

Durudveien 58



Velkommen til

Durudveien 58



Salgsoppgaven produsert 2. august 2025

Haslum/Avløs

Innholdsrik enebolig - Solrik og skjermet tomt - Svømmebasseng - SPA - Hybelmulighet - Garasje - 7 min. gange til T-bane

Prisantydning	14 900 000,-
Omkostninger	373 850,-
Totalpris	15 273 850,-
BRA-i	258 kvm
Totalt BRA	275 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1962
Megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Eystein Garathun Næss
Telefon	951 69 623
E-post	e.naess@nordvikbolig.no





Kort fortalt

- Velkommen til Durudveien 58 presentert av Jan-Petter Solberg Hansen V/Nordvik Bærum. En meget attraktiv og innholdsrik enebolig over 3 plan med en flott hage. Boligen ligger i et svært attraktivt boligområde på Haslum/Avløs med alt du trenger i god nærhet.

- Fremstående kvaliteter:
- Fire gode soverom
- Flotte opparbeidede utearealer
- Hybelmulighet (ikke bruksendret/godkjent)
- Basseng og jacuzzi
- Spa-rom med IR-badstue
- Gangavstand til T-bane, butikker, bhg, skole og marka
- Solrik tomt og store vindusflater
- Garasje, elbillader og varmekabler i oppkjørsel
- Smartstyring av varme, lys, markiser, garasje m.m.



Beliggenhet

Aktivitet og fritid:

Boligen ligger i god nærhet til ulike aktivitets og fritidstilbud. Det er 7 minutters gange til marka med flotte turterreng til Kolsåstoppen eller rundt idylliske Dælievann samt opp til historiske Fleskum gård. Det er også kort vei til flere treningssentere som Friskis & Svettis samt Gnist. Kun 2 T-banestopp unna ligger Gjønneshalen som tilbyr innendørs kunstgressbane, multibane for håndball og volleyball samt styrkerom. Det er kun ca. 10 minutter med bil til både Kolsås- og Kirkerudbakken – ideelt for deg som liker alpint eller snowboard. I nærheten finner du også utendørs kunstgress- og grusbaner samt en en sandvolleyballbane. For golfentusiaster ligger Ballerud Golfklubb kun 5–6 minutters kjøretur unna, med driving range, innspill- og putting-green, samt en 9-hulls bane som passer både nybegynnere og erfarne spillere. Haga og Grini Golfklubb ligger også i kort kjøreavstand.

Servicetilbud:

Her bor du sentralt, med enkel tilgang både til Oslo og Sandvika – perfekt for deg som pendler. Kort vei til populære handelsområder som Bekkestua og Sandvika Storsenter. I Sandvika finner du et rikt kulturliv med teater, kino, kulturhus mm.. Når sommeren kommer er det fint å besøke Kalvøya og Kadettangen, som kun er 10 min. unna med buss. Her finner du flere hyggelige badestrender med fasiliteter, kajakklubb og store gressletter egnet for ballspill og piknik. Daglige innkjøp gjør du enkelt på Rema 1000 på Gjettum, kun ca. 4 minutters gange unna. For et bredere utvalg av butikker og tjenester, tar det kun ca. 5-10 minutter med T-banen til enten Bekkestua eller Kolsås. Her finner du blant annet vinmonopol, restauranter, Meny med ferskvaredisk, SATS treningssenter, klesbutikker, samt en rekke servicetilbud som tannlege, legekontor og renseri.



Barnehager og skoler:

Boligen ligger praktisk til i god nærhet til barnehager og skoler. Gjettum barnehage og Gjettumkollen barnehage er blant noen av barnehagene som ligger i nærhet av eiendommen. Boligen sokner til Løkeberg barneskole ca. 13 min gangavstand og Gjettum ungdomsskole ca. 8 min gangavstand.

Offentlig kommunikasjon:

Boligen har en svært gunstig beliggenhet for deg som er avhengig av kollektiv transport. Det er ca. 7-8 minutters gange til T-bane fra Avløs eller Gjettum stasjon. Herfra går T-banen hvert 15. minutt mot både Oslo og Kolsås, med ca. 20 minutters reisetid til Majorstuen. Det går buss i Vallerveien til Sandvika samt buss i Bærumsveien til Bekkestua. Buss 220 går fra Valler bru og bruker omtrent 10 minutter til Sandvika. Derfra har du tilgang til et bredt kollektivtilbud, inkludert lokaltog, regiontog og Flytoget, som bruker ca. 45 minutter til Gardermoen og har hyppige avganger gjennom hele døgnet.

Arealer og innhold

BRA-i:	258 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	275 kvm
TBA:	62 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Trapperom, gang, badstue, bod, arbeidsrom, bad samt hybel (Entré, stue/kjøkken, soverom, bad samt toalettrom)
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse
TBA: 14 kvm. Hybel terrasse

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré/hall, soverom samt stue og kjøkken
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang/kontor, soverom, toalettrom, bad, snekkerbod, soverom 2, soverom 3 samt bod 2
Total BRA: 70 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet















































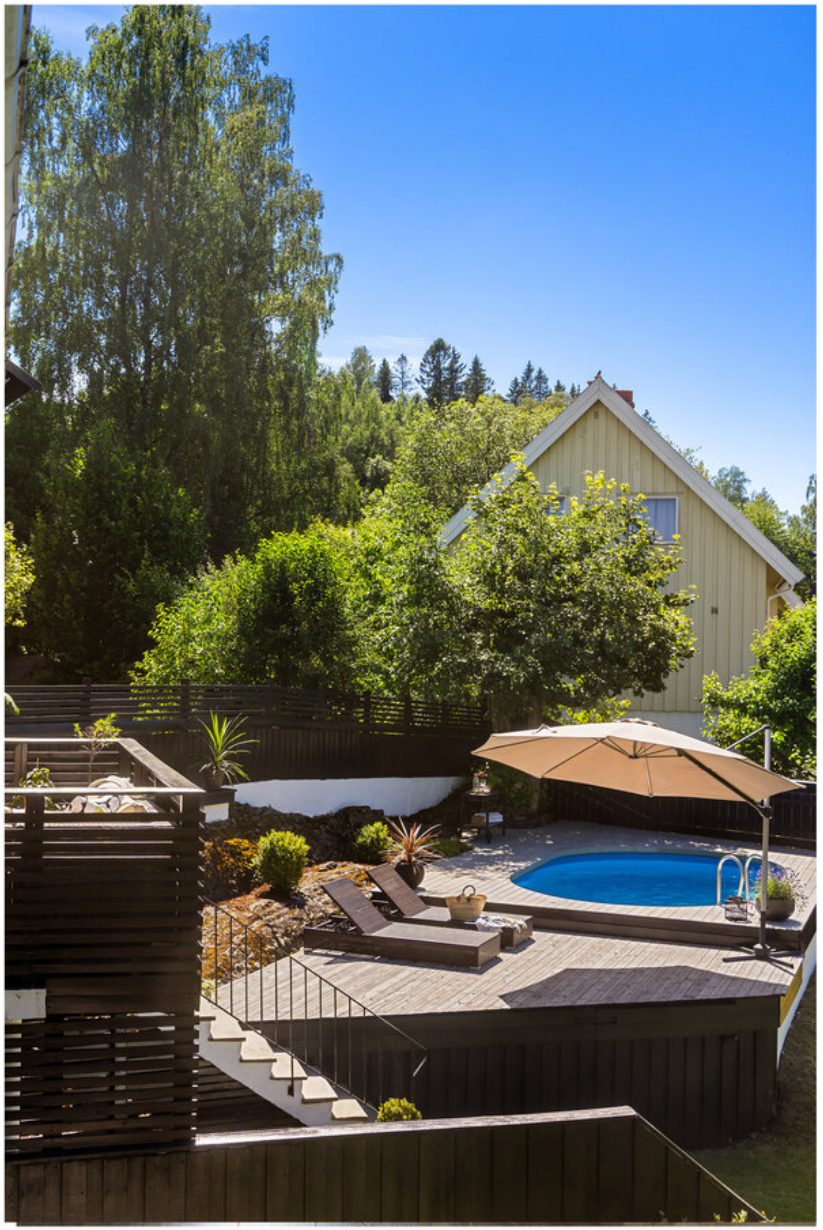
















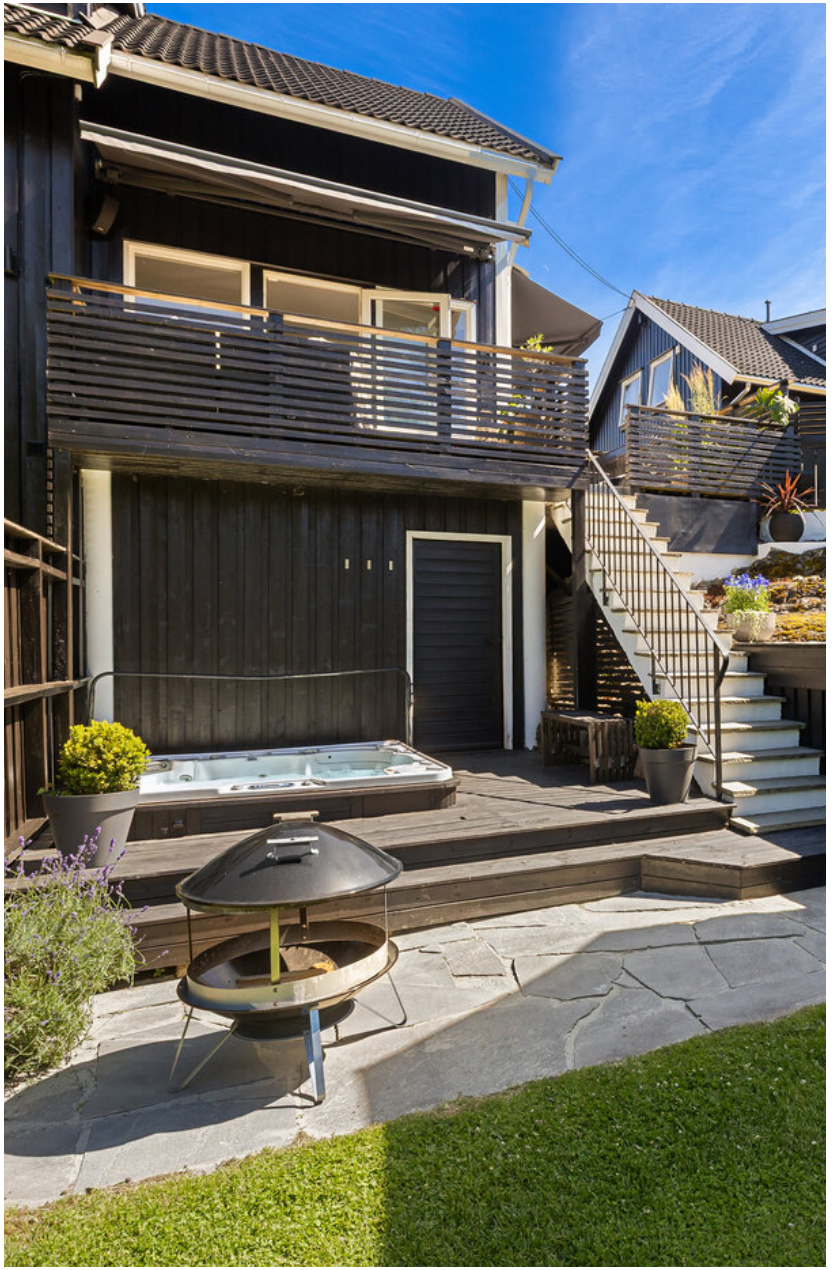


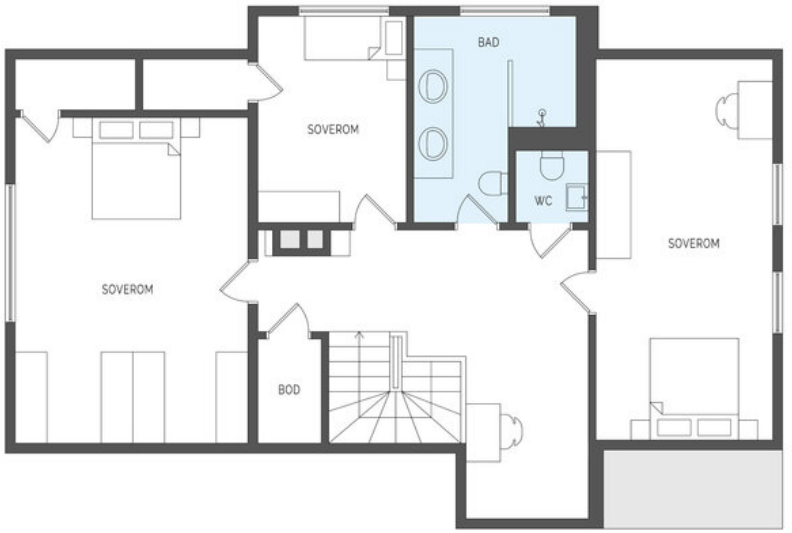












illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Forklaring av bilde/rommet

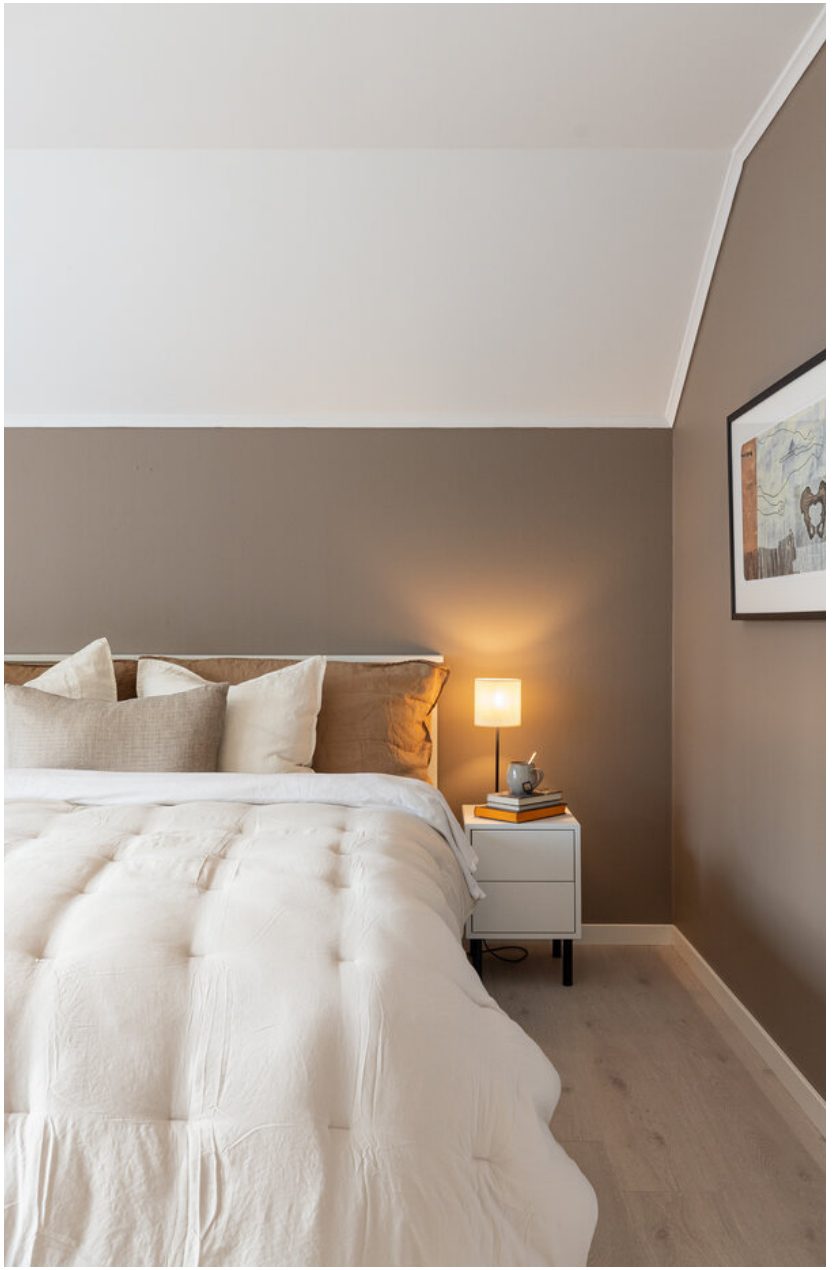
Forklaring av bilde/rommet

















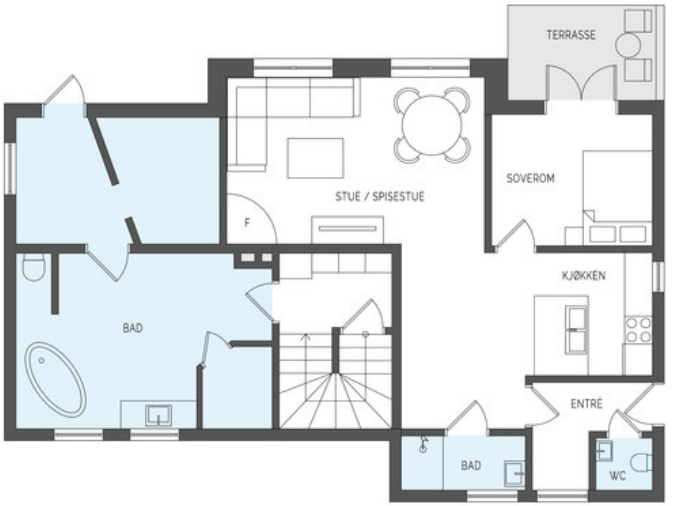












illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet


福
祿




















58

















Informasjon

Durudveien 58

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0251/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5, bnr 57 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Peter Elias Holsback
Bjørg Helen Mæland Holsback

Kjøpesum og omkostninger
14 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
372 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
373 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
393 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 273 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 293 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 258 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 275 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Trapperom, gang, badstue, bod, arbeidsrom, bad samt hybel (Entré, stue/kjøkken, soverom, bad samt toalettrom)
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse
TBA: 14 kvm. Hybel terrasse

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré/hall, soverom samt stue og kjøkken
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang/kontor, soverom, toalettrom, bad, snekkerbod, soverom 2, soverom 3 samt bod 2
Total BRA: 70 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: Lovlighet, Det er bla. etablert en leilighet i u.etg.

Ikke målbare arealer:
I 2. etasje er det 14kvm. ikke målbart areal på vinterkottet. Dette grunnet takhøyden.

Innhold

Dette er en svært innholdsrik og familievennlig enebolig beliggende i et barnevennlig nabolag i en rolig blindgate. Her bor du i god nærhet til alt du trenger i hverdagen. Boligen er lys og luftig med mange rom og flere bruksmuligheter. Det er vakre uteområder over flere plan samt en stor gressplen. I hagen er det flere soner med sittegrupper, basseng og Jacuzzi med gode solforhold.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med moderne oppgraderinger og smarte løsninger. Alle overflater er nylig malt i 2025, og boligen har gjennomgående fine gulvoverflater med fliser, laminat, teppe og malt betong. Vegger består av malte plater, malt panel, fliser, tapet og malt puss, mens himlinger er utført med malte plater og himlingsplater. Planløsningen er funksjonell med godt utnyttede rom, inkludert tre separate etasjer med boligdel og hybel. Boligen har naturlig ventilasjon og tre luft-til-luft varmepumper, hvorav en ny i stuen fra 2023. Det er installert oppgradert sikringsskap med smartstyring av lys, radiatorer, varmepumpe, markiser, garasjeport, dører og strømforbruk – koblet til et sentralt Homey Pro-system.

Boligen strekker seg over 3 plan og inneholder:
1. etasje: Entré/hall, soverom samt stue og kjøkken
2 etasje: Gang/kontor, soverom, toalettrom, bad, snekkerbod, soverom 2, soverom 3 samt bod 2
Underetasje: Trapperom, gang, badstue, bod, arbeidsrom samt bad
Underetasje hybel: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad samt toalettrom (Ikke bruksendret)

Standard

Vesentlige endringer etter byggeår:
2005: Bygget svømmebasseng med terrasse og gjerde
2006: SPA med badstue og WC i underetasje
2010: Byttet garasjeport
2012: 3 stk. varmepumper montert
2014: Byttet ytterdør
2014: Oppgradert sikringsskap og inntaksskap
2015: Byttet alle innerdører i 1. og 2. etasje
2015: Montert ny peisovn i stue (Jøtul 520 FLR)
2015: Pusset opp gjesterom i 1. etasje
2015: Montert sentralstøvsuger i alle tre etasjer
2015: Nytt kjøkken fra Kvik
2015: Pusset opp bad og WC i 2. etasje
2018: El-tilsyn
2019: Bygget kjøkkenbalkong
2019: Byttet vinduer i spisestue
2020: Nye markiser fra Solskjerming AS
2021: Oppussing av bad i hybel
2021: Nye vinduer og ytterdør i hybel
2022: Ny varmtvannsbereder Høiax 2022
2023: Nytt gulv på kjøkken, i spisestue samt TV-stue
2023: Installering av varmepumpe i 1. etasje
2024: Montert El-billader Easy
2024: Oppusset svømmebasseng
2025: Byttet lås på ytterdør (Yale doorman)
2025: Gjennomført radonmåling i kjeller
2025: Sjekket alt elektrisk på soverom og vinterkott samt montert taklamper

2025: Oppussing av hovedsoverom
2025: Nytt pumpehus samt elektrisk på svømmebasseng
2025: Malt tak i stue
2025: Rettet opp elektrisk etter EL-sjekk
2025: Pusset opp bad i 2. etasje

Boligen rom for rom:

1. etasje:
Entré/hall:
Lys og luftig entré med fliser på gulv og malte, slette vegger, samt en kontrastvegg med tapet. Entreområdet har god plass til oppbevaring av yttertøy i en romslig garderobeløsning, i tillegg til plass til kommode og sittebenk, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Fra entreen er det inngang til ett av boligens soverom, samt til stue og kjøkken gjennom doble dører.

Soverom:
Et av boligens soverom ligger i første etasje og er av god størrelse. Rommet har flere bruksområder og brukes i dag som yogarom. Det passer også godt som gjesterom, TV-rom eller kontor. Det er en romslig skyvedørsgarderobe langs den ene veggen.

Kjøkken og spisestue:
Kjøkkenet, som er fra 2015, ligger praktisk til i første etasje nær spisestuen. Det har slette, lakkerte fronter, laminat benkeplate, kompositttkum, ventilator med avtrekk ut, og nedfelt bred platetopp. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, quooker og varmeskuff. En nisje er avsatt til kjøleskap og fryser. Kjøkkenet er lyst og romslig, med rikelig skap- og benkeplass, inkludert en kjøkkenøy. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til balkong med plass til en liten sittegruppe. Spisestuen ligger mellom kjøkken og stue, og har god plass til et stort spisebord for hele familien.

Stue:
Stuen er romslig og innredet med en stor sofagruppe og TV-møblement. Den innebygde peisen, som er fra 2022, er sentralt plassert og gir god varme på kalde vinterdager. Fra stuen er det utgang til terrasse med flere sitte- og spisegrupper. Terrassen gir også direkte tilgang til bassengområdet, som ble pusset opp i 2024, og som er et flott sted for å nyte varme sommerdager sammen med familie og venner.

2. etasje:
Gang med kontor:
I boligens andre etasje ligger tre soverom, et bad og et toalett. I mellomgangen er det satt opp en praktisk kontorløsning, som egner seg godt som hjemmekontor. Takvinduer gir rommet godt med naturlig lys og en åpen atmosfære.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet, pusset opp i 2025, har god størrelse med malte, slette vegger og laminatgulv. Rommet har plass til en romslig dobbeltseng med nattbord, samt god oppbevaringsplass i garderobe og bod bak sengen. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og rommet vender mot et rolig område.

Soverom 2:
Soverommet brukes i dag som barnerom og har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Det er også laget en liten lekekrok som passer godt for barn.

Soverom 3:
Dette soverommet er av god størrelse og brukes som ungdomsrom. Det har plass til dobbeltseng med nattbord, skrivepult, garderobeskap m.m. Veggene er malte med slette flater, og gulvet har laminat.

Bad:
Badet ligger praktisk til i andre etasje, nær soverommene. Det har fliser på vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt malt himling med downlights. Innredningen består av servant integrert i skuffinnredning med speil og lys, vegghengt toalett, dusjnisje og elektrisk håndkletørker. Badet ble pusset opp i 2015.

Toalett:
Toalettrommet har flislagte vegger og gulv, vegghengt toalett og servant integrert i skap. Dette rommet ble pusset opp samtidig med badet, i 2015.

Underetasje:
Sparom:
I underetasjen ligger et romslig og velutstyrt sparom som kombinerer bad og badstue. Baderomsdelen har flislagte vegger og gulv, vegghengt toalett, badekar med dusjløsning, servant integrert i benkeplate av tre, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Himlingen består av malte plater med downlights, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer via elektrisk styrt vifte. Badstuen, etablert i 2006, har flislagt gulv og vegger og himling kledd i trepanel med infrarød varme.

Arbeidsrom og vaskerom:
Innenfor sparommet er det et praktisk arbeidsrom med plass til diverse utstyr. Det er også et vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Herfra er det direkte utgang til hagen.

Hybel (Ikke bruksendret/godkjent):
Entré:
Praktisk entré med inngang på siden av huset. Her er det plass til kommode og diverse klesoppheng. Innenfor entreen ligger toalettrommet som tilhører hybeldelen.

Stue og kjøkken:
Hybeldelen har en praktisk og åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet har lakkerte, profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum, platetopp, stekeovn og integrert oppvaskmaskin. Det er fliser over benken og ventilator med avtrekk ut. Det er også avsatt plass til kjøle-/fryseskap. Innredningen er fra 2013. Stuedelen har plass til både sofagruppe og spisebord, og det er en åpen peis i rommet.

Soverom:
Hybelen har et eget soverom med plass til seng og garderobeskap. Fra soverommet er det direkte utgang til hybelens private terrasse.

Bad:
Badet i hybelen har flislagte vegger og gulv, og er utstyrt med dusj med glassdør, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for smal vaskemaskin. Gulvet har elektriske varmekabler. Himlingen er malt, og rommet har elektrisk styrt vifte.

Toalettrom:
Toalettrommet i hybelen har flislagt gulv, malte tapeter og malt panel på veggene. Rommet er utstyrt med toalett, servant integrert i skap og speil.

Parkering

Boligen har en ladeboks montert på ytterveggen mot gjeste- og hybelparkeringen. Kostnaden for strøm til lading betales via husets felles strømregning.

Det følger med halvpart av en dobbelgarasje som deles med naboen. Garasjen har støpt gulv og vegger i pusset murverk (siporex), pulttak tekket med profilerte stålplater, og leddport med automatisk åpner. Den nye garasjeporten med åpner ble montert i 2010.

Elbil-lader er montert i 2024, og taktekking ble utført i 2018.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. august 2004

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, Polisenummer: 82866855, Forsikret i: Gjensidige

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006 - Endret vaskerom i kjelleren til SPA rom med badstue, badekar og WC. Byttet sluk, la på smøremembran, flislagt vegger og gulv. Det aller meste med egen innsats bortsett fra elektrisk og VVS. Faglært elektriker og VVS firma. 2015 - Pusset opp bad og WC i andre etasje. Membran fra Membranspesialisten AS. VVS fra Rørpartner AS. Elektrisk fra Eltron Installasjon AS. Resten egen innsats/dugnad. 2021 - Oppussing bad hybel. Smøremembran. VVS fra Rørpartner AS. Elektrisk fra IT elektro AS. Resten egen innsats/dugnad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006 - Vaskerom kjeller smøremembran egeninnsats. Nytt sluk fra faglært. 2015 - WC og Bad 2e etasje. Membranspeisalisten AS. Nytt sluk fra Rørpartner AS. 2021 - Bad hybel smøremembran egeninnsats. Nytt sluk fra Rørpartner AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ført inn et rør i pipen til tidligere fyrkjele pga kondens som gikk ut i pipens mur. Pipen er også bli kledd med blikk. Har ikke navn på firma som utførde jobben. Gammelt ildsted i stuen er revet og det er ettermontert en Jøtul innsats på egeninnsats. Jobben er så kontrollert av brannvesenet i Asker og Bærum. Eneste anmerkning er mangel på beskyttelsesplate på gulv foran peis.

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: Ca 2014 - bytt innmat i sikringsskap til automatsikringer - Guriby AS. Har ikke kvittering eller samsvarserklæring. 2015 - Oppussing Bad og WC 2e etg - Eltron Installasjon AS. Har kvittering og samsvarserklæring. 2018 - Eltilsyn - feil opprettet av Kåre Hagen & Co AS. Har kvittering og samsvarserklæring. 2021 - Oppussing bad hybel - IT elektro AS. Har kvittering. 2024 - Elbillader - Aba Elektro AS. Har kvittering og samsvarserklæring. 2025 - Oppussing Soverom, kott, barnerom, basseng og diverse punkter i huset. - Aba Elektro AS. Har kvittering. 2025 - Elsjekk - Oslo Vest Elektro AS - Rettet opp feil av Aba Elektro AS. Har kvittering. 2004-DD kan det ha blitt gjort mindre arbeid på elektrisk anlegg av ikke faglært og fravær av samsvarserklæring. Vi har også feks kun hatt mulighet til å besiktige hybelen i forbindelse med bytte avleietakere. Vi har ikke dokumentasjon eller kjennskap til arbeid på elektrisk anlegg før vi kjøpte eiendommen i 2004 utover at selger opplyste om at alt elektrisk arbeid var

utført av faglært, men vi har ikke sett kvitteringer eller samsvarserklæring på dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Eltilsyn 2018 og Elsjekk 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2024 - Aba Elektro AS.

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: Sluk i 3 stk bad er byttet (se tidligere svar) og en stor del av vannrør er byttet i huset. Det gjenstår noen kobberrør fortsatt. Se takstrapport. Se boligmappa.no.

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
Eventuell kommentar: Vaskekjeller har blitt flislagt og nå brukt som vaskekjeller med SPA inkl badekar og badstue. 2 takvinduer er montert i 2e etasje. Lite vindu er montert i kjøkken mot nord (godkjent av Bærum Kommune, se boligmappa.no). Kjøkkenbalkong er etablert. Dør er satt inn til krypkjeller samt trapp ned. Dette er ikke søkt om, men diskutert med kommunen eller undersøkt via Bærum Kommunes nettsider. Tatt ned vegg mellom kjøkken og stue i 2004. Tettet dør inn til gamle spisestuen, som i dag er soverom. Dør inn til hybelen er gipset igjen. Usikkert om noe av dette går under "bruksendring".

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Ja
Beskriv: Ja, oljetank er undersøkt, tømt og fjernet av Nortank AS i Mai 2025. Nortank AS melder dette inn til Bærum Kommune som avtalt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse og Basseng er etablert i hagen. Dette er godkjent av Bærum Kommune med ferdigattest datert 10 mars 2010. Egeninnsats med støtte fra Bassengleverandør Partnerline AS. Satt inn lettvegger under terrasse/balkong ut fra stua og laget en bod/vedbod. Lettvegg satt opp mellom boblebad og hybelens hage. Belegningsstein og kantstein er lagt sammen med nabo. Bygget vedbod på innsiden av gjerde.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I egen regi med en Airthings Wave Plus måler i hovedhøyde i skifterom rett ved vegg mot hybel i perioden 14 feb til 17 mars 2025 med snittmåling på 79Bq/m3.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Vi fikk opplyst at det hadde vært en feilmontering av sluket ved oppussing 1991 av Jar-Tek AS på baderom i 2e etasje som førte til lekkasje men ble raskt utbedret i følge forrige eier. 2015 ble det en vannlekkasje i baderom 2e etasje pga en sprekk i membran. Deretter ble badet og WC pusset opp.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Kondens sipret ut av pipen i forbindelse med bytte av fyrkjele. Dette ble tørket opp og rettet opp og et nytt rør ble satt inn i eksisterende pipe. Ca år 2011-2012. Har ikke opplevd noe problemer etter dette.

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
Eventuell kommentar: Se kommentarer fra takstmann vedr besiktelse av grunnmur.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Det er fuktskader i innertak i garasje. Dette kommer sannsynligvis av snøsmelting fra biler inne i garasjen vinterstid i følge takstmann. Dette ble opså opplyst av forrige eier i 2004.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei
Eventuell kommentar: Ikke noe utover det Eltilsyn og Elsjekk avdekket.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Ja, det er en sprekk i grunnmuren i fyrrommet, men den var opplyst om når vi kjøpte i 2004 og vi kan ikke se at den utvidet seg siden da.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Det var tidligere kobberrør i yttervegg mellom kjøkken og stue. En av disse rørene frøs vinterstid og lekket når det tinte. Dette er nå byttet til plastrør og flyttet lenger inn vekk fra yttervegg og det er etterisolsert utenfor rørene.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Ja, vi har hatt noe inntrang av mus vinterstid og dette er kontrollert og bekjempet av Anticimex gjennom husforsikringen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Nei, men varmepumpe i hybel og 2e etasje er fra 2012 og er etter hvert klare for utskiftning/oppgadering.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Det har blitt byttet en del rørdeler, varmekolbe og pumper i boblebad utendørs. Dette virker fint nå, men bør ses etter jevnlig. Noe økt motorstøy fra utedel til varmepumpe til hybelen.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei
Eventuell kommentar: Det er bla. husets gamle kjellerstue som er delt av med en lettvegg og det er ukjent om dette området kvalifiserte som varig opphold før det. Vi har ikke bruksendret rummene som inngår i hybelen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i mai 2025 av Tømrermester Gjert Faye Aaby ved Takstsenteret.

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? Ja, takstrapport fra Jan Egil Ek i april, 2004 i forbindelse med vårt kjøp.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Tanken er gravd opp i mai 2025 av Nortank AS og de melder dette inn til Bærum Kommune i hht avtale.

Bygningssakkyndig

Gjert Faye Aaby

Byggemåte

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer - 2
Utvendig > Dører - 2
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Krypkjeller
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Spesialrom > Underetasje/leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Weber grill
- Utepeiser
- Veggmonterte høytalere utendørs

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

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

Adgang til utleie

Boligen har en "hybel" i underetasjen, men denne er ikke bruksendret og dermed

ikke godkjent.

Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

En hybel må ha gjennomgang mellom hovedenhet og "hybel" - Det er heller ikke etablert en gjennomgang mellom "hybel" og hovedenheten som er et krav for at den godkjennes. I bygningstegninger står dette arealet som blant annet peisestue - og vi vet ikke om peisestue den gang var godkjent som "varig opphold".

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumper
- Elektrisk oppvarming via varmekabler
- Vedfyring i peisovn

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 33.000-43.000 kWh. Dette

inkluderer hybel samt oppvarming av felles oppkjørsel. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 627,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp 8775,-
Feiing 426,- (siste tilsyn 13.10.2023)
Renovasjon 4338,60,-
Vann 7087,53,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring samt innboforsikring kr 23.763,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 895,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 642 697,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 632 424,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige hus pluss og innbo pluss.
Polisenr: 82866855

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telenor kabel-Tv og bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 839 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med byggegrunn av fjell. Innkjørselen er asfaltert og deles med naboeiendommen. Hagen strekker seg rundt forsiden av boligen og har flere soner og plan fordelt med gressplen og terrasser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling 14-17. mars 2025. Målingen viser at det er registrert 79 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
Svømmebasseng med terrasse datert 10.03.2010
Rehabilitering av skorstein datert 13.01.2009

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på Våningshus og garasje (arkivsakid 60/377) - Det holder likevel at eldre byggesaker har bygningsstatus "tatt i bruk" - Bygget og garasje har bygningstatus "tatt i bruk" 15.01.1962. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens rominndeling ikke stemmer med godkjente tegninger fra 1960.
Kjeller er innredet med - vedbod, vask/tørk, gang/hall, wc, dusj, bod og peisestue.
1.etg. er opprinnelig tegnet med 2 soverom, stue, spisestue, kjøkken, entre og vindfang.
2.etg. er opprinnelig tegnet med 4 soverom og bad.

Leilighet etablert i kjeller er ikke godkjent - Se punkt under utleiedel.

Se forøvrig selgers kommentarer i egenerklæring gjengitt her:
Vaskekjeller har blitt flislagt og nå brukt som vaskekjeller med SPA inkl badekar og badstue. 2 takvinduer er montert i 2e etasje. Lite vindu er montert i kjøkken mot nord (godkjent av Bærum Kommune, se boligmappa.no).

Kjøkkenbalkong er etablert. Dør er satt inn til krypkjeller samt trapp ned. Dette er ikke søkt om, men diskutert med kommunen eller undersøkt via Bærum Kommunes nettsider. Tatt ned vegg mellom kjøkken og stue i 2004. Tettet dør inn til gamle spisestuen, som i dag er soverom. Dør inn til hybelen er gipset igjen. Usikkert om noe av dette går under "bruksendring".

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
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/23874/6403470.pdf
Delarealer: Delareal 840 m. ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id: 1982017
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1982017)
Navn: BÆRUMSVEIEN fra Kirkeveien til Vallerveien
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 31.07.1984
Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8928/1982017.pdf
Delarealer: Delareal 169 m. Formål: Felles avkjørsel
Delareal 670 m. Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/5/57:
06.12.1988 - Dokumentnr: 41955 - Skjønn
GJELDER REGULERINGSPLAN FOR BÆRUMSVEIEN
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1962 - Dokumentnr: 305208 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:5 Bnr:44

24.01.1995 - Dokumentnr: 2041 - Målebrev
Tilleggsareal til veggrunn
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2005 - Dokumentnr: 16279 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:5 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 935583 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:5 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 16879 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:5 Bnr:57

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

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 149 000,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 10 900,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatvisninger inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (Drone, kveld og ekstra tur kommer i tillegg)
Faktureres selger kr. 11 500,-

Samlet skal selger betale kr. 248 490,- 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 2. august 2025

Megler

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

Megler 2

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Durudveien 58

Durudveien 58

Nabolaget Avløs/Durudveien - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	26 min 1.9 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	4 min 2.3 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	27 min 2 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	22 min 1.5 km
Nadderud videregående skole 460 elever	4 min 2.3 km

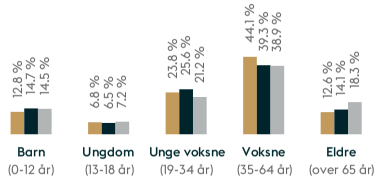
Offentlig transport

Valler bru Linje 220	5 min 0.4 km
Gjettum Linje 3	12 min 0.9 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	5 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	52 min

Barnehager

Gjettumkollen barnehage (1-5 å... 99 barn	12 min 0.9 km
Gjettum barnehage (1-5 år) 55 barn	12 min 0.9 km
Blåveiskroken barnehage (1-5 å... 29 barn	16 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Avløs/Durudveien	1 041	534
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Gjettum skole	7 min
Løkeberg skole Gymnastikksal	14 min
Gnist Gjettum	3 min
Friskis & Svettis	3 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Tilstandsrapport

Durudveien 58, 1344 HASLUM
BÆRUM kommune
gnr. 5, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 12239-1666 **Referansenummer:** FT5182

Autorisert foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby **Sertifisert Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 981462734



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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.

Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551



Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet bolig fra 1962, bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeår eller fornyet, fornyelser er beskrevet under konstruksjoner. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1962.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Kjedehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverk med stående og liggende bordkledning. Saltak tekket med betongstein.
Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
PVC vinduer med 2-lags glass.
To takvinduer i trevirke med 2-lags glass.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdør i malt og profilert trevirke med glassfelt.
Dør til hybel i profilert og malt trevirke.
Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass.
To fløyd terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass.
Dør i profilert og malt trevirke til krypkjeller.
To fløyd terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass i hybel.
Eldre dør i malt trevirke til u.etg.
Terrasse/veranda i betong og trekonstruksjon med impregnerte og beisede terrassebord og rekkverk i beiset trevirke.
To terrasser på bakkeplan i impregnert trevirke med impregnerte og beisede terrassebord og levegger i beiset trevirke. Terrasse utenfor hoveddel har en nedfelt Jacuzzi, denne er ikke kontrollert.
Veranda i impregnert trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke. Ny i 2019.
Betongtrapp med skifer i trinn og rekkverk i smijern.
Terrasse på ca. 40 m2. i impregnert trekonstruksjon med nedfelt badebasseng.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av fliser, laminatgulv, teppe og malt betong.
Veggoverflater av malte plater, malt panel, fliser, tapet og malt puss.
Himlinger av malte plater og himlingsplater. Downlights i badene, toalettrom og kjøkken.
Mursteinspipe med 3 løp.
Innbygnings peis i stue.
Åpen peis i hybel.
Malt tretrapp.
Malte fyllingsdører, en tofløyd dør med glass og slette malte dører, en med glass.
Fyllingsdører av nyere dato.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjnisje med nedsenket gulv, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og elektrisk håndkletørker.

Bad i u.etg med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, badekar med dusj, servant integrert på benkeplate i tre, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Bad i leilighet med flislagte vegger og gulv med dusj, glassdør, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for smal vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i leilighet med lakkerte profilerte fronter, laminat benk, nedfelt kum, nedfelt platetopp, ventilator og fliser over benk.
Integrert oppvaskmaskin og stekeovn.
Avsatt plass for kjøle/fryseksp.

Kjøkken med slette lakkerte fronter, laminat benk, kompositt kum, nedfelt bred platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, quooker og varmeskuff.
Avsatt plass for kjøle/fryseksp.
Waterguard.

SPESIALROM Gå til side

Badstu med flislagt gulv og trepanel på vegger og i himling.
Infrarød varme.

Toalettrom i hybel med flislagt gulv og malte tapet og malt panel på vegger med wc, servant integrert i skap og speil.
Røropplegg i kobber.

Toalettrom med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett og servant integrert i skap.

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

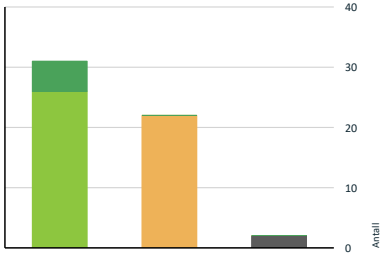
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er bla. etablert en leilighet i u.etg.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

Oppsummering av avvik

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1962

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takstein vasket og malt i 2019.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, forkantbeslag og nedløp i malt sink.
Pipebeslag og luftehatt i lakkert stål. Pipebeslag nytt i 2012.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres med hensyn til hms.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke nødvendig å utbedre lufting av kledning, denne konstruksjonen har vært slik siden 1962 og det er ikke symptomer på skader forårsaket av manglende lufting.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i sperrekonstruksjon med undertak av rupanel.
Tilleggsisolert mot boligdel i 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe begrenset mulighet for befaring av loft fordi det er trangt, og hele loftet er ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Holdes under oppsyn.

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 2003, 2012, 2015 og 2019.
PVC vinduer med 2-lags glass fra 2014.
To takvinduer i trevirke med 2-lags glass fra 2013.

Årstall: 1962 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal levetid for isolerglass er 20-30 år og vinduer i tre 20-60 år. Levetider på vinduer er av varierende lengde, dette grunnet forskjellige komponenter som tre, glass, klemlister og hendler. Tilstandsgrad settes dermed etter et generelt inntrykk og alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning på sikt er å forvente.



TG 1 Dører

Ytterdør i malt og profilert trevirke med glassfelt fra 2014.
Dør til hybel i profilert og malt trevirke fra 2021.
Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass fra 2011.
To fløyd terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass.
Dør i profilert og malt trevirke til krypkjeller fra 2025.
To fløyd terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass fra 2020 i hybel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Eldre dør i malt trevirke til u.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

Normal levetid på dører i tre er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må justeres. Dør må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/veranda i betong og trekonstruksjon med impregnerte og beisede terrassebord og rekkverk i beiset trevirke.
To terrasser på bakkeplan i impregnert trevirke med impregnerte og beisede terrassebord og levegger i beiset trevirke. Terrasse utenfor hoveddel har en nedfelt Jacuzzi, denne er ikke kontrollert.
Veranda i impregnert trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke. Ny i 2019.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 85 cm. mot dagens krav som er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

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

Krav gjekder for veranda fra 2019.





TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med skifer i trinn og rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:

Trapp mangler rekkverk på en del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

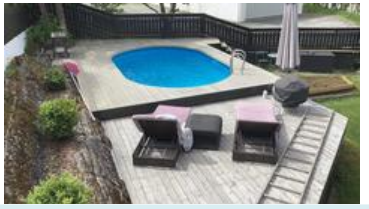
Det bør monters rekkverk. Konsekvens er fallskader.



TG 1 Andre utvendige forhold

Terrasse på ca. 40 m2. i impregnert trekonstruksjon med nedfelt badebasseng.
Ny membran i basseng i 2024.
Nytt pumpehus og elektriske komponenter i 2025.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av fliser, laminatgulv, teppe og malt betong.
Veggoverflater av malte plater, malt panel, fliser, tapet og malt puss.
Himlinger av malte plater og himlingsplater. Downlights i badene, toalettrom og kjøkken.
Overflater er jevnlig vedlikeholdte og stedvis fornyer.
Alle overflater er nymalte i 2025.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag støpt gulv mot grunn der det ikke er krypkjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Radonmåling er utført i 2025.

TG 1 Pipe og ildsted

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Mursteinspipe med 3 løp.
Innbygnings peis i stue fra 2022.
Åpen peis i hybel.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Konsekvens er fuktig klima som kan gi sopp, mugg og råte.



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

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

En del av trapp mangler rekkverk.

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

Det bør etableres rekkverk der dette mangler.



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører, en tofløyd dør med glass og slette malte dører, en med glass.
Fyllingsdører av nyere dato.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura. Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjnisje med nedsenket gulv, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og elektrisk håndkletørker.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling av malte plater med downlights.

Årstall: 2015

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot nedsenket gulv og fall i nedsenk, høydeforskjell fra underkant terskel til topp sluk er ca. 50 mm.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt toalett, dusjnisje med nedsenket gulv, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og elektrisk håndkletørker.

Årstall: 2015

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

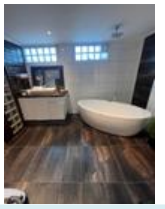
UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, badekar med dusj, servant integrert på benkeplate i tre, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006





UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Himling av malte plater med downlights.
Flislegging er gjort på egeninnsats.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadet flis bør skiftes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.
Flislegging er gjort på egeninnsats.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er i hovedsak flatt.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt toalett, badekar med dusj, servant integrert på benkeplate i tre, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006

UNDERETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Bad i leilighet med flislagte vegger og gulv med dusj, glassdør, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for smal vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm.

Årstall: 2021

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Membran lagt på egeninnsats.

Årstall: 2021



UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, glassdør, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for smal vaskemaskin.

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette lakkerte fronter, laminat benk, kompositt kum, nedfelt bred platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, quooker og varmeskuff.
Avsatt plass for kjøle/fryseskap.
Waterguard.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE/LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i leilighet med lakkerte profilerte fronter, laminat benk, nedfelt kum, nedfelt platetopp, ventilator og fliser over benk.
Integrert oppvaskmaskin og stekeovn.
Avsatt plass for kjøle/fryseskap.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE/LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett og servant integrert i skap.

Årstall: 2015

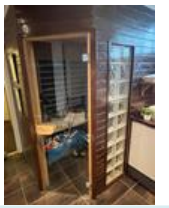


UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med flislagt gulv og trepanel på vegger og i himling.
Infrarød varme.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE/LEILIGHET > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og malte tapet og malt panel på vegger med wc, servant integrert i skap og speil.
Røropplegg i kobber.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør fra 2006 og 2015.. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Gjelder alder på kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens av gamle rør er lekkasjer som kan gjøre skader.







TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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

Synlige avløpsrør i støpejern i krypkjeller.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumper, 3 stk.
Ny i stue i 2023.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, eget skap i hybel.

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

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 Oppgradert sikringsskap og inntaksskap i 2014. Omrokkering av sikringsskap pga. installasjon av El- bil lader i 2024. El-sjekk utført i 2025.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Sikringfsskap med automatsikringer, eget skap i leilighet.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.









TG 0 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1962.

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en sprekk i grunnmur i vedbod på vegg mot hybel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekken virker å være stabil og har i følge eier ikke forandret seg siden kjøp i 2005.
Må holdes under oppsyn.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/oppbevaring

Byggeår
1962

Kommentar

Standard
Enkel standsrd

Vedlikehold
Behov for vedlikeholdt

Beskrivelse
Halvpart av dobbel garasje med støpt gulv og vegger i pusset murverk (sioporex). Pulttak tekket med profilerte stålplater.
Leddoprt med automatisk åpner.
Ny garajeport med åpner i 2010.
Taktekking fra 2018.
Det er skader på himling innvendig fra kondensering eller lekkasje.

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

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

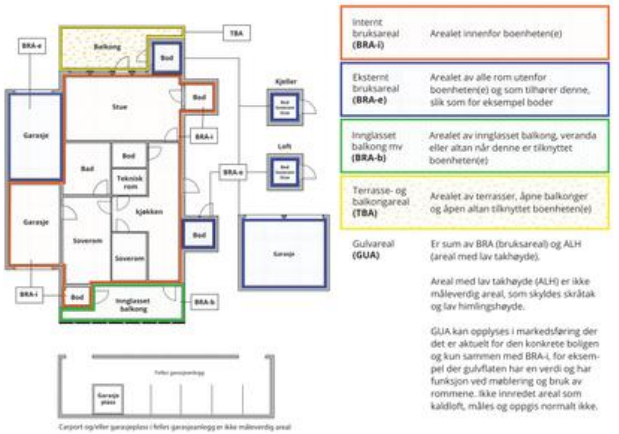
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	93			93	35		93
2. Etasje	70			70		14	84
Underetasje	42			42	13		42
Underetasje/leilighet	53			53	14		53
SUM	**258**				**62**	**14**	**272**
SUM BRA	**258**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/hall, Soverom, Stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang/kontor, Soverom, Toalettrom, Bad, Snekkerbod, Soverom 2, Soverom 3, Bod 2		
Underetasje	Trapperom, Gang, Badstue, Bod, Arbeidsrom, Bad		
Underetasje/leilighet	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er bla. etablert en leilighet i u.etg.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppusset bad i hybel 2021, Div. elektriker arbeid 2022, luft til luft varmepumpe 2023, malt alle overflater 2025 osv.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Dobbel garasje som deles med nabo, og det er ikke skillevegg. Arealet på 17 m2. er ca. halve garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert el-bil lader i 2024

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	243	15
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Peter Holsback	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	5	57		0	839.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Durudveien 58

Hjemmelshaver

Holsback Bjørg Helen Mæland, Holsback Peter Elias

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger rolig til på Haslum mellom Bærumsveien og Kolsåsbanen.. Beliggende stille og barnevennlig til med fine solforhold. Kort vei til offentlig kommunikasjon forretninger, skoler, barnehager. Nærmeste sentrum er Sandvika med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud. Sandvika er knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog. Kort vei til Bekkestua med diverse forretninger og servicetilbud. Området har et godt akttivitetstilbud.

Adkomstvei

Offentlig vei, privat stikkvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 050 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig og skriftlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	
2	26.05.2025	
3	26.05.2025	
4	26.05.2025	
5	28.06.2025	Rettet

For gyldighet på rapporten se forside

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Durudveien 58, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 57
3201 BÆRUM

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FT5182

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holsback, Bjørg Helen Mæland	9578-5992-4-3405520	2025-07-26 16:57:12
Holsback, Peter Elias	9578-5992-4-3161795	2025-07-22 18:01:38

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
22. jul. 2025

Oppdragsnummer
56-0251/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Durudveien 58, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Bjørg Helen Mæland Holsback, Peter Elias Holsback

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2004

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: 82866855
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006 - Endret vaskerom i kjelleren til SPA rom med badstue, badekar og WC. Byttet sluk, la på smøremembran, flislagt vegger og gulv. Det aller meste med egen innsats bortsett fra elektrisk og VVS. Faglært elektriker og VVS firma. 2015 - Pusset opp bad og WC i andre etasje. Membran fra Membranspesialisten AS. VVS fra Rørpartner AS. Elektrisk fra Eltron Installasjon AS. Resten egen innsats/dugnad. 2021 - Oppussing bad hybel. Smøremembran. VVS fra Rørpartner AS. Elektrisk fra IT elektro AS. Resten egen innsats/dugnad.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006 - Vaskerom kjeller smøremembran egeninnsats. Nytt sluk fra faglært. 2015 - WC og Bad 2e etasje. Membranspeisalisten AS. Nytt sluk fra Rørpartner AS. 2021 - Bad hybel smøremembran egeninnsats. Nytt sluk fra Rørpartner AS.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ført inn et rør i pipen til tidligere fyrkjele pga kondens som gikk ut i pipens mur. Pipen er også bli kledd med blikk. Har ikke navn på firma som utførde jobben. Gammelt ildsted i stuen er revet og det er ettermontert en Jøtul innsats på egeninnsats. Jobben er så kontrollert av brannvesenet i Asker og Bærum. Eneste anmerkning er mangel på beskyttelsesplate på gulv foran peis.

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

Nei

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: Ca 2014 - bytt innmat i sikringsskap til automatsikringer - Guriby AS. Har ikke kvittering eller samsvarserklæring. 2015 - Oppussing Bad og WC 2e etg - Eltron Installasjon AS. Har kvittering og samsvarserklæring. 2018 - Eltilsyn - feil opprettet av Kåre Hagen & Co AS. Har kvittering og samsvarserklæring. 2021 - Oppussing bad hybel - IT elektro AS. Har kvittering. 2024 - Elbillader - Aba Elektro AS. Har kvittering og samsvarserklæring. 2025 - Oppussing Soverom, kott, barnerom, basseng og diverse punkter i huset. - Aba Elektro AS. Har kvittering. 2025 - Elsjekk - Oslo Vest Elektro AS - Rettet opp feil av Aba Elektro AS. Har kvittering. 2004-DD kan det ha blitt gjort mindre arbeid på elektrisk anlegg av ikke faglært og fravær av samsvarserklæring. Vi har også feks kun hatt mulighet til å besiktige hybelen i forbindelse med bytte avleietakere. Vi har ikke dokumentasjon eller kjennskap til arbeid på elektrisk anlegg før vi kjøpte eiendommen i 2004 utover at selger opplyste om at alt elektrisk arbeid var utført av faglært, men vi har ikke sett kvitteringer eller samsvarserklæring på dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn 2018 og Elsjekk 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2024 - Aba Elektro AS.

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: Sluk i 3 stk bad er byttet (se tidligere svar) og en stor del av vannrør er byttet i huset. Det gjenstår noen kobberrør fortsatt. Se takstrapport. Se boligmappa.no.

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

Eventuell kommentar: Vaskekjeller har blitt flislagt og nå brukt som vaskekjeller med SPA inkl badekar og badstue. 2 takvinduer er montert i 2e etasje. Lite vindu er montert i kjøkken mot nord (godkjent av Bærum Kommune, se boligmappa.no). Kjøkkenbalkong er etablert. Dør er satt inn til krypkjeller samt trapp ned. Dette er ikke søkt om, men diskutert med kommunen eller undersøkt via Bærum Kommunes nettsider. Tatt ned vegg mellom kjøkken og stue i 2004. Tettet dør inn til gamle spisestuen, som i dag er soverom. Dør inn til hybelen er gipset igjen. Usikkert om noe av dette går under "bruksendring".

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: Ja, oljetank er undersøkt, tømt og fjernet av Nortank AS i Mai 2025. Nortank AS melder dette inn til Bærum Kommune som avtalt.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse og Basseng er etablert i hagen. Dette er godkjent av Bærum Kommune med ferdigattest datert 10 mars 2010. Egeninnsats med støtte fra Bassengleverandør Partnerline AS. Satt inn lettvegger under terrasse/balkong ut fra stua og laget en bod/vedbod. Lettvegg satt opp mellom boblebad og hybelens hage. Belegningsstein og kantstein er lagt sammen med nabo. Bygget vedbod på innsiden av gjerde.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I egen regi med en Airthings Wave Plus måler i hovedhøyde i skifterom rett ved vegg mot hybel i perioden 14 feb til 17 mars 2025 med snittmåling på 79Bq/m3.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vi fikk opplyst at det hadde vært en feilmontering av sluket ved oppussing 1991 av Jar-Tek AS på baderom i 2e etasje som førte til lekkasje men ble raskt utbedret i følge forrige eier. 2015 ble det en vannlekkasje i baderom 2e etasje pga en sprekk i membran. Deretter ble badet og WC pusset opp.

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

Ja

Beskriv: Kondens sipret ut av pipen i forbindelse med bytte av fyrkjele. Dette ble tørket opp og rettet opp og et nytt rør ble satt inn i eksisterende pipe. Ca år 2011-2012. Har ikke opplevd noe problemer etter dette.

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

Eventuell kommentar: Se kommentarer fra takstmann vedr besiktelse av grunnmur.

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

Ja

Beskriv: Det er fuktskader i innertak i garasje. Dette kommer sannsynligvis av snøsmelting fra biler inne i garasjen vinterstid i følge takstmann. Dette ble også opplyst av forrige eier i 2004.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe utover det Eltilsyn og Elsjekk avdekket.

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

Ja

Beskriv: Ja, det er en sprekk i grunnmuren i fyrrommet, men den var opplyst om når vi kjøpte i 2004 og vi kan ikke se at den utvidet seg siden da.

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

Ja

Beskriv: Det var tidligere kobberrør i yttervegg mellom kjøkken og stue. En av disse rørene frøs vinterstid og lekket når det tinte. Dette er nå byttet til plastrør og flyttet lenger inn vekk fra yttervegg og det er etterisolsert utenfor rørene.

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

Ja

Beskriv: Ja, vi har hatt noe inntrang av mus vinterstid og dette er kontrollert og bekjempet av Anticimex gjennom husforsikringen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, men varmepumpe i hybel og 2e etasje er fra 2012 og er etter hvert klare for utskiftning/oppgadering.

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

Ja

Beskriv: Det har blitt byttet en del rørdeler, varmekolbe og pumper i boblebad utendørs. Dette virker fint nå, men bør ses etter jevnlig. Noe økt motorstøy fra utedel til varmepumpe til hybelen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Det er bla. husets gamle kjellerstue som er delt av med en lettvegg og det er ukjent om dette området kvalifiserte som varig opphold før det. Vi har ikke bruksendret rummene som inngår i hybelen.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i mai 2025 av Tømrermester Gjert Faye Aaby ved Takstsenteret.

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? Ja, takstrapport fra Jan Egil Ek i april, 2004 i forbindelse med vårt kjøp.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Tanken er gravd opp i mai 2025 av Nortank AS og de melder dette inn til Bærum Kommune i hht avtale.

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: 56-0251/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Holsback, Peter Elias	**2025-07-22**	**Holsback, Bjørg Helen Mæland**	**2025-07-26**

Identifikasjon

bankID Holsback, Peter Elias

Identifikasjon

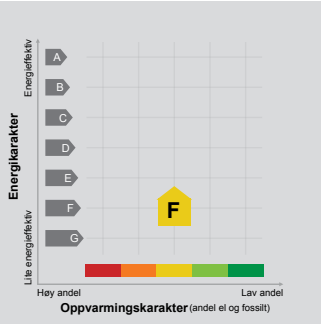
bankID Holsback, Bjørg Helen Mæland

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Durudveien 58
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16147982
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131484
Dato	05.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av gulv mot grunn
- Luft kort og effektivt
- Fyr riktig med ved
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	258
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 5, Bruksnummer 57 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 23.06.2025 kl. 13.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 23.06.2025 kl. 13.42

Adresse(r):

Gateadresse: **Durudveien 58**
Gatenr: **1065**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1344 HASLUM**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/23490-1/100 20.08.2004 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 050 000
Omsetningstype: Fritt salg
HOLSBACK BJØRG HELEN MÆLAND
FØDT: 31.05.1972 IDEELL: 1/2
HOLSBACK PETER ELIAS
FØDT: 20.05.1976 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1988/41955-1/100 06.12.1988 **SKJØNN**
GJELDER REGULERINGSPLAN FOR BÆRUMSVEIEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/698577-1/200 10.06.2021 20:41 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1133471-1/200 22.02.2024 21:27 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 7 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/302178-1/200 17.03.2025 12:38 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1962/305208-1/100 13.10.1962 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 5 BNR: 44

1995/2041-1/100 24.01.1995 **MÅLEBREV**
Tilleggsareal til veggrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/16279-1/100 23.06.2005 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 5 BNR: 61

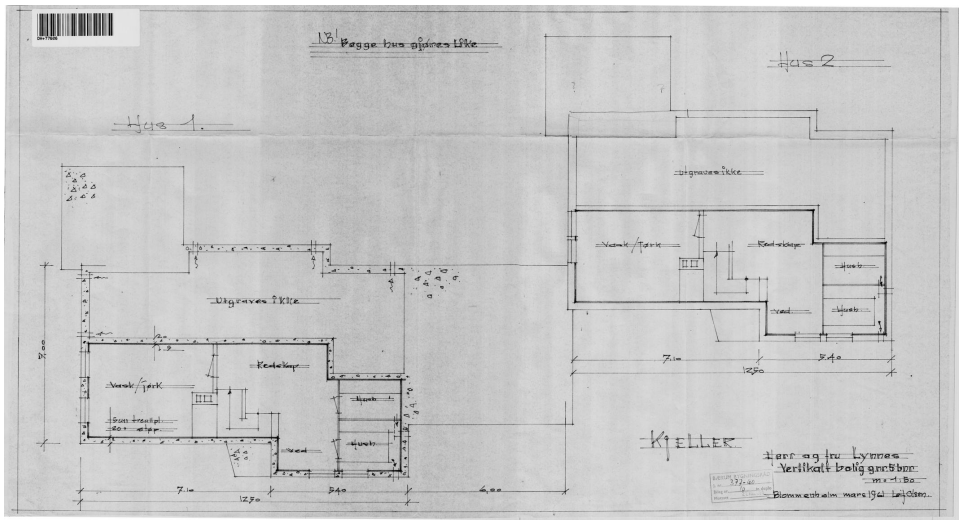
2020/935583-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 5 BNR: 57

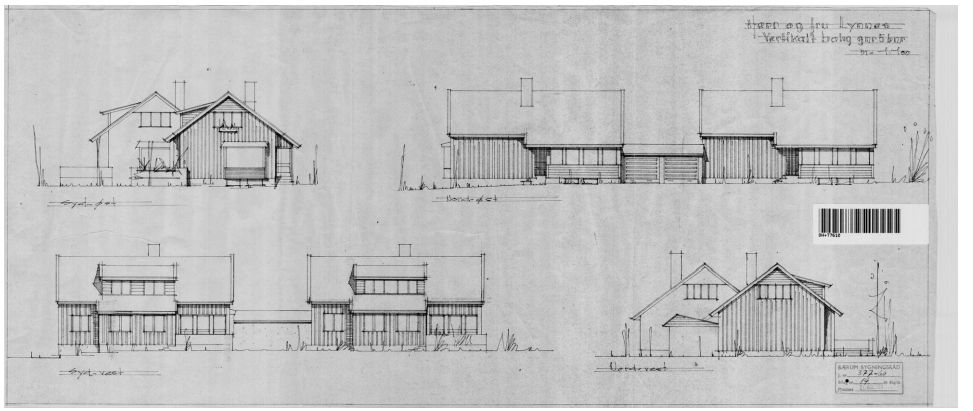
2024/16879-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 5 BNR: 57

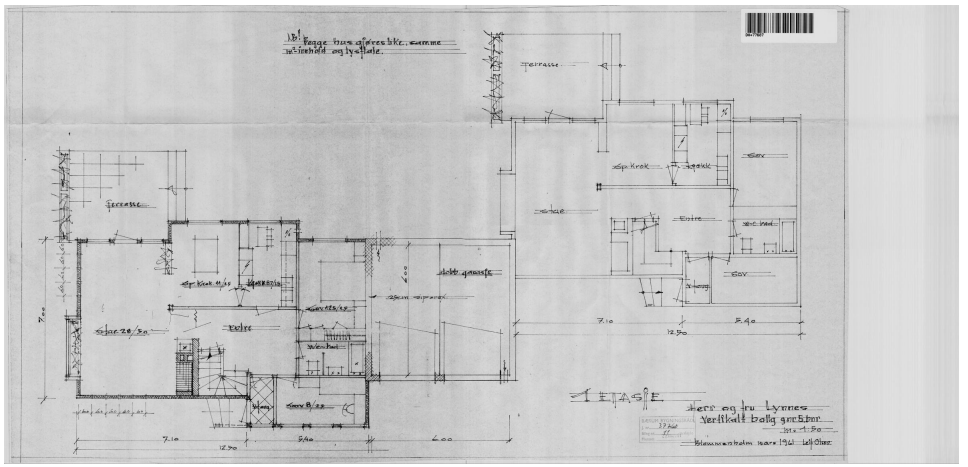
EIENDOMMENS RETTIGHETER

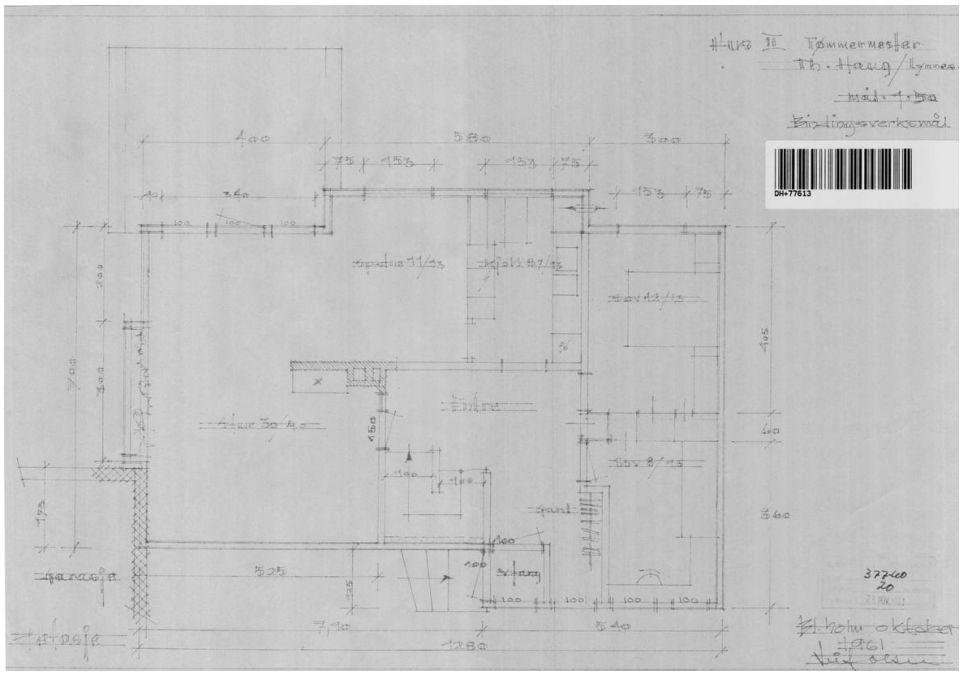
Ingen rettigheter registrert.

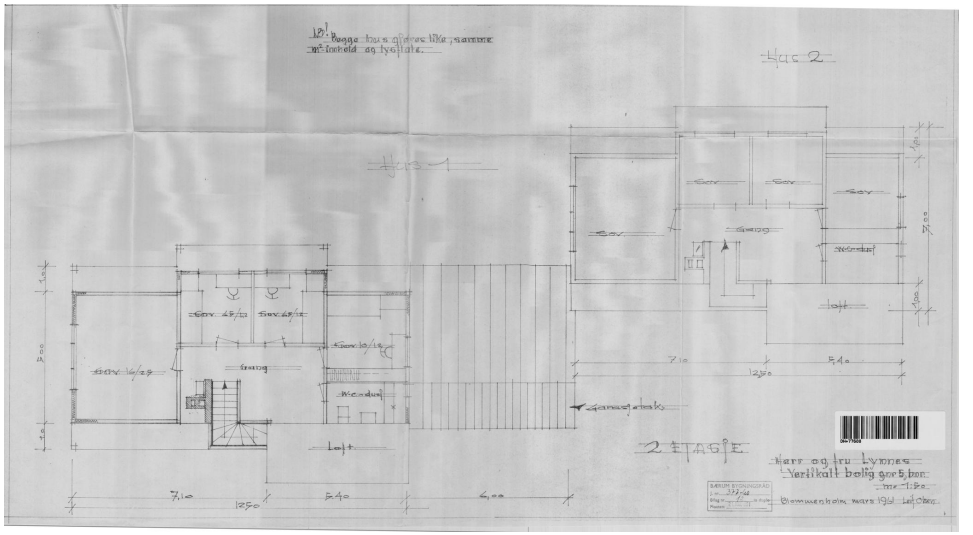
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

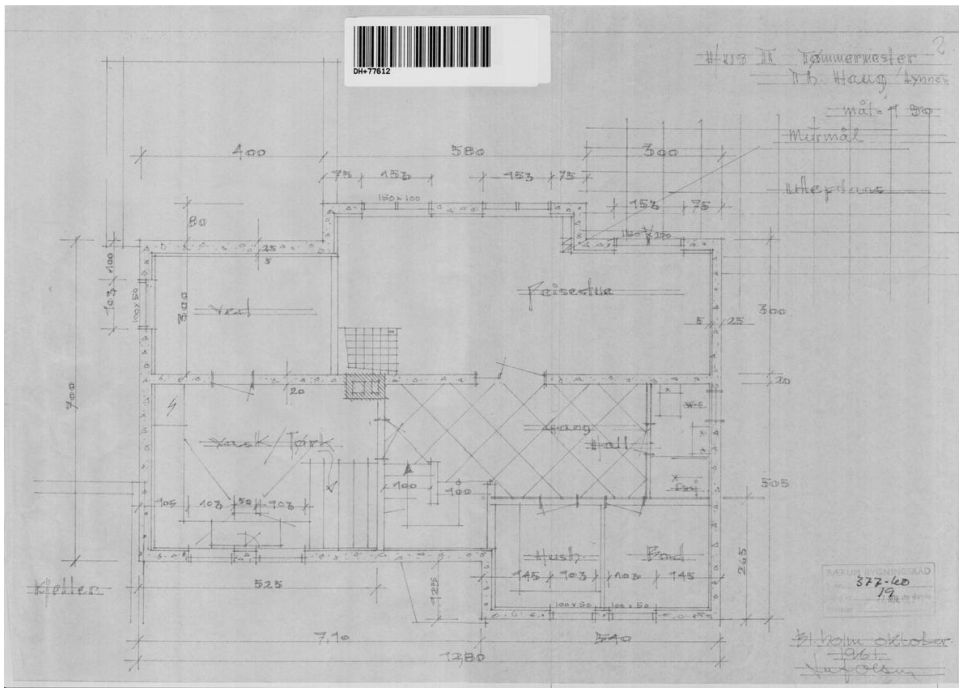

18
Hus 1
Hus 2
Utgraves ikke
Vask/fark
Kolelkap
Vask/fark
Kolelkap
Ved
Kjeller
Herr og fru Lynnes
Vertikalt delig garasjebygg
Blommenholm mars 1961

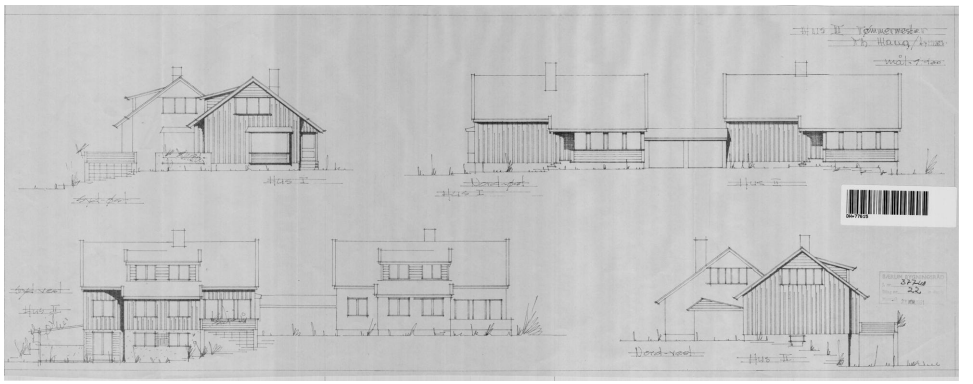

Herr og fru Lynnes
Vertikalt delig garasjebygg

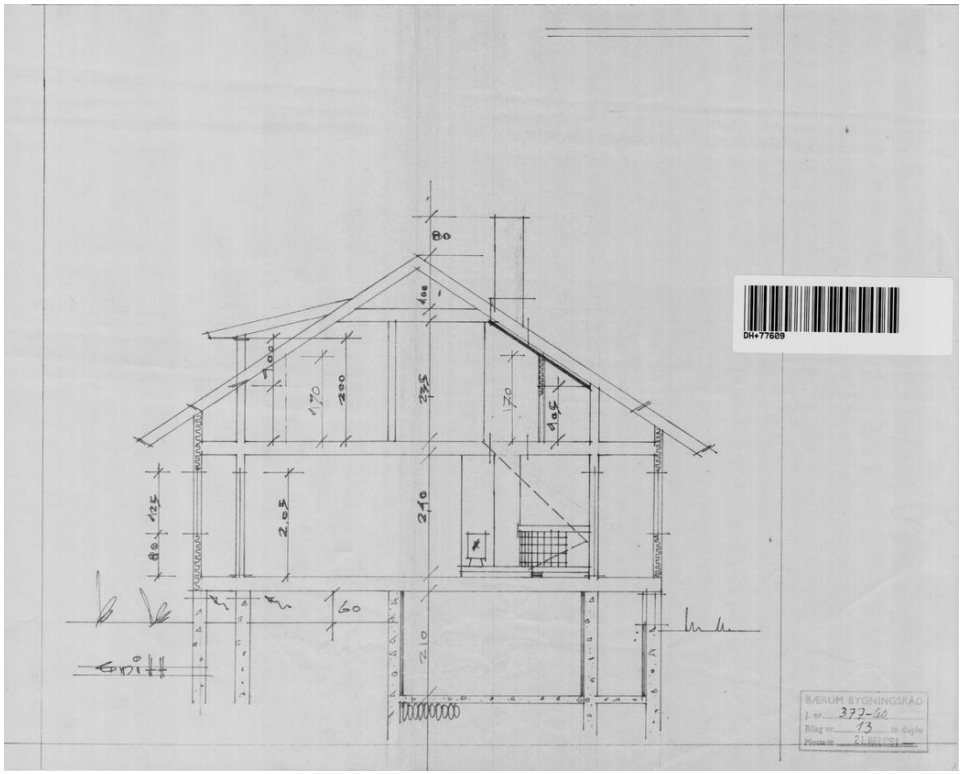

Terrasse
Entre
Stue
Soverom
Bad
Gang
Garderobe
Kjøkken
Spisekrok
Soverom
Soverom
Soverom
Bad
Entre
Soverom
Soverom
Soverom


Hus II Tømmermestar
Th. Haug/Lynnes
Entlingsverksmål.
Stue 30/4,0
Soverom 11/13
Soverom 12/13
Soverom 8/12,5
Entré
Trapp
Gang
Garasje
2 ETASJE
1250
7,10
5,40


Hus 1
Hus 2
Gang
Mandus
Loft
Garasjerom
2 ETASJE
Herr og fru Lynnes
Vertikalt bolig gors hus
Bjørnemshaim, mars 1961
7,10
1250
5,40
4,00


Hus II Tømmermester ?
Th. Haug Lynes
mål 1 50
Murmål
Entreplans
Vrak
Kaisestue
Gang
Hall
Vask Tørk
Kjøkken
Bad
Soverom
Soverom
Soverom
400
580
300
700
525
710
1280
505
245
1. Halvår oktober 1961
Godkjent
377-60
19


Hus II Tømmermester
Th. Haug Lynes
mål 1 100
Hus II
Hus II
Hus II



Skatteetaten

Dato
08.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 5 Bnr 57 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Durudveien 58, 1344 HASLUM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 642 697
Som sekundærbolig:	kr 11 632 424

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Bærum kommune

Utskriftsdato: 06.06.2025

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.**	5	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Durudveien 58, 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: Forfall: Kr 3 951,42	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

Totalt utestående per 31.05.2025 er 3 951,42kr. Dette fordeler seg på faktura for kommunale avgifter for april- og mai, begge vedlagt

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

Retur: Bærum kommune v/regnskap
Postboks 700 1304 SANDVIKA

Orgnr.:	NO971192348MVA	Bankkonto:	15069773122
IBAN:	NO6815069773122	KID:	**104007733705682226**
BIC:	DNBANOKKXXX	Fakturadato:	06.05.2025
Kundenummer:	1040077	Forfallsdato:	**23.05.2025**
Ordrenummer:	20289304	Vår ref.:	
Fakturanummer:	**70568222**	Deres ref.:	

Bjørg Helen Mæland Holsback
Durudveien 58
1344 HASLUM
Norge

Faktura

Fakturaen gjelder: Eiendom 5/57/0/0, Durudveien 58
Henvendelser vedrørende fakturaen: faktura@baerum.kommune.no
Ofte stilte spørsmål: www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ofte-stilte-sporsmal/

Beskrivelse	Periode	Antall	Enhet	Enhetspris	Beløp	MVA%
1A - Standard renovasjonsgebyr	01.04.25 - 30.04.25	1,00	STK	4.307,35	358,95	25
Vann etter areal	01.04.25 - 30.04.25	180,00	M2	36,21	543,15	25
Avløp etter areal	01.04.25 - 30.04.25	180,00	M2	42,32	634,80	25
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	01.04.25 - 30.04.25	1,00	STK	129,00	10,75	0
Tilsyn pr boenhet med ildsted	01.04.25 - 30.04.25	2,00	STK	263,00	43,83	0

Sum å betale: 1.975,71

MVA-sats	Netto	MVA	Brutto
25,00	1.536,90	384,23	1.921,13
0,00	54,58	0,00	54,58
Totalt	**1.591,48**	**384,23**	**1.975,71**

Forfallsdato:	23.05.2025
Kontonummer:	15069773122
KID:	104007733705682226

KID er påkrevd ved betaling av fakturaen.
Purregebyr og forsinkelsesrenter påløper ved for sen betaling.
Forsinkelsesrente beregnes med gjeldende sats fastsatt av Finansdepartementet.

Som fakturamottaker kan du velge mellom AvtaleGiro, eFaktura og Digipost. For mer informasjon, se www.baerum.kommune.no/faktura. Du kan fortsatt betale med brevgiro ved å fylle ut en giroblankett. Ikke forhåndsutfylte giroblanketter kan fås hos din bank eller ved å kontakte Bærum kommune på tlf. 67 50 40 50.

BÆRUM KOMMUNE

Retur: Bærum kommune, Postboks 700, 1304 SANDVIKA

BJØRG HELEN MÆLAND HOLSBACK
DURUDVEIEN 58
1344 HASLUM

Side 1 av 1

Faktura

Fakturanummer:	**70602285**
Ordrenummer:	20316585
Kundenummer:	1040077
Fakturadato:	03.06.2025
Forfallsdato:	**20.06.2025**
Vår ref.:	
Deres ref.:	

Fakturaen gjelder: **Eiendom 5/57/0/0, Durudveien 58**

Henvendelser vedrørende fakturaen: faktura@baerum.kommune.no
Ofte stilte spørsmål: **www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ofte-stilte-sporsmal/**

Melding om trekk AvtaleGiro
Trekkes automatisk på forfallsdato

Forfallsdato:	Kontonummer:	KID:	Å betale:
20.06.2025	15069773122	104007733706022851	1.975,71

Beskrivelse	Periode	Antall	Enhet	Enhetspris	MVA%	Beløp
1A - Standard renovasjonsgebyr	01.05.25 - 31.05.25	1,00	STK	4.307,35	25	358,95
Vann etter areal	01.05.25 - 31.05.25	180,00	M2	36,21	25	543,15
Avløp etter areal	01.05.25 - 31.05.25	180,00	M2	42,32	25	634,80
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	01.05.25 - 31.05.25	1,00	STK	129,00	0	10,75
Tilsyn pr boenhet med ildsted	01.05.25 - 31.05.25	2,00	STK	263,00	0	43,83
					Sum å betale:	**1.975,71**

MVA-sats	Netto	MVA	Brutto
25,00	1.536,90	384,23	1.921,13
0,00	54,58	0,00	54,58
Totalt	**1.591,48**	**384,23**	**1.975,71**

KID er påkrevd ved betaling av fakturaen.
Purregebyr og forsinkelsesrenter påløper ved for sen betaling
Forsinkelsesrente beregnes med gjeldende sats fastsatt av Finansdepartementet.

Som fakturamottaker kan du velge mellom AvtaleGiro, eFaktura og Digipost.

Gå til **www.baerum.kommune.no/faktura**

Du kan fortsatt betale med brevgiro ved å fylle ut en giroblankett. Ikke forhåndsutfylte giroblanketter kan fås hos en bank eller ved å kontakte Bærum kommune på tlf: 67 50 40 50.

Orgnr.: **NO971192348MVA** Bankkonto: **15069773122** IBAN: **NO6815069773122** BIC: **DNBANOKKXXX**

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
10.03.2010	GBR-5/57, N-531, GBR-5/61		05/3867	10/36941

Adresse - Tiltak: Durudveien 58 - svømmebasseng med terrasse
Gnr/Bnr: 5/61
Tiltakshaver: Peter Holsback
Ansvarlig søker: PartnerLine AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

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

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring Partnerline AS	869302

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

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **08/8465**
J.post ID: 09/4163

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	16.01.2009	119/09

Adresse - Tiltak:	Durudveien 58 - rehabilitering av skorstein		
Gnr/Bnr:	5/57	Mottatt:	13.01.2009
Tiltakshaver:	Peter Holsback		
Ansvarlig søker:	Alfa Varme- og Pipeteknikk	Komplett:	13.01.2009

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

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

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Alfa Varme og Pipeteknikk AS	571856

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

Aud Frøystein
bygningssjef

Ernst Nervik
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**5**	Bnr:	**57**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Durudveien 58, 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	Tiltak	Dokumenter					
60/377	Våningshus og garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
05/3867	Svømmebasseng med terrasse	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
08/8465	Rehabilitering av skorstein	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

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.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

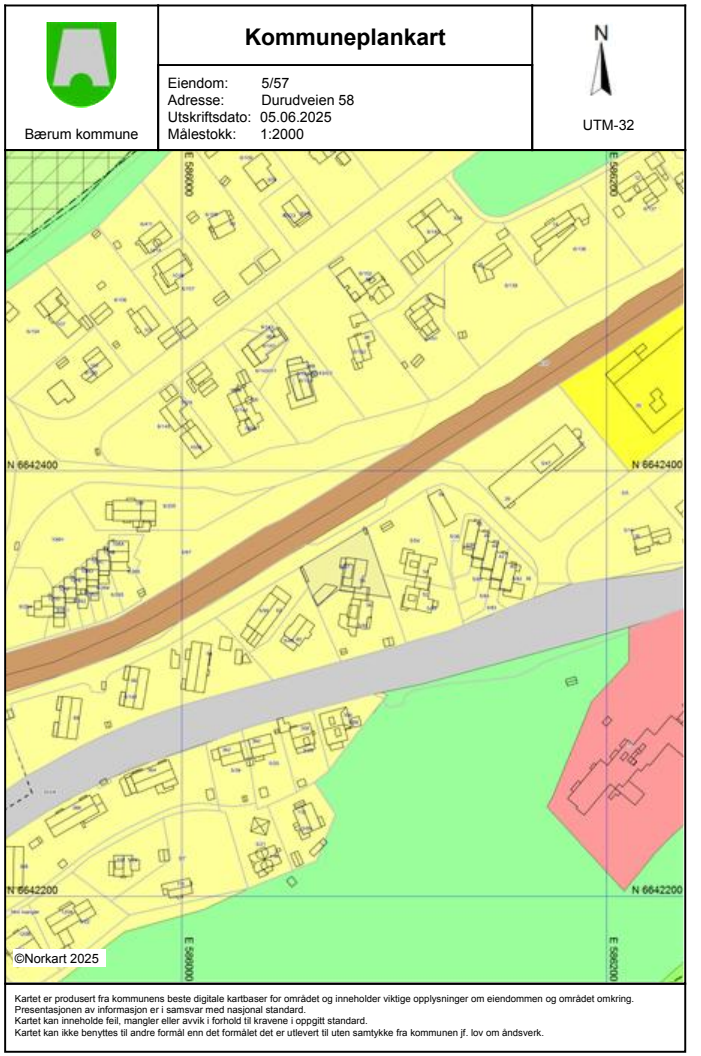
For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak
Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende
- LNFR - areal - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Bestemmelsegrense
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Sporveg - nåværende

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 5/57
Adresse: Durudveien 58
Utskriftsdato: 05.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

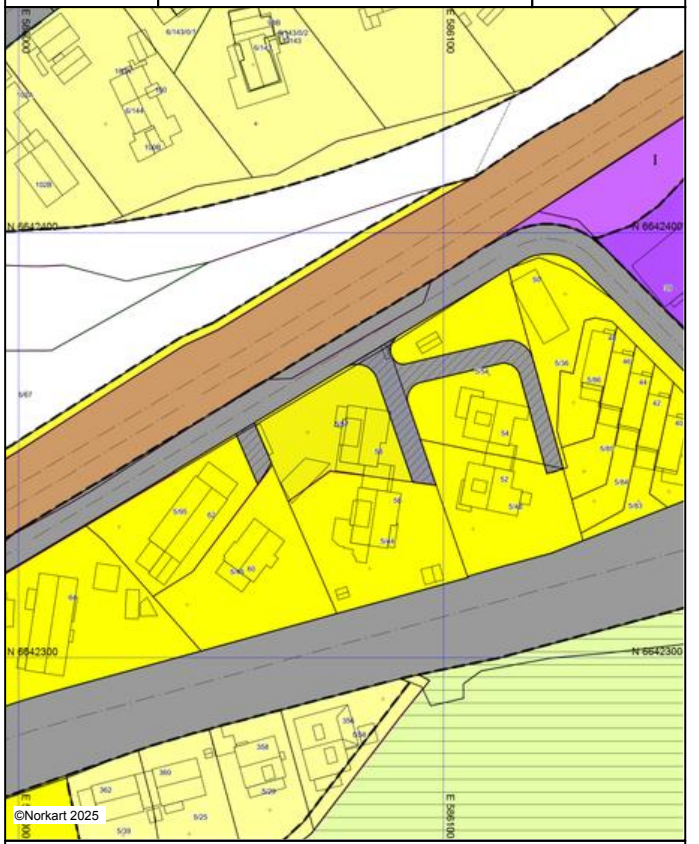
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 5/57
Adresse: Durudveien 58
Dato: 05.06.2025
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

Plannummer 1982017

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 31.07.1982 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BÆRUMSVEIEN FRA KIRKEVEIEN OG VALLERVEIEN

§ 1
Innenfor de regulerte områder gjelder disse bestemmelser i tillegg til bygningsloven med vedtekter for Bærum.
Unntak fra bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2
Eiendom med avkjørsel mot Bærumsveien, som på planen er vist stengt, skal ha atkomst til bakenforliggende vei, til felles avkjørsel eller kombinert med gang-/sykkelvei slik planen viser.

§ 3
I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler, være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. (Jfr. bestemmelsene i veilovens § 31.)

§ 4
I boligområdet tillates ikke ytterligere bebyggelse.

§ 5
Tomt for bensinstasjon: Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Kjøring fra bensinstasjonen og ut i Bærumsveien tillates ikke.

§ 6
Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

oooOOOooo

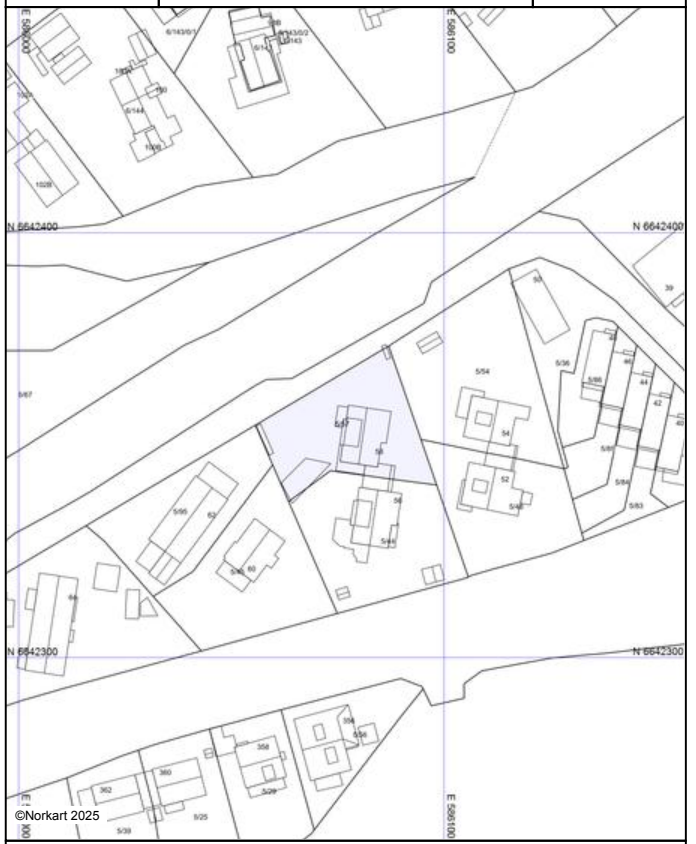
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5/57
Adresse: Durudveien 58
Utskriftsdato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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: 5/57
Adresse: Durudveien 58
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:500

N
UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



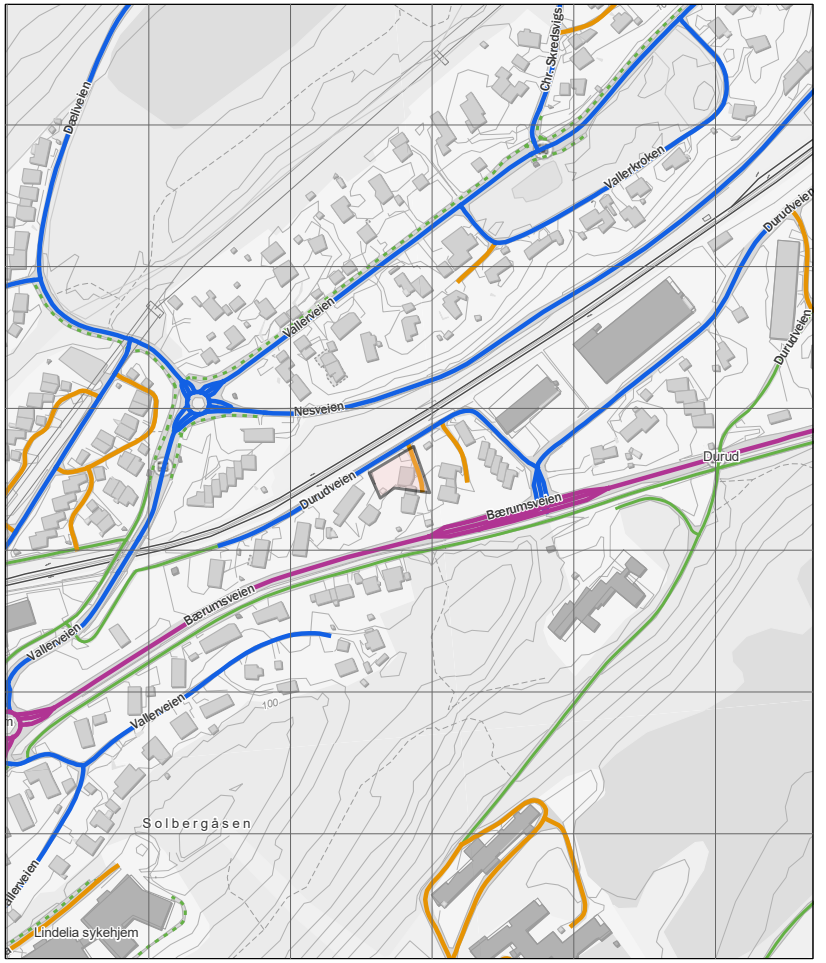
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 5/57/0/0
Adresse: Durudveien 58, 1344 HASLUM

N
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/06/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 5/57		
Utskriftsdato	05.06.2025	**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: 05.06.2025

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.**	5	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Durudveien 58, 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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 840 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1982017 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1982017)
Navn	BÆRUMSVEIEN fra Kirkeveien til Vallerveien
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.07.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8928/1982017.pdf
Delarealer	**Delareal** 169 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 670 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Utskriftsdato: 05.06.2025

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.**	5	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Durudveien 58, 1344 HASLUM								

Avtale 90095521 (Avgiftsadresse: Durudveien 58)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	A1	13.10.2023	13.10.2021	Utført	Utenfor rute
Kjeller	A1	13.10.2023	13.10.2021	Utført	Utenfor rute

Ingen avvik registrert på avtalen.
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.

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

Utskriftsdato: 05.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Durudveien 58, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	8 775,00 kr
Feiing	426,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	7 087,53 kr
Sum	**20 627,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr
Vann etter areal	180 m2	45.26	1/1	0 %	8 147,25 kr	3 394,69 kr
Avløp etter areal	180 m2	52.90	1/1	0 %	9 522,00 kr	3 967,50 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr	53,75 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	2 stk	263.00	1/1	0 %	526,00 kr	219,15 kr
				Sum	**23 708,44 kr**	**9 878,53 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Alle beløp er inkl. mva.

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: 05.06.2025

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.**	5	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Durudveien 58, 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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 5, Bruksnr 57	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Durudveien 58, gatenr 1065 1344 Haslum	**Grunnkrets:**	1123	Løkeberg-Blommenholm 23
		Valgkrets:	10	Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.10.1962	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	839,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	15.08.2024	Avgiver	3201/5/57	0,0
	Matrikkelført:	15.08.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/5/57	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/5/57	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	27.06.2005	Avgiver	0219/5/61	-60,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/5/57	60,0
Grensejustering	Forretning:	24.01.1995	Avgiver	3201/5/57	-208,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/6/385	208,0
Arealmåling	Forretning:	23.10.1990	Mottaker	3201/5/57	988,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	13.10.1962	Avgiver	3201/5/44	-999,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/5/57	999,0
Annen forretningstype	Forretning:	13.11.1958	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	27.02.2024	Berørt	3201/5/5	0,0
			Berørt	3201/5/14	0,0
			Berørt	3201/5/18	0,0
			Berørt	3201/5/27	0,0
			Berørt	3201/5/36	0,0
			Berørt	3201/5/37	0,0
			Berørt	3201/5/38	0,0
			Berørt	3201/5/44	0,0
			Berørt	3201/5/45	0,0
			Berørt	3201/5/47	0,0
			Berørt	3201/5/48	0,0
			Berørt	3201/5/54	0,0
			Berørt	3201/5/57	0,0
			Berørt	3201/5/72	0,0
			Berørt	3201/5/82	0,0
			Berørt	3201/5/83	0,0
			Berørt	3201/5/84	0,0
			Berørt	3201/5/85	0,0
			Berørt	3201/5/86	0,0
			Berørt	3201/5/91	0,0
			Berørt	3201/5/92	0,0
			Berørt	3201/5/93	0,0
			Berørt	3201/5/94	0,0
			Berørt	3201/5/95	0,0
			Berørt	3201/6/37	0,0
			Berørt	3201/6/148	0,0
			Berørt	3201/6/222	0,0
			Berørt	3201/203/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Durudveien 58	H0101	Bolig	261,0	Kjøkken	8	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	261,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	261,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1962
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16147982			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			87,0		87,0				
H01	1		93,0		93,0				
H02			81,0		81,0				

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
Durudveien 58	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1962
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16147990			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



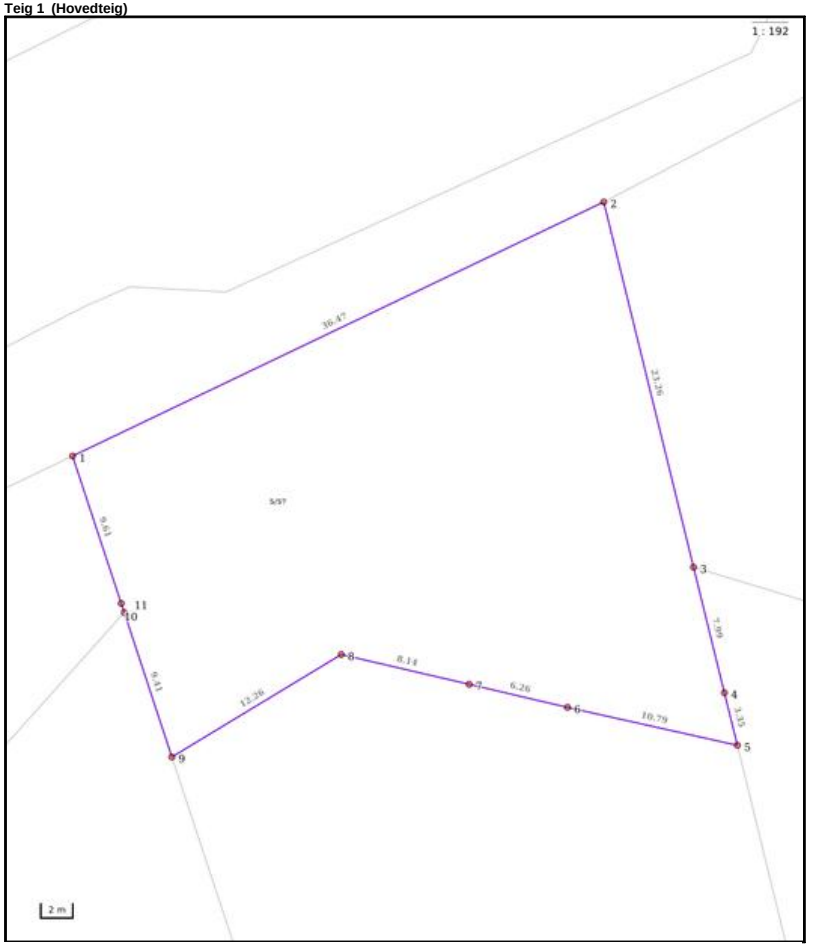
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 839,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 354,69	586 055,61	36,47m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 373,31	586 086,97	23,26m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 351,32	586 094,56	7,99m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 343,76	586 097,16	3,35m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 340,60	586 098,26	10,79m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 341,99	586 087,56	6,26m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 342,86	586 081,36	8,14m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 343,97	586 073,30	12,26m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 336,71	586 063,42	9,41m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 345,34	586 059,68	0,59m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 345,88	586 059,44	9,61m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 56-0251/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Durudveien 58 1344 HASLUM

Betegnelse: Gnr 5, bnr 57 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no