NORDVIK

Skogfaret 34

3 soverom | 267 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skogfaret 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Egenerklæringsskjema
39	Tilstandsrapport
64	Andre vedlegg
95	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig med stor & solrikt tomt o/3 plan | Dobbeltgarasje m/lader | 3 stuer | Badstue | Vaskerom | Vannbåren varme

Prisantydning	**16 500 000,-**
Omkostninger	**413 590,-**
Totalpris	**16 913 590,-**
BRA-i	**267 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skogfaret 34! Flott enebolig beliggende i et attraktivt og familievennlig område med enkel tilgang til natur og flotte grøntområder. Boligen har jevnlig blitt påkostet og godt vedlikeholdt over tid.

Fremstående kvaliteter:
Påkostet og godt vedlikeholdt
Vannbåren varme
Badstue med dusjsone
Gjestetoalett
3 store stuer, samt kjellerstue med egen inngang
Alle 3 soverom i samme etasje
Dobbeltgarasje med ellbilader
Stor & solrikt eiendom med flere uteplasser
3 store boder i kjelleretasjen

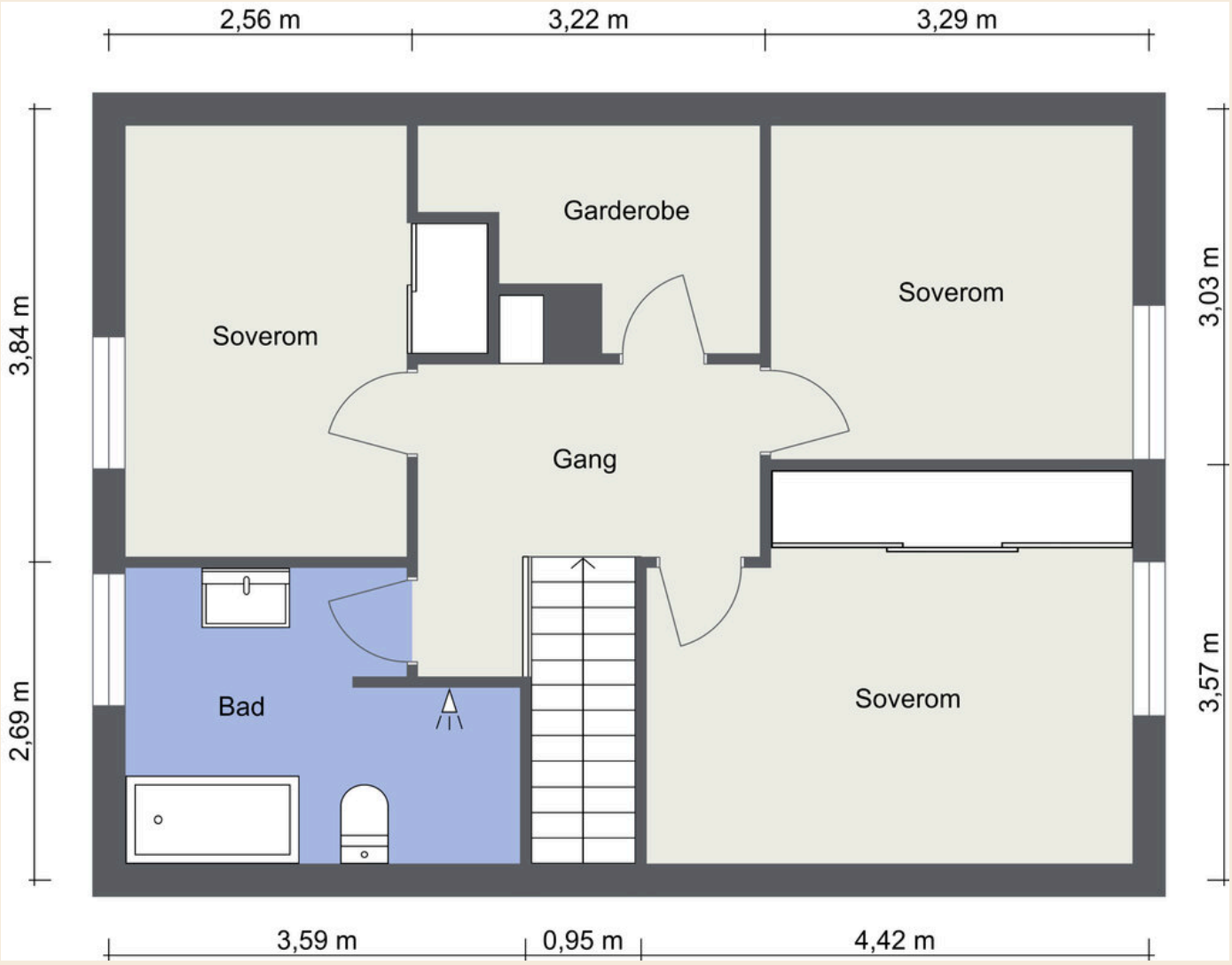
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 114 kvm
Total BRA: 156 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm
















34

































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0097/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skogfaret 34, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 647 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Bjarne Boye Andersen
Vibeke Gran Andersen

Kjøpesum og omkostninger
16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
412 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
413 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
433 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 913 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 933 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 267 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 309 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 94 kvm. Trapperom, gang, vaskerom, dusjrom, badstue, kjellerstue, 3 boder, fyrrom.
Total BRA: 94 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Hall, toalettrom, trapperom, TVstue, stue, spisestue, kjøkken, bi-entre.
BRA-e: 42 kvm. Garasje.
Total BRA: 156 kvm.
TBA: 11 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Trapperom, gang, bad/wc, 3 soverom, garderobe.
Total BRA: 59 kvm.

Innhold
Boligen inneholder bl.a:
1.Etasje: Hall, toalettrom, trapperom, TV stue, stue, spisestue, kjøkken, bi-entre.
2.Etasje: Trapperom, gang, bad/wc, 3 soverom, garderobe.
Kjeller: Trapperom, gang, vaskerom, dusjrom, badstue, kjellerstue, 3 boder, fyrrom.

Standard
Boligen rom for rom:

1.Etasje:

Hall:
Boligen ønsker deg velkommen inn i en lys og romslig hall med gode møbleringsmuligheter. Her får man et herskapelig førsteinntrykk med praktisk adkomst til boligens øvrige rom gjennom flotte dobbeldører. Hallen har gode oppbevaringsmuligheter med gode løsninger for yttertøy og sko.

Stue/ spisestue:
Fra hallen føres man inn i en stor og luftig stue malt i tidsriktige farger, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til stor

sofagruppe, stuebord, spisebord og tilhørende møblement. Peisen gir en hyggelig atmosfære - perfekt på kalde vinterdager. I tilknytting til stuen ligger alt til rette for hyggelige middager med familie og venner i en sosial og åpen løsning. Montert varmepumpe i stue i 2021, samt vannbåren gulvvarme i deler av 1. etasje.

Kjøkken:
Kjøkken med profilerte fronter og benkeplater i tre. Kjøkkenet har en funksjonell og sosial utforming med stor kjøkkenøy som gir rikelig med arbeidsflater, gode oppbevaringsmuligheter og ekstra sitteplasser. Innredningen byr på svært god skap- og skuffeplass, og kjøkkenet er godt tilrettelagt for både matlaging og hyggelige sammenkomster. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp. Kjøkkenet er utstyrt med dobbelt kjøleskap med fryser samt vann- og isbitdispenser, integrert komfyr, keramisk koketopp med én gass kokeplate og oppvaskmaskin. I tillegg kjøkkenvifte med stålhette og avtrekk ut i kanal.

TV- stue:
Ved inngangen finner man stue 2 - passer perfekt som TV-stue, bibliotek etc. Rommet har store vinduslfater som skaper en hyggelig romfølelse. Integrert bokhylle - gir gode oppbevaringsmuligheter og tilfører rommet et elegant og praktisk utrykk.

Gjestetoalett:
Praktisk gjestetoalett tilknyttet hall med flislagt gulv. Rommet er utstyrt med WC, servant, radiator ved vannbåren varme og vegghengt speil.

Uteplass/hage:
Fra stuen er det utgang til en solrik uteplass som innbyr til hyggelige sammenkomster og avslappende dager utendørs. Eiendommen byr på flere flotte uteplasser med terrasse med skifer på ca 11kvm. Videre er området skjermet med overbygg og varmelampe - ideelt for kalde sommerdager. Det er i tillegg flere naturlige soner for sittegrupper. Den store og velstelte tomten har gode solforhold og er beplantet med plen og busker som skaper en grønn og privat atmosfære. Her er det god plass til både lek, hageaktiviteter og sosiale sammenkomster. Uteområdet fremstår svært velholdt og gir boligen et innbydende og harmonisk preg.

———————————————————————

2:Etasje:

Bad:
Pent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med et stort badekar, samt separat dusjsone - ideelt for barnefamilier. Videre er badet utstyrt med servant med speil på veggen, praktisk vegghengt skap, vegghengt WC og håndklestativ. Badet fremstår som både funksjonelt og romslig.

Hovedsoverom:
Lyst og innbydende soverom med behagelige fargevalg og god romfølelse. Rommet har plass til dobbeltseng og øvrig møblement, samt garderobeløsning med gode oppbevaringsmuligheter. Vindu sørger for fint naturlig lysinnslipp - skaper et komfortabelt soverom.

Soverom 2 og 3:
Lyse og trivelig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Rommene egner seg like godt som gjestesoverom, barnerom eller kontor - valget er ditt. Innebygget garderobeløsning på begge soverommene gir et praktisk utrykk med rikelig av oppbevaringsmuligheter.

Garderobe:
Praktisk og romslig walk-in garderobe med svært gode oppbevaringsmuligheter. Garderoben er innredet med gode løsninger som gir en god oversikt for oppbevaringen av klær, sko og tilbehør - ideelt for en praktisk hverdag.

———————————————————————

Kjeller:

Kjellerstue:
Stor og fleksibel kjellerstue med gode bruksmuligheter. Rommet fremstår lyst og innbydende med lyse overflater og store gulvflater. Her er det god plass til stor sofagruppe, bord og tilhørende møblement, noe som gjør rommet godt egnet som ungdomsrom, TV-stue eller hobbyrom. Rommet passer spesielt godt som ungdomsrom, med egen inngang fra kjelleren som gir en praktisk og privat løsning. Vannbåren gulvvarme i kjeller bortsett fra kjellerstue, boder og fyrrom.

Badstue/dusjrom:
Badstue som gir et ekslusiv spa-følelse i eget hjem. Badstuen er utstyrt med sittebenker i tre, behagelig belysning - skaper en lun og avslappende atmosfære. I tilknyttingen til badstuen finner man et praktisk dusjrom med flislagte overflater. Delikat dusjrom med moderne flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Dusjsonen er innredet med stilrent dusjarmatur og gode overflater som gjør rommet både praktisk og innbydende.

Vaskerom:
Praktisk og romslig vaskerom med godt arbeidsareal, rikelig skap- og benkeplass samt integrert løsning for vaskemaskin og tørketrommel - ideelt rom som gjør hverdagen både enklere og mer funksjonell. Rommet har lyse overflater og flislagt gulv med vannbåren gulvvarme som gir en lun og behagelig komfort.

———————————————————————
Diverse:
- Det er 3 praktisk boder i kjelleren.

Parkering
Parkering i dobbelgarasj, samt biloppstillingsplass på tomten. Det er montert elbillader.

Modernisering og påkostninger
2004 Ny drenering rundt huset
Etterisolert grunnmur på utsiden i forbindelse med

drenering samt diverse etterisolering av yttervegger i 1 etasje.
2005 Ny fyrkjele med el.kolbe og utvendig nedgravd glassfibertank.
2006 Fullstendig bygget om og fornyet kjøkkeninnredning, Sivesind kjøkken.
2006 Fullstendig nye bad/wc/vaskerom
2006 Nytt el.anlegg med nytt sikringskap etc.
2004 – 2006 Noe ombygging samt nye overflater i hele huset
Senket kjellergulv og lagt vannbåren gulvvarme i kjeller bortsett fra kjellerstue, boder og fyrrom, vannbåren gulvvarme i deler av 1 etasje.
2004 – 2006 Ny hagetrapp + ny terrasse og treplatting i hagen.
2006 Tekket om taket
2006 Nye vinduer i 1 og 2 etasje samt nye dører i hele huset.
2012 Garasjetak, lagt skifer + takshingel,
2012 Lagt inn aqua stopp kjøleskap
2013 Juni Lagt ny membran, varmekabler og gulv på badet i 2 etg. grunnet brudd i varmekabler. Jobben ble utført av M-Tek.
2012 Nye kjellervindu + montert avlangt vindu spisestue.
2013 Lagt laminatgulv + elektrisk gulvvarme i kjellerstue.
2013 Montert ny pipehette
2015 Montert skyvedørsgarderober i entre 1 etg. + i alle 3 soverom i 2 etg.
2017 Okt. Nye markiser over det hele + Zeep Screen stuevindu
2020 Aug. Byttet brenner og tilpasset oljefyr for bioolje.
2020 Okt. Byttet stort vindu i stue, superenergiglass.
2021 Montert varmepumpe stue
2023 Montert El-bil lader i garasje
2023 Juli. Gravd opp hage og skiftet ca. 5 m. av avløpsrør, laget ny kum hagen, skutt strømpe fra hus og ned til vei. Inspisert og Godkjent av Bærum kommune Vann og Avløp 13.03. 2025.
2024 Aug. Montert ny luftehatt og soil + ny underlagspapp.
2025 Malt hus og garasje, 2 strøk + spylt/renset tak
2025 Okt. Skiftet løftefjær på begge garasjeporter

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tek, nytt gulv, membran og varmekabler, utført i 2013

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tek, 2013

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2003 - 2004 Tidligere eier, Lagt nytt tak inkl. takrenner og beslag.
Utført av
Skiferspesialisten

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2004 - Ny drenering rundt huset Etterisolert grunnmur på utsiden i forbindelse med
drenering samt diverse etterisolering av yttervegger i 1 etasje

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar:Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Ivar Pettersen AS, 2023 i forbindelse med installasjon av El-bil lader.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Ref. ovennevnte

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Ivar Pettersen AS, 2023

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 Gravd opp hage og skiftet ca. 5 m. av avløpsrør, laget ny kum hagen, skutt
strømpe fra hus og ned til vei. Utført av Vann og Avløpsteknik AS Inspisert og Godkjent av Bærum kommune Vann og Avløp
13.03. 2025.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Oljemegleren AS

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: 2024 - Gravd opp hage og skiftet ca. 5 m. av avløpsrør, laget ny kum hagen, skutt strømpe fra hus og ned til vei. Arbeid
utført av Vann og Avløpsteknikk AS. Inspisert og Godkjent av Bærum kommune Vann og Avløp 13.03. 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Verdi og lånetakst fra vi kjøpte og overtok boligen i 2011. Aut. takstmann

Tømrermester Harald
Bals Limited.

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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi og lånetakst fra 2011

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Ja
Beskriv: Glassfibertank, ny i 2005
31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Svar: Ja
Beskriv: Fyrkjele er tilrettelagt for bioolje.

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser. Yttervegger i mur og trekonstruksjon med stående malt panel og pussede og malte murvegger.
Ny drenering rundt huset i 2004.

Bygningsdeler med TG2

Drenering: TG 2 pga. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette harmedført stedvis redusert lufting.
Rom under terreng: TG 2 pga; Kjellerstuen kan kun ventileres via åpning av vindu.
Yttervegger: TG 2 pga. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Avløpsrør: TG 2 pga: Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger : Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannbåren varme : TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
Ventilasjon: TG 2 pga: Kjellerstue, stue, spisestue og kjøkken mangler ventilering
(tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom: Bad kjeller - Overflater TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.
Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Overflater TG 2 pga: Gulvet er flatt. Det er ikke dørterskel med membranoppkant.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk TG 2 pga: Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Ventilasjon TG 2 pga: Ingen ventilering i vaskerommet utover å åpne vinduet.
Våtrom: Bad 2. etasje - Overflater TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Våtrom: Bad 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk: TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad 2. etasje - Sanitærutstyr TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen
Bygningsdel: Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Våtrom: Bad 2. etasje - Ventilasjon TG 2 pga: Det er ikke tilluft ved døren.

- Ingen TG3.

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer medfølger.
Følger ikke handelen:
- Fryseboks kjeller

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Hele boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
- Elektrisk oppvarming med el.kolbe på fyringsanlegget knyttet til vannbåren gulvvarme.
- Varmekabler på bad, toalett og bi inngang.
- Varmepumpe stue i 2021.
- Peis

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 071,-pr. 2026

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

- Årlig bygningsforsikring kr 15.000,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 299,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1850,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 770 423,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 243 461,- 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
Storebrand
Polisenr: 8642383

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 339 kvm (Eiertomt)
Tomten skråner svakt mot syd og er pent opparbeidet med belegningsten, terrengtrapp plen, beplantning, frukttrær, bærbusker, uteplasser, flaggstang etc. Tomten er delvis inngjerdet.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Aktivitet og fritid:
Området byr på svært gode muligheter for aktivitet og fritid året rundt. I nærområdet finner man flotte tur- og rekreasjonsområder med enkel tilgang til Bærumsmarka, som gir gode forhold for både sykling, løping, skiturer og friluftsliv. Turstiene langs Øverlandselva til Dælivann og videre mot Kolsåstoppen er populære blant både store og små. For sports- og aktivitetsinteresserte ligger både Blommenholm Tennisklubb og Haga Golf i kort avstand fra boligen. Det finnes også et godt utvalg av idretts- og fritidstilbud i området, samtidig som nærheten til sjø og strand gir fine muligheter for bading og sommeraktiviteter.

Servicetilbud:
Like ved ligger Bekkestua sentrum som byr i dag på et bredt utvalg av fasiliteter, forretninger og servicetilbud, blant annet gjennom Bekkestua senter. Her finner du flere store dagligvarebutikker, apotek, SATS, et variert utvalg av restauranter og kafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. I tillegg ligger Sandvika kun en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, hyggelige spisesteder, kulturhus og kino etc.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste busstopp er Presteveien som ligger i gangavstand fra boligen, som går mot Sandvika bussterminalen. Ca.13 min gange ligger Avløs T-banestasjon som tar deg videre innover til Oslo sentrum, noe som gjør pendlingen enkelt og effektivt.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Løkeberg barneskole og videre til Gjettum ungdomsskole. Det er flere videregående skoler i nærheten som Nadderud videregående, Valler videregående og Sandvika videregående skole. Det er i tillegg et bredt utvalg av barnehager i nærheten som Lillehagen barnehage, Haslum barnehage Avd Nedre og Haslum barnehage Avd Øvre.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Siden boligen er oppført før 1998, gjøres det oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Informasjon om ferdigattest

GENERELT: Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse. Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt. Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak: Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998 En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

1.Etasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som ikke stemmer overens med dagens bruk: TV-stue er tidligere garasje ikke søkt/godkjent til rom for varig opphold.

2.Etasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som ikke stemmer overens med dagens bruk: Bad og toalettrom i 2. etasje er slått sammen.

Kjeller: Det foreligger byggemeldte tegninger, som ikke stemmer overens med dagens bruks. Kjellerstue er ikke søkt/godkjent til rom for varig opphold. 3 boder i kjeller er gjort om til dusjrom med badstue og vaskerom.

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

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på 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:

3201/8/647:
05.05.2026 - Dokumentnr: 491147 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.12.1956 - Dokumentnr: 10419 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:171

01.01.2020 - Dokumentnr: 820066 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:8 Bnr:647

01.01.2024 - Dokumentnr: 40863 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:8 Bnr:647

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 115 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3.500,- VALGFRITT kr. 0,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 12 200,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg interiør kr. 1 700,-

Samlet skal selger betale kr. 168 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. mai 2026

Megler
Sverre Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2
Vilde Kvam, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47861486

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.

Skogfaret 34

Nabolaget Løkeberg/Blomsterkroken - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	**8 min** 0.7 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	**22 min** 1.9 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	**23 min** 2 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	**20 min** 1.7 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	**21 min** 1.8 km
Nadderud videregående skole 460 elever	**19 min** 1.6 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	**6 min** 3 km

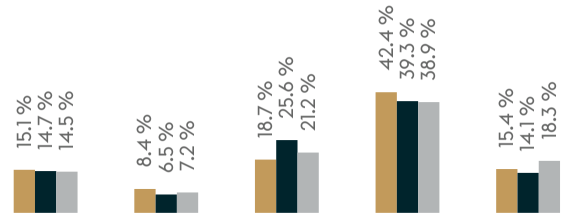
Offentlig transport

Bjerkeholtet Linje 211	**2 min** 0.2 km
Avløs Linje 2, 3, 5	**13 min** 1 km
Blommenholm stasjon Linje L1	**5 min** 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 15.9 km
Oslo Gardermoen	**51 min**

Barnehager

Lillehagen barnehage (1-6 år) 93 barn	**10 min** 0.9 km
Haslum barnehage Avd Nedre Has... 26 barn	**15 min** 1.2 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl... 60 barn	**16 min** 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løkeberg/Blomsterkroken	1 150	464
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Løkeberg skole Gymnastikksal	6 min
Avløskollen ballplass	15 min
Friskis & Svettis	16 min
Gnist Gjettum	18 min

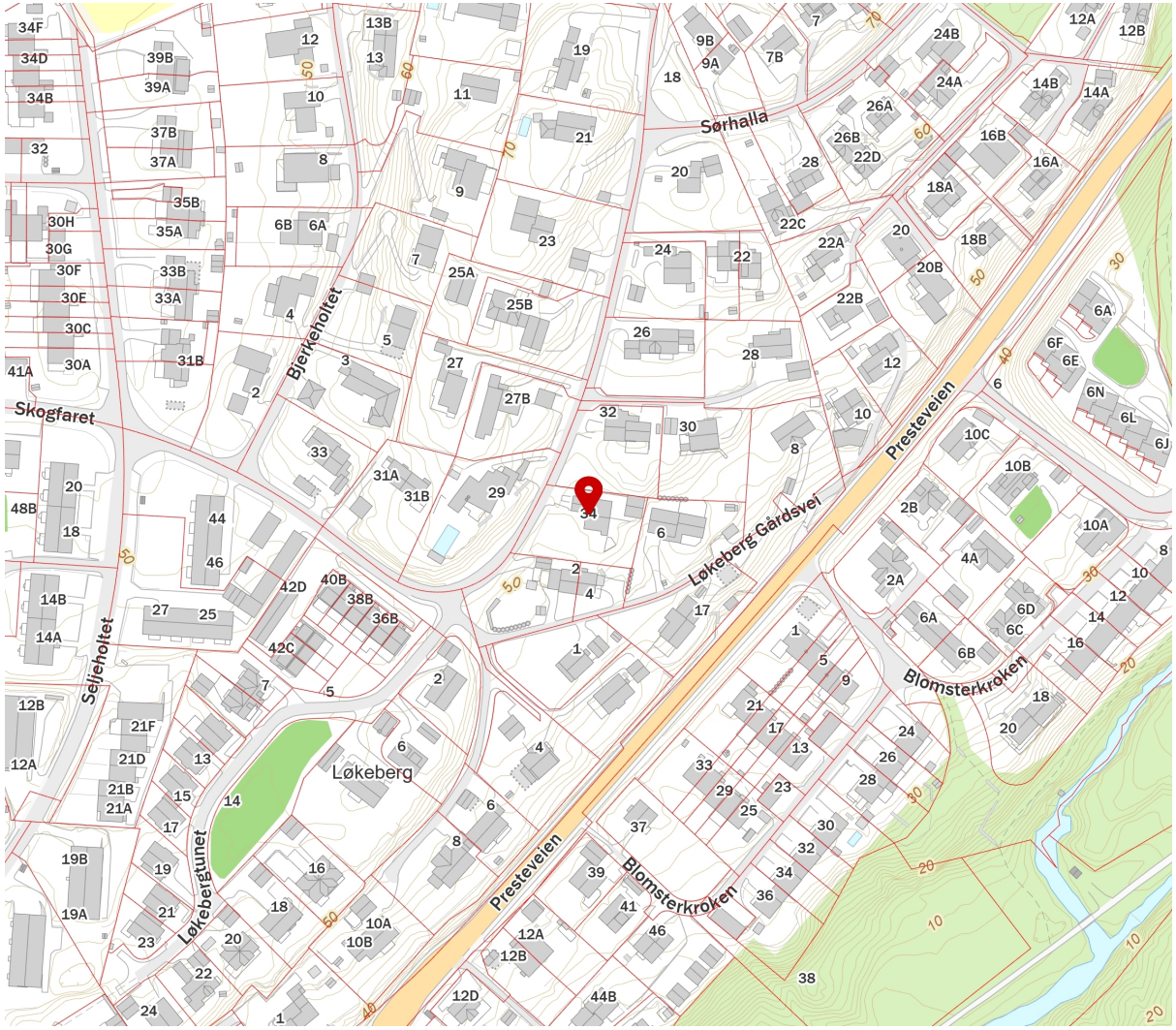
«Jeg liker meg her fordi det er gode omgivelser, veldig rolig, lite stress men samtidig bare 25 minutter unna Oslo Sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vibeke Gran Andersen	9578-5993-4-3073105	2026-03-25 20:38:34
Bjarne Boye Andersen	9578-5999-4-2381232	2026-03-25 20:30:35

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
25. mars 2026

Oppdragsnummer
56-0097/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogfaret 34, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Bjarne Boye Andersen, Vibeke Gran Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. juli 2011

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: 8642383
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tek, nytt gulv, membran og varmekabler, utført i 2013

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tek, 2013

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2003 - 2004 Tidligere eier, Lagt nytt tak inkl. takrenner og beslag. Utført av Skiferspesialisten

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2004 - Ny drenering rundt huset Etterisolert grunnmur på utsiden i forbindelse med drenering samt diverse etterisolering av yttervegger i 1 etasje

---

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: Ingeniør Ivar Pettersen AS, 2023 i forbindelse med installasjon av El-bil lader.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ref. ovennevnte

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Ivar Pettersen AS, 2023

---

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: 2024 Gravd opp hage og skiftet ca. 5 m. av avløpsrør, laget ny kum hagen, skutt strømpe fra hus og ned til vei. Utført av Vann og Avløpsteknik AS Inspisert og Godkjent av Bærum kommune Vann og Avløp 13.03. 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oljemegleren AS

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: 2024 - Gravd opp hage og skiftet ca. 5 m. av avløpsrør, laget ny kum hagen, skutt strømpe fra hus og ned til vei. Arbeid utført av Vann og Avløpsteknikk AS. Inspisert og Godkjent av Bærum kommune Vann og Avløp 13.03. 2025.

---

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

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Verdi og lånetakst fra vi kjøpte og overtok boligen i 2011. Aut. takstmann Tømrermester Harald Bals Limited.

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? Verdi og lånetakst fra 2011

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Glassfibertank, ny i 2005

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Fyrkjele er tilrettelagt for bioolje.

---

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: 56-0097/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjarne Boye Andersen	**2026-03-25**	**Vibeke Gran Andersen**	**2026-03-25**

Identifikasjon

Bjarne Boye Andersen

Identifikasjon

Vibeke Gran Andersen

Signicat

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

Skogfaret 34
1344 HASLUM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1959
BRA:	267 m^2
BRA-i:	267 m^2
Rapportdato:	19.4.2026 (Gyldig til 19.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	18	17	0	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41590

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 pga. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Rom under terreng	TG 2 pga; Kjellerstuen kan kun ventileres via åpning av vindu.
Yttervegger	TG 2 pga. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Avløpsrør	TG 2 pga: Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger	Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannbåren varme	TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
Ventilasjon	TG 2 pga: Kjellerstue, stue, spisestue og kjøkken mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.
Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon	Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Overflater	TG 2 pga: Gulvet er flatt. Det er ikke dørterskel med membranoppkant.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga: Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Ventilasjon	TG 2 pga: Ingen ventilering i vaskerommet utover å åpne vinduet.
Våtrom: Bad 2. etasje - Overflater	TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Våtrom: Bad 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad 2. etasje - Sanitærutstyr	TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Våtrom: Bad 2. etasje - Ventilasjon	TG 2 pga: Det er ikke tilluft ved døren.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bad og toalettrom i 2. etasje er slått sammen.

3 boder i kjeller er gjort om til dusjrom med badstue og vaskerom.

Garasjen er bygget om til TV-stue.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.4.2026

Rapportdato
19.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Bjarne Boye Andersen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Vibeke Gran Andersen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skogfaret 34, 1344 Haslum**

Kommunenr: **3201** Gårdsnr: **8** Bruksnr: **647** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1959**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Eiendommen har en svært attraktiv, solrik og usjenert beliggenhet i rolige og landlige omgivelser på Haslum. Området er et flott og naturlig utgangspunkt for hyggelige naturopplevelser. Kort avstand til turstier til Dælivann, mot Kolsåstoppen eller videre innover i Bærumsmarka med flotte tur- og treningsområder og badevann.

Tomten skråner svakt mot syd og er pent opparbeidet med belegningsten, terrengtrapp plen, beplantning, frukttrær, bærbusker, uteplasser, flaggstang etc. Tomten er delvis inngjerdet.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. Noe ombygging samt nye overflater i hele huset i 2004/2006.
Montert skyvedørsgarderober i entre 1 etg. + i alle 3 soverom i 2 etg i 2015.
Nye markiser over det hele + Zeep Screen stuevindu i 2017.

Elektrisk oppvarming med el.kolbe på fyringsanlegget knyttet til vannbåren gulvvarme. Varmekabler på bad, toalett og bi nngang.
Montert varmepumpe stue i 2021.

Parkering i dobbelgarasje samt biloppstillingsplass på tomten.

Yttervegger i mur og trekonstruksjon med stående malt panel og pussede og malte murvegger.
Ny drenering rundt huset i 2004.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**94**	**94** Romfordeling: Trapperom, gang, vaskerom, dusjrom, badstue, kjellerstue, 3 boder, fyrrom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**114**	**114** Romfordeling: Hall, toalettrom, trapperom, TV-stue, stue, spisestue, kjøkken, bi-entre.	**0**	**0**	**11**
2. etasje	**59**	**59** Romfordeling: Trapperom, gang, bad/wc, 3 soverom, garderobe.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**267**	**267**	**0**	**0**	**11**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	96	94	2
2. etasje	63	59	4
Totalt m²	**159**	**153**	**6**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering







Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny drenering rundt huset i 2004 ifølge tidligere eier.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er synlig grunnmursplast rundt deler av boligen. Ikke synlig grunn grunnmurspapp på forsiden av huset.

Grunnmursplasten har løsnet fra topplisten noen steder.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmuren er i murkonstruksjon/Leca.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng





Noe saltutslag på veggen i den ene boden.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er ikke utforede vegger i kjelleren, kun murvegger.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Noe saltutslag på veggen i den ene boden.

TG 2 pga; Kjellerstuen kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres i kjellerstuen.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse

Terrasse med skifer på ca. 11 m2 med utgang fra spisestuen.

Platting med skiferheller og treplatting i forbindelse med hagen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ny hagetrapp + ny terrasse og treplatting i hagen i 2004/2006.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrassene er normalt godt vedlikeholdt.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2 og 3-lags glass produsert i 2004 til 2020. Nye kjellervindu + montert avlangt vindu spisestue i 2012. Byttet stort vindu i stue, superenergiglass i 2020. Balkongdør med 2-lags glass. Hvit trefyllings entredør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Fikk ikke åpnet vinduene i TV-stuen. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning, Leca
Det er mur konstruksjon i kjeller, utvendig pusset og malt. Resten av huset er i trekonstruksjon med stående malt panel.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etterisolert grunnmur på utsiden i forbindelse med drenering samt diverse etterisolering av yttervegger i 1 etasje i 2004. Malt hus og garasje, 2 strøk + spylt/renset tak i 2025. Fasadene er godt vedlikeholdt.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
TG 2 pga. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.7 Skorstein over tak



Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**
Montert ny pipehette i 2013.	

6.8 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak

Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.

Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Det ble søkt etter fukt i taket på loftet, det ble ikke registrert fukt.	

6.9 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Skiferstein
Takene er tekket med skiferstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Lagt nytt tak inkl. takrenner og beslag i 2006. Utført av Skiferspesialisten	
Montert ny luftehatt og soil + ny underlagspapp i 2024.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1
Takene er normalt godt vedlikeholdt.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.	

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Dobbelt kjøleskap med fryser og vann og isbitdispenser, integrert komfyr, keramisk topp med en gass kokeplate, oppvaskmaskin.
Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Fullstendig bygget om og fornyet kjøkkeninnredning i 2006, Sivesind kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Det er aquaalarm under kjøkkenbenken. Det er ikke montert komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenvifte med stålhette og avtrekk ut i kanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Bad og toalettrom i 2. etasje er slått sammen.

3 boder i kjeller er gjort om til dusjrom med badstue og vaskerom.

Garasjen er bygget om til TV-stue.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyden i kjeller er 207 cm.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, vaskerom og badene.

Gravd opp hage og skiftet ca. 5 m. av avløpsrør, laget ny kum hagen, skutt strømpe fra hus og ned til vei i 2023.
Inspisert og Godkjent av Bærum kommune Vann og Avløp 13.03. 2025.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

TG 2 pga: Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

6.14 Vannledninger





Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Det er kobberrør og rør i rørsystem.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i den ene boden og i fyrrommet.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Hovedstoppekranen er i fyrrommet.

6.15 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trapperommet i 1. etasje.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt el. anlegg med nytt sikringskap.i 2006 ifølge tidligere eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er samsvarserklæring på arbeidene som er utført av dagens eiere. Det er ikke samsvarserklæring på arbeidene som er utført av tidligere eiere.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

6.16 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Totalvurdering av oljetank	**TG-1**

Ny utvendig nedgravd glassfibertank i 2005.

6.17 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Vannbåren gulvvarme i kjeller bortsett fra kjellerstue, boder og fyrrom, vannbåren gulvvarme i deler av 1. etasje.

Vannbåren varme med radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Senket kjellergulv og lagt vannbåren gulvvarme i kjeller bortsett fra kjellerstue, boder og fyrrom, vannbåren gulvvarme i deler av 1. etasje.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

6.18 Varmesentral



Type anlegg	Fyrkjele
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ny fyrkjele med el.kolbe og utvendig nedgravd glassfibertank 2005. Varmtvann fra fyrkjelen.

Byttet brenner og tilpasset oljefyr for bioolje i 2020.

Når var siste service på anlegget?

Eiere har hatt årlig service på oljefyren, sist gang var 04.02.26

Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

Totalvurdering av varmesentral **TG-1**

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i noen vinduer og klaffeventiler på soverommene.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG 2 pga: Kjellerstue, stue, spisestue og kjøkken mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.20 Våtrom: Bad kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er pusset opp i 2006 ifølge tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er en høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Det er riss i noen gulvfliser.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Det er usikkert om det er membran i gulvet. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er dusjarmatur på badet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er ikke tilluft ved døren.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Våtrom: Vaskerom kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulvet med vannbåren gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er pusset opp i 2006	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG 2 pga: Gulvet er flatt. Det er ikke dørterskel med membranoppkant.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG 2 pga: Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er usikkert om det er membran i gulvet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
I vaskerommet er det stål skyllekum nedfelt i laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Underskap og overskap.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Ingen ventilering i vaskerommet utover å åpne vinduet. Det er ikke dør til vaskerommet.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG 2 pga: Ingen ventilering i vaskerommet utover å åpne vinduet.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er dusj eller badekar i rommet. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Våtrom: Bad 2. etasje





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert/pusset opp i 2006. Lagt ny membran, varmekabler og gulv på badet i 2 etg. grunnet brudd i varmekabler i 2013. Jobben ble utført av M-Tek.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er en høydeforskjell på ca. 18 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Sluket er delvis under flislagt badekar og er vanskelig å rense og inspisere. Sluket er ikke inspisert. TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det servant, veggfestet toalett med skjult sisterne, flislagt badekar og dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. TG 2 pga: Det er ikke tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG 2 pga: Det er ikke tilluft ved døren. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang mot våtsone uten å påvise avvik. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.23 Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det parkett i 1. og 2. etasje, fliser i bi-entre og gangen i kjeller.

Malt murgulv i bodene.

Oppsummering TG-1

Lagt laminatgulv + elektrisk gulvvarme i kjellerstue i 2013.

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder. Det er glipper mellom parkettbordene noen steder.
Det er sprekker i de malte murgulvene noen steder.

6.24 Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.25 Tak

Beskrivelse

I takene er det malte plater og malt panel.

Takhøyden er 251 cm i 1. etasje, 207 cm i kjeller. Skråtak i deler av 2. etasje med takhøyde fra 135 cm til 240 cm.

Oppsummering TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.26 Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite formpressede dører og hvite trefyllingsdører.

Oppsummering TG-1

Dørene er godt vedlikeholdt.

6.27 Garasje



Beskrivelse

Dobbel garasje i mur og trekonstruksjon på cirka 42 m². Det er lagrings loft i garasjen.

Yttervegger er i pussede muroverflater og stående malt panel.

Elektrisk garasjeport med fjernkontroll.

Støpt gulv.

Saltak tekket med skiferstein.

Oppsummering **TG-1**

Garasjetak, lagt skifer + takshingel, i 2012.
Montert El-bil lader i garasje i 2023.
Skiftet løftefjær på begge garasjeporter i 2025.

Noen sprekker i betonggulvet.

Frittstående garasjebyggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Varmtvannsbereder



Adresse **Skogfaret 34, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274257**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17266918**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **647**
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 **1959**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **230,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **258,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **256,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 972 kWh**



Skogfaret 34, 1344 HASLUM

Detaljering

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



Skogfaret 34, 1344 HASLUM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 8: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 9: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 10: Utskifting av brenner på kjelanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 647	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Skogfaret 34, gatenr 1255 1344 Haslum	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1126 10	Løkeberg-Blommenholm 26 Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.12.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 339,7 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/647	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/647	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	22.03.1972	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.03.2024	Berørt	3201/2/1	0,0
			Berørt	3201/2/85	0,0
			Berørt	3201/2/158	0,0
			Berørt	3201/5/1	0,0
			Berørt	3201/5/124	0,0
			Berørt	3201/5/125	0,0
			Berørt	3201/5/126	0,0
			Berørt	3201/5/127	0,0
			Berørt	3201/8/171	0,0
			Berørt	3201/8/175	0,0
			Berørt	3201/8/243	0,0
			Berørt	3201/8/244	0,0
			Berørt	3201/8/336	0,0
			Berørt	3201/8/412	0,0
			Berørt	3201/8/413/0/1	0,0
			Berørt	3201/8/413/0/2	0,0
			Berørt	3201/8/427	0,0
			Berørt	3201/8/428	0,0
			Berørt	3201/8/439	0,0
			Berørt	3201/8/441	0,0
			Berørt	3201/8/444	0,0
			Berørt	3201/8/454	0,0
			Berørt	3201/8/528	0,0
			Berørt	3201/8/531	0,0
			Berørt	3201/8/621	0,0
			Berørt	3201/8/627	0,0
			Berørt	3201/8/642	0,0
			Berørt	3201/8/643	0,0
			Berørt	3201/8/644	0,0
			Berørt	3201/8/645	0,0
			Berørt	3201/8/646	0,0
			Berørt	3201/8/647	0,0
			Berørt	3201/8/648	0,0
			Berørt	3201/8/649	0,0
			Berørt	3201/8/650	0,0
			Berørt	3201/8/651	0,0
			Berørt	3201/8/652	0,0
			Berørt	3201/8/653	0,0
			Berørt	3201/8/654	0,0
			Berørt	3201/8/655	0,0
			Berørt	3201/8/656	0,0
			Berørt	3201/8/657	0,0
			Berørt	3201/8/658	0,0
			Berørt	3201/8/659	0,0
			Berørt	3201/8/660	0,0
			Berørt	3201/8/661	0,0
			Berørt	3201/8/662	0,0
			Berørt	3201/8/663	0,0
			Berørt	3201/8/687	0,0
			Berørt	3201/8/704	0,0
			Berørt	3201/8/705	0,0
			Berørt	3201/8/706	0,0
			Berørt	3201/8/707	0,0
			Berørt	3201/8/764	0,0
			Berørt	3201/8/774	0,0
			Berørt	3201/8/775	0,0
			Berørt	3201/8/776	0,0
			Berørt	3201/8/777	0,0

Berørt	3201/8/778	0,0
Berørt	3201/8/779	0,0
Berørt	3201/8/780	0,0
Berørt	3201/8/781	0,0
Berørt	3201/8/782	0,0
Berørt	3201/8/783	0,0
Berørt	3201/8/784	0,0
Berørt	3201/8/785	0,0
Berørt	3201/8/786	0,0
Berørt	3201/8/787	0,0
Berørt	3201/8/788	0,0
Berørt	3201/8/789	0,0
Berørt	3201/8/790	0,0
Berørt	3201/8/861	0,0
Berørt	3201/8/871	0,0
Berørt	3201/8/875	0,0
Berørt	3201/8/878	0,0
Berørt	3201/8/880	0,0
Berørt	3201/8/882	0,0
Berørt	3201/8/885	0,0
Berørt	3201/8/887	0,0
Berørt	3201/8/957	0,0
Berørt	3201/8/1045	0,0
Berørt	3201/8/1058	0,0
Berørt	3201/8/1123	0,0
Berørt	3201/8/1125	0,0
Berørt	3201/8/1127	0,0
Berørt	3201/8/1129	0,0
Berørt	3201/8/1170	0,0
Berørt	3201/8/1188	0,0
Berørt	3201/8/1271	0,0
Berørt	3201/8/1272	0,0
Berørt	3201/8/1281	0,0
Berørt	3201/8/1390	0,0
Berørt	3201/8/1399	0,0
Berørt	3201/8/1419	0,0
Berørt	3201/8/1428	0,0
Berørt	3201/8/1430	0,0
Berørt	3201/8/1441	0,0
Berørt	3201/8/1447	0,0
Berørt	3201/8/1461	0,0
Berørt	3201/8/1469	0,0
Berørt	3201/8/1472	0,0
Berørt	3201/8/1475	0,0
Berørt	3201/8/1522	0,0
Berørt	3201/8/1580	0,0
Berørt	3201/8/1581	0,0
Berørt	3201/8/1673	0,0
Berørt	3201/8/1674	0,0
Berørt	3201/8/1675	0,0
Berørt	3201/8/1678	0,0
Berørt	3201/8/1679	0,0
Berørt	3201/8/1683	0,0
Berørt	3201/8/1713	0,0
Berørt	3201/8/1714	0,0
Berørt	3201/8/1715	0,0
Berørt	3201/8/1741	0,0
Berørt	3201/8/1742	0,0
Berørt	3201/8/1747	0,0
Berørt	3201/8/1748	0,0
Berørt	3201/8/1749	0,0
Berørt	3201/8/1750	0,0
Berørt	3201/8/1764	0,0
Berørt	3201/203/6	0,0
Berørt	3201/203/7	0,0
Berørt	3201/300/1255	0,0
Berørt	3201/300/1556	0,0
Berørt	3201/300/1558	0,0

Skylddeling	Forretning:	06.12.1956	Avgiver	3201/8/171	-1 341,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/647	1 341,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogfaret 34	H0101	Bolig	231,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	248,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	248,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1959
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17266918			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			78,0		78,0				
H01	1		112,0		112,0				
H02			58,0		58,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogfaret 34	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17267787			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

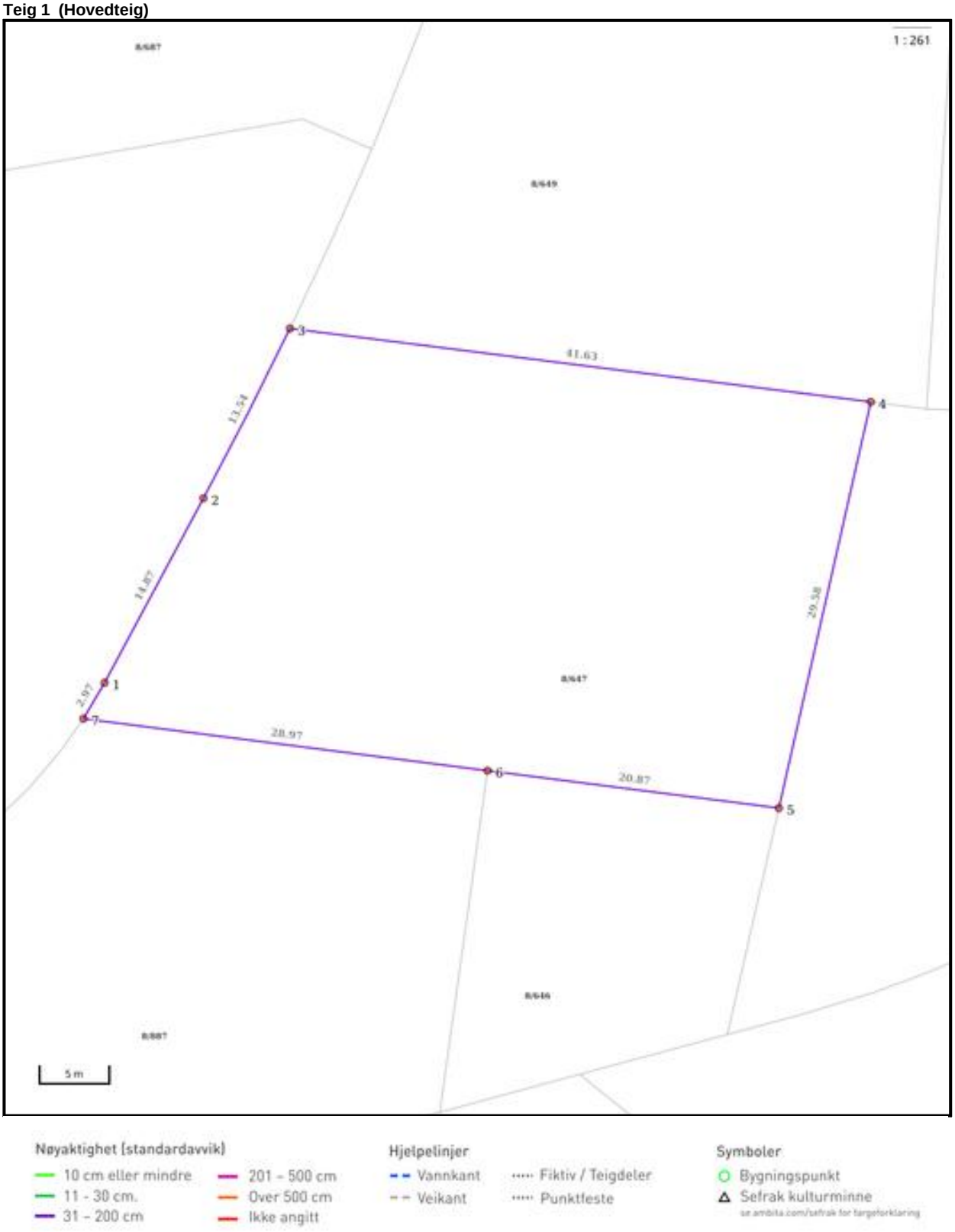
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 339,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 174,20	586 952,15	14,87m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 187,89	586 957,96	13,54m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-325,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 200,46	586 962,99	41,63m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 199,00	587 004,59	29,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 169,68	587 000,69	20,87m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 170,45	586 979,83	28,97m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 171,52	586 950,88	2,97m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-35,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	8	**Bnr**	647	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Skogfaret 34 , 1344 HASLUM						

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**					
1956/669	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1965/449	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2005/1541	Skogfaret 34 - fra garasje til tv-stue - ny garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2007/9597	Skogfaret 34 - rive eksisterende og bygge ny dobbeltgarasje	☐	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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	647	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Skogfaret 34, 1344 HASLUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID:101162433709735370 Forfall:26.03.2026 Kr 13.535,72	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

Faktura er for periode 01.01.2026-30.06.2026 da eiendommen faktureres halvårlig

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/647
Adresse: Skogfaret 34
Dato: 24.03.2026
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

VAledninger

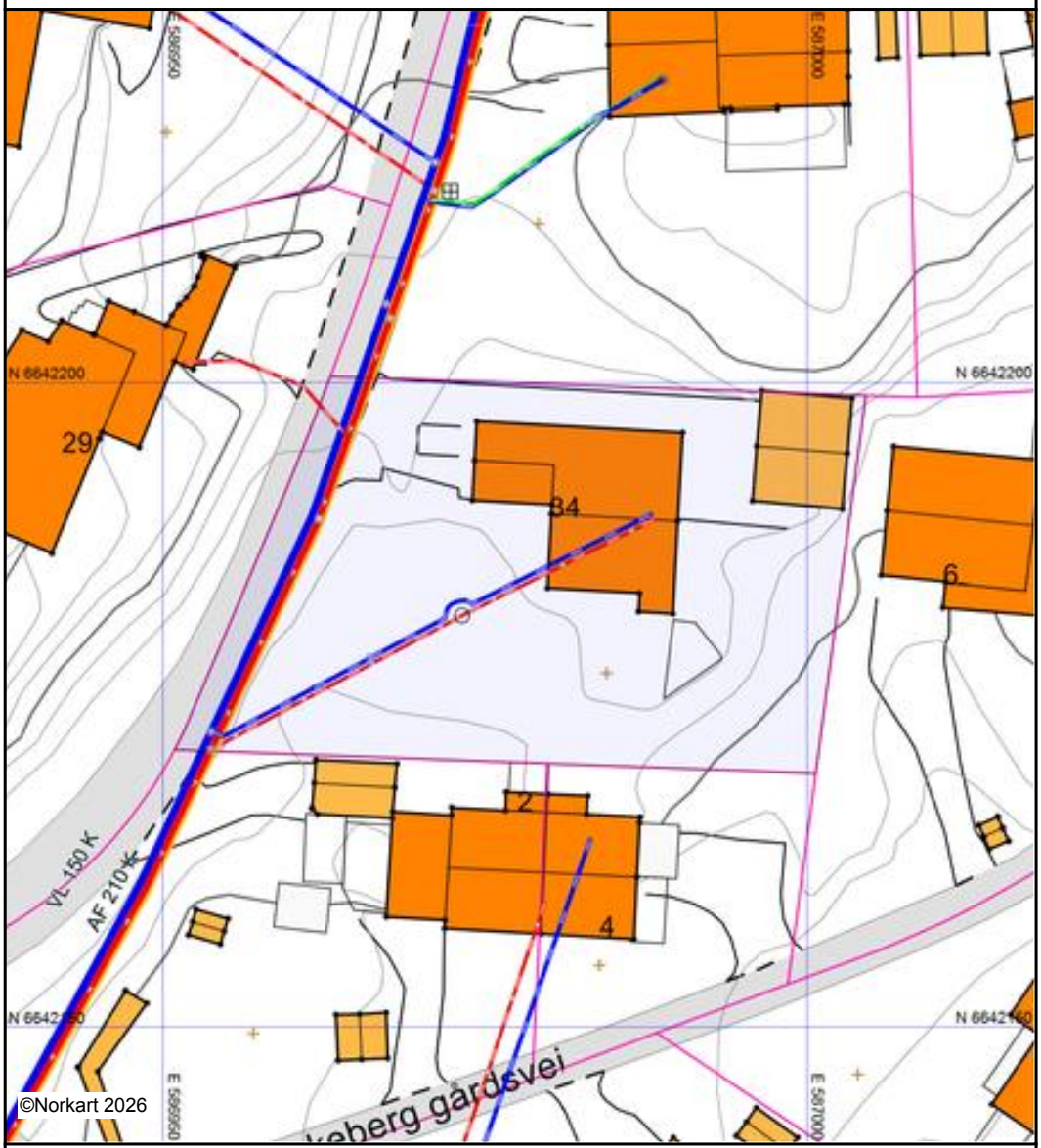
Eiendom: 8/647
Adresse: Skogfaret 34
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:500

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.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1955152

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 02.12.1955 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LØKEBERG, ØSTRE DEL

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på inntil 2 fulle etasjer og uthus (garasjer) i 1 etasje.

3.
Våningshus skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

4.
Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m^2. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter.

5.
Uthusenes størrelse må ikke være over 30 m^2. De skal samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.

6.
Bebyggelsen på villatomtene skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

7.
For den regulerte skoletomt er det på planen angitt byggelinje mot vei. Bebyggelsens plassering og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

8.
På det regulerte friareal kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelse plasseres den bebyggelse som er nødvendig for bruk av arealet.

9.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde.

10.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo.

11.
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller vedtekter.

12.
Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter.

oooOOOooo

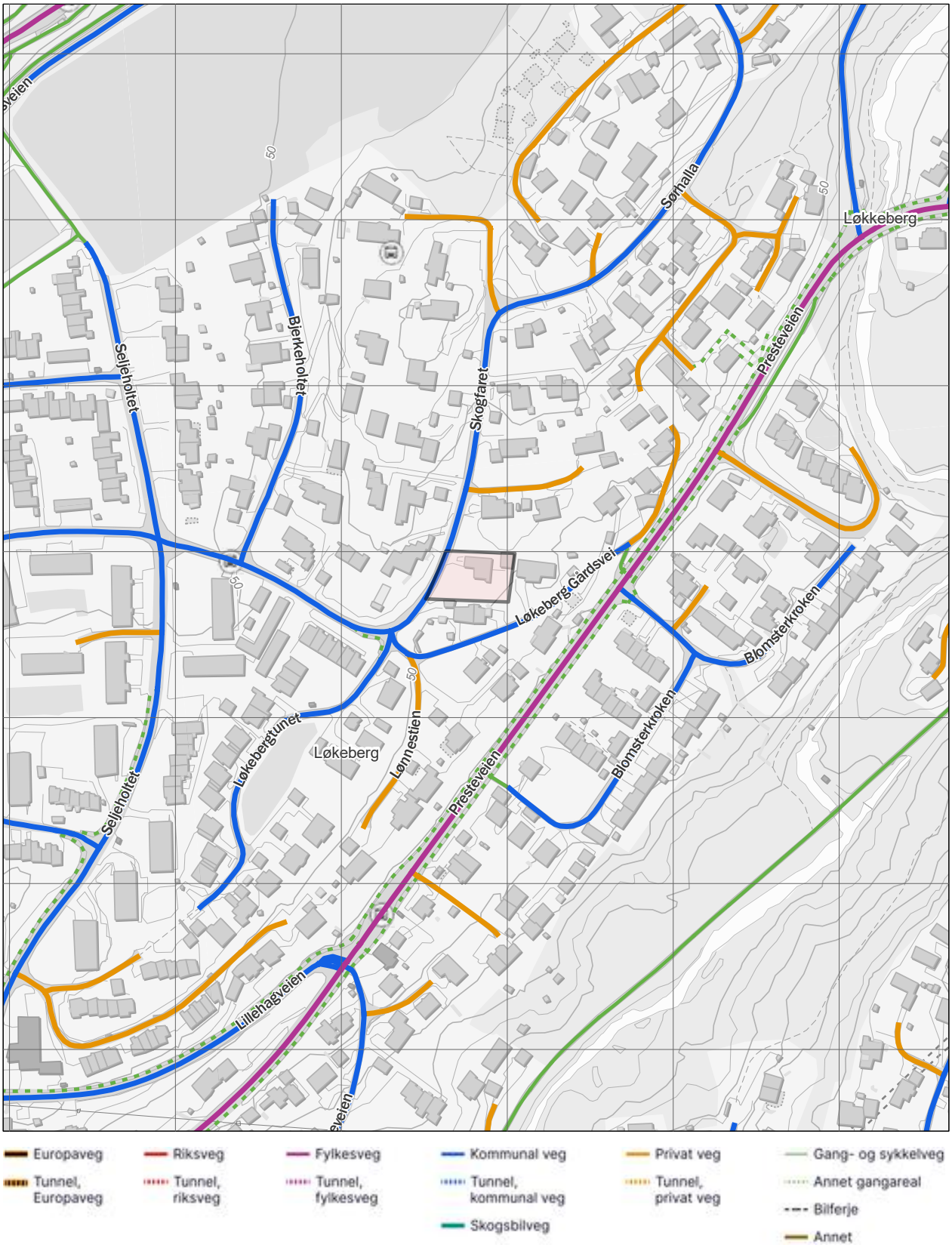
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/647/0/0
Adresse: Skogfaret 34, 1344 HASLUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:24/03/2026



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/647		
Utskriftsdato	24.03.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	647	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogfaret 34, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	647	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogfaret 34, 1344 HASLUM								

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** 1 340 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1955152 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955152)
Navn	LØKEBERG, østre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	02.12.1955	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8705/1955152.pdf	
Delarealer	**Delareal**	172 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 167 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

Utskriftsdato: 24.03.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	647	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogfaret 34, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 887,20 kr
Feiing	521,00 kr
Renovasjon	5 384,20 kr
Vann	7 604,12 kr
Sum	**22 396,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 692,10 kr
Vann etter areal	15%	248 m2	39.80	1/1	0 %	9 870,77 kr	4 935,39 kr
Avløp etter areal	15%	248 m2	45.26	1/1	0 %	11 225,47 kr	5 612,74 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	146,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	149,50 kr
					Sum	**27 071,43 kr**	**13 535,73 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: 24.03.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	647	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogfaret 34, 1344 HASLUM								

Avtale 90070441 (Avgiftsadresse: Skogfaret 34)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 6 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	A1	08.01.2019	05.04.2022	Utført	Ikke utført
Fyrrom	A2	08.01.2019	05.04.2022	Utført	Ikke utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Røykløp	1E Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til skorsteinen	Mangler trinn på tak	06.04.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

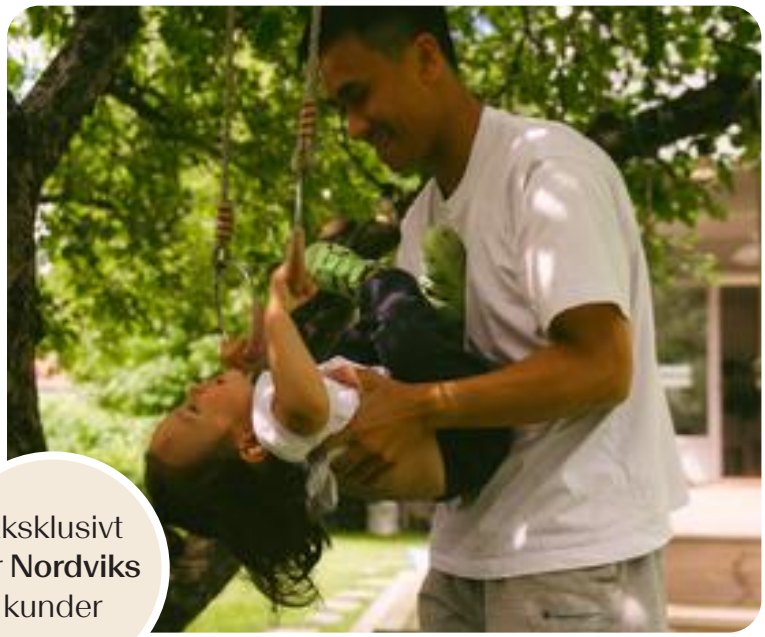
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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.

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: 56-0097/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogfaret 34 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 8, bnr 647 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sverre Wiborg
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943



Vilde Kvam
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
v.kvam@nordvikbolig.no
478 61 486

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