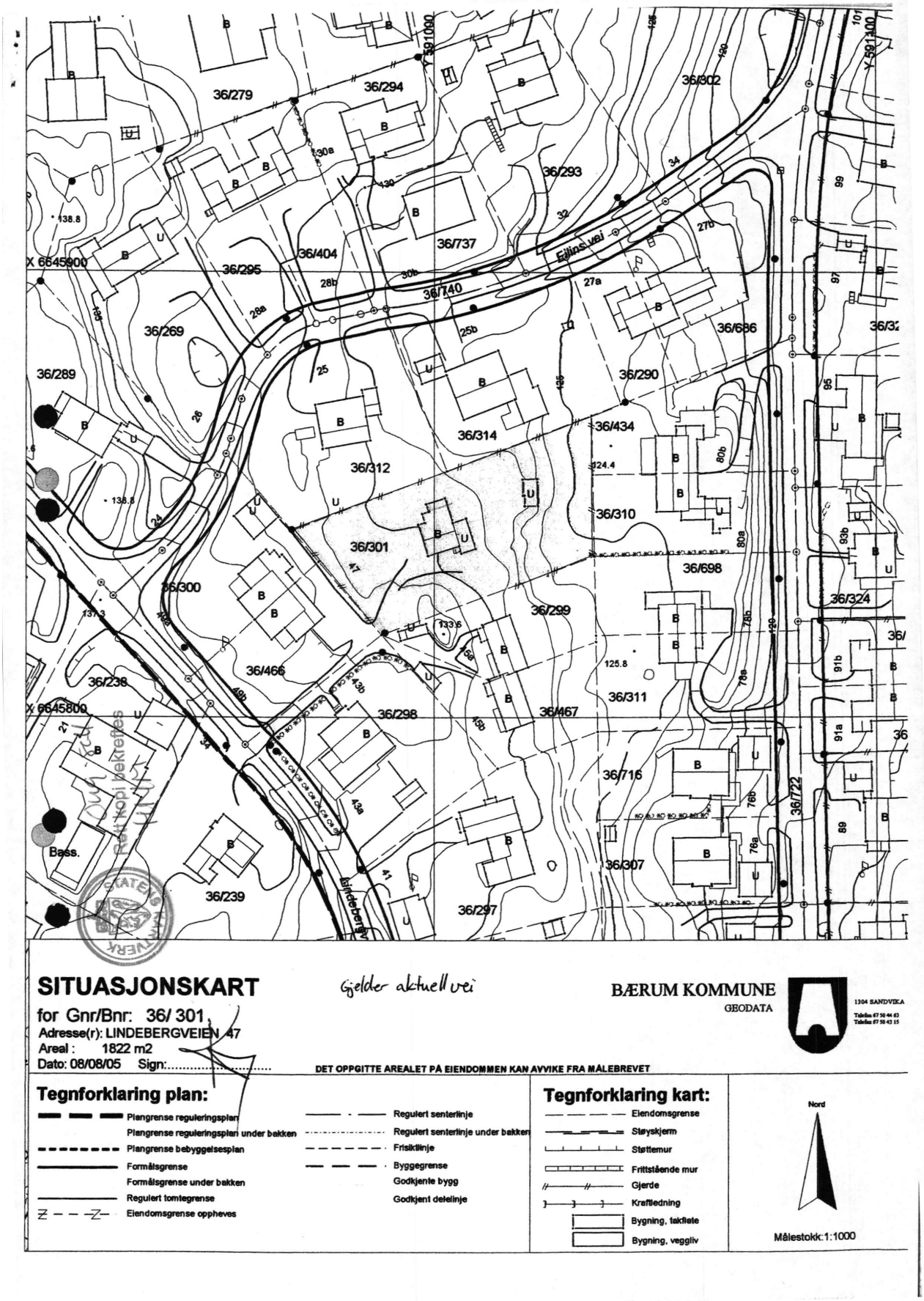
For Gnr36/Brnr301:

Jens Thomas Bjerkek	Jens Thomas Bjerkek	290673 [redacted]	28/11-06
Ole Håkon Bjerkek	Ole H. Bjerkek	070370 [redacted]	28/11-06

Doknr: 595936 Tinglyst: 30.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OVM. SEH
Rett kopi bekreftes
HNM

STATENS KARTVERK

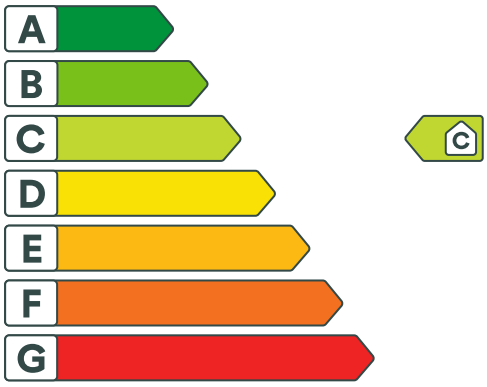

36/279
36/294
36/302
36/293
36/737
36/404
36/295
36/740
Eglins vei
36/269
36/686
36/289
36/290
36/314
36/434
36/312
36/310
36/301
36/698
36/300
36/299
36/324
36/466
36/238
36/298
36/467
36/311
36/716
36/722
36/307
36/239
36/297
X 6645900
X 6645800
Bass.
Lindebergveien
Ren kopi bekreftes
SITUASJONSKART
Gjelder aktuell vei
for Gnr/Bnr: 36/ 301
Adresse(r): LINDEBERGVEIEN 47
Areal : 1822 m2
Dato: 08/08/05 Sign:.....
BÆRUM KOMMUNE
GEODATA
1304 SANDVIKA
DET OPPGITTE AREALET PÅ EIENDOMMEN KAN AVVIKE FRA MÅLEBREVET
Tegnforklaring plan:
Plangrense reguleringsplan
Plangrense reguleringsplan under bakken
Plangrense bebyggelsesplan
Formålsgrense
Formålsgrense under bakken
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense oppheves
Regulert senterlinje
Regulert senterlinje under bakken
Frisiktlinje
Byggegrense
Godkjente bygg
Godkjent delelinje
Tegnforklaring kart:
Eiendomsgrense
Støyskjerm
Støttemur
Frittstående mur
Gjerde
Kraftledning
Bygning, takflate
Bygning, vegglv
Nord
Målestokk:1:1000

enova

Energiattest



Adresse	
Lindebergveien 49B, 1358 JAR	
Dato for energimerking **06.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277881**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17208667**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **466**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **305,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **266,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
139,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

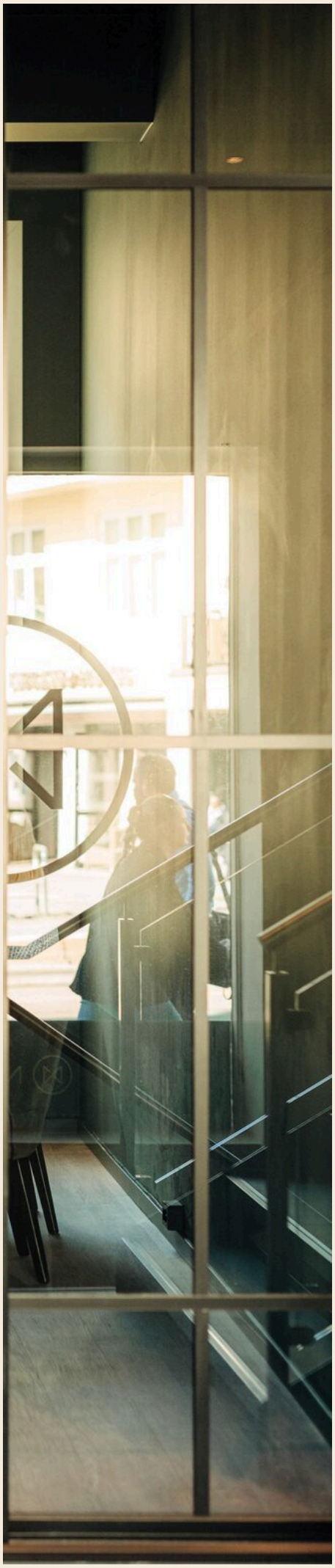
Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
138,49 kWh/m²	**36 837 kWh**

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

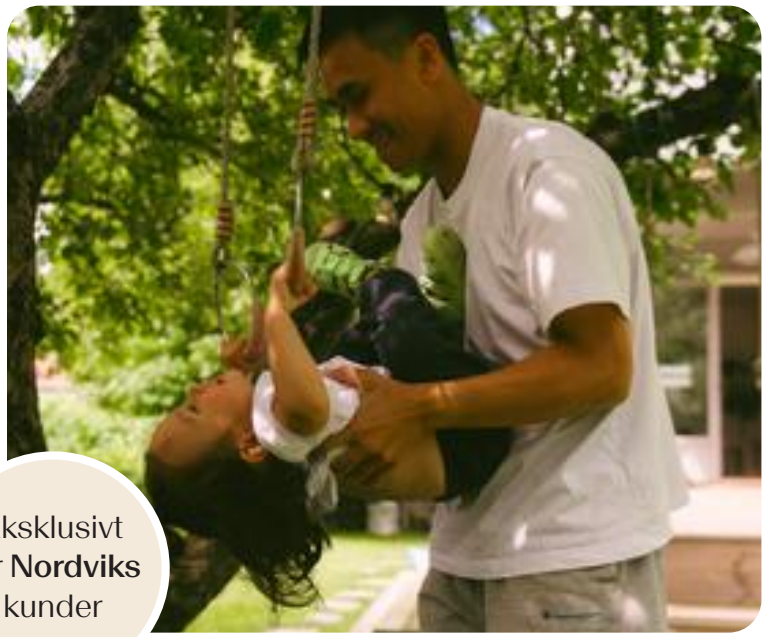


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0086/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lindebergveien 49B 1358 JAR
Matrikkel: Gnr 36, bnr 466 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346