NORDVIK

Sørbråten 23

4 soverom | 172 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sørbråten 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
22	Om boligen
37	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig & flott enebolig m. optimale solforhold -4 soverom - 2 stuer - Usjenert hage - Garasje + P-plass

Prisantydning	**11 190 000,-**
Omkostninger	**281 130,-**
Totalpris	**11 471 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**584,-**
BRA-i	**172 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sørbråten 23! En familievennlig enebolig med flott og skjermet hage – beliggende i et attraktivt og barnevennlig område. Her bor du idyllisk tilbaketrukket på populære Bærums Verk med alt du måtte trenge i hverdagen, samt umiddelbar nærhet til barneskole og marka med flotte turområder gjennom hele året.

Fremstående kvaliteter:
Usjenert hage med optimale solforhold
Svært gode lagringsmuligheter
4 store soverom
2 gode stuer
Garasjeplass + P-plass utenfor boligen, mulighet for lader på begge
Gjestetoalett
Praktisk vaskerom med dusj
Familievennlig planløsning

Kort vei til:
Skole/barnehager
Kollektivt inn mot sentrum (ekspressbuss)
Bærums Verk Handlesenter
Kolsås-/Bærumsmarka

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 115 kvm

Sørbråten 23

1. Etasje



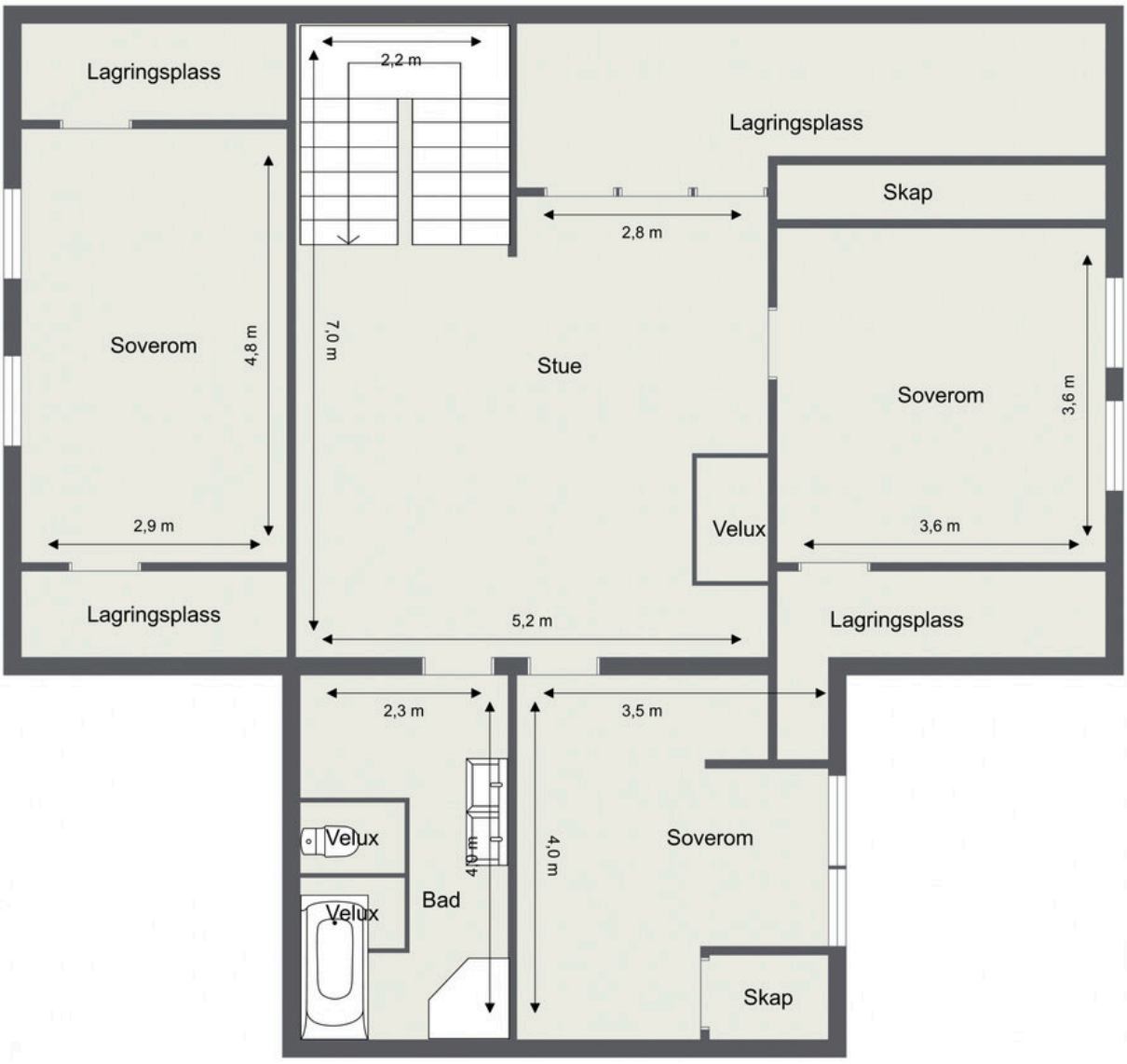
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 115 kvm

Sørbråten 23

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 115 kvm

Sørbråten 23

1. Etasje

Alternativ planløsning
Hybel



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 115 kvm

Sørbråten 23

1. Etasje

Altnernativ planløsning



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

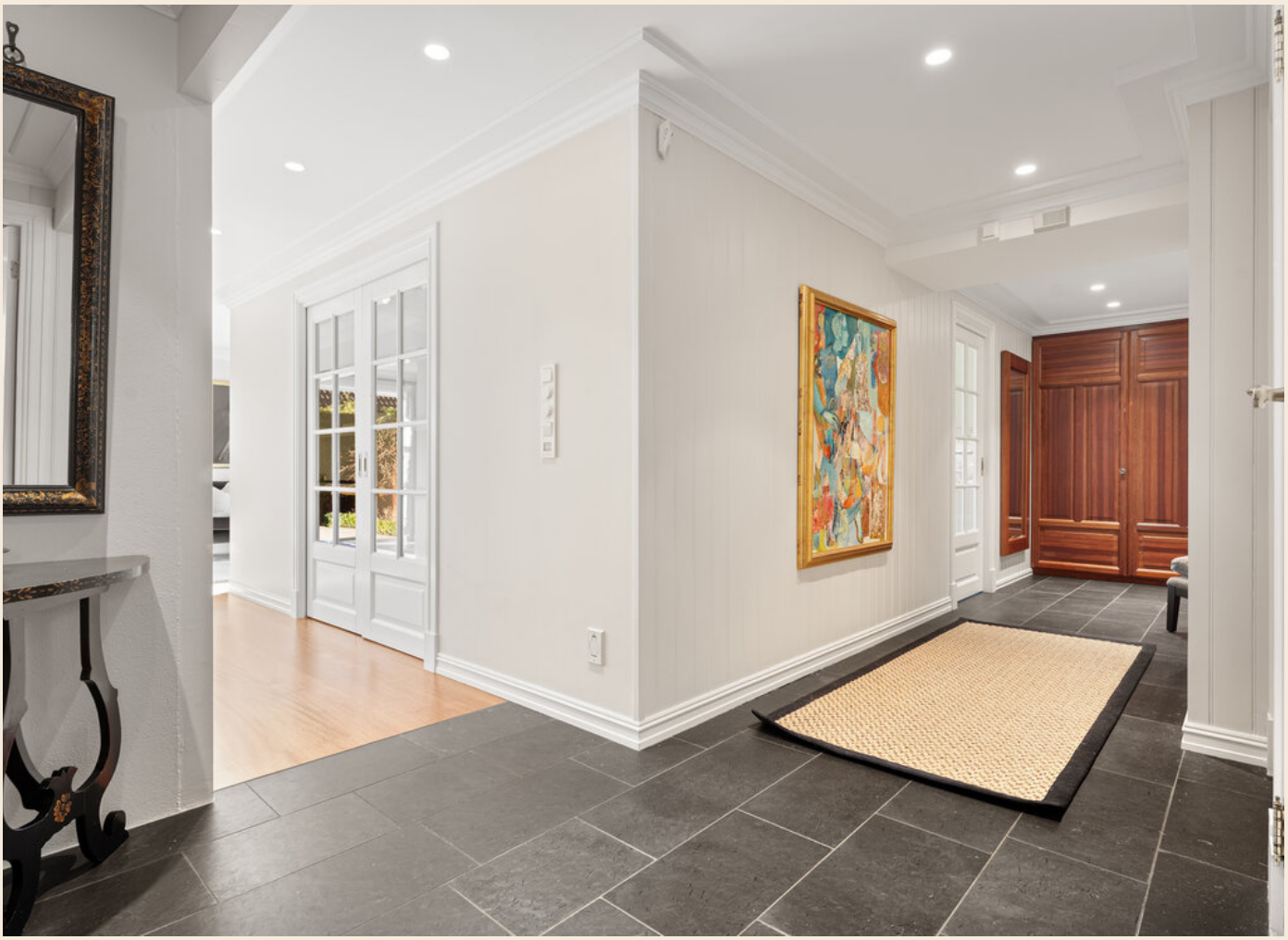























TOM FORD



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0044/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørbråten 23, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 115, bnr 58 (ideell andel 1/1) / Gnr 115, bnr 70 (ideell andel 1/25) / Gnr 115, bnr 71 (ideell andel 1/25) / Gnr 115, bnr 72 (ideell andel 1/25) / Gnr 115, bnr 73 (ideell andel 1/25) i Bærum kommune

Selger
Hanne Synøve Øverås

Kjøpesum og omkostninger
11 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
279 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
281 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
300 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 471 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 490 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 172 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 176 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Hall, vaskerom, toalettrom, soverom, stue og kjøkken.
BRA-e: 4 kvm. Utebod.
Total BRA: 115 kvm.

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

Innhold
Boligen beveger seg over to plan:
1.Etasje: Hall, vaskerom, toalettrom, soverom, stue og kjøkken.
2.Etasje: Stue, 3 soverom og bad. Diverse kneloft.
Øvrig: Sportsbod

Standard
Bolig rom for rom:

1.Etasje:

Hall:
Boligen ønsker deg velkommen inn en lys og elegant hall - med flislagt gulv. Her er det rikelig med oppbevaringsplass i innebygd garderobe. Hallen er romslig og oppleves som både funksjonell og innbydende, med god plass til å ta imot gjester.

Kjøkken/ spisestue:
Kjøkkenet har lyse profilerte fronter og benkeplater i heltre, som gir et tidløst og varmt uttrykk. Det er godt med skap- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold på kjøkkenet. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert komfyr, mikroovn, bred platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt ventilator med avtrekk ut. I tilknytting til kjøkkenet er det god plass til stor spisegruppe - ideelt for å samle gode venner og familie til hyggelige sammenkomster eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet har direkte utgang til hyggelig uteområdet, noe som gir en fin flyt mellom inne- og

utearealet.

Stue:
Lys og luftig stue malt i tidsriktige farger med enstavsparkett. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen. Stuen byr på to naturlig inndelte soner med god plass til sofagruppe, stuebord og tilhørende møblement, som gir en fleksibel og innbydende løsning. Hyggelig peis gir en lun og hyggelig atmosfære på kalde vinterdager.

Uteområdet:
Pent opparbeidet og svært innbydende uteområdet med varmekabler. Her finner man flere hyggelige soner med god plass til hagemøbler og grill. Perfekt for å nyte varme sommerdager med gode solforhold hele dagen. Uteplassen ligger usjenert til med kveldsbelysning- bidrar til en ekstra hyggelig atmosfære når mørket faller på.

Vaskerom:
Praktisk og romslig vaskerom med flislagt gulv og gode arbeidsflater. Rommet har rikelig av skapplass og benkplass, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet ligger svært praktisk til i tilknytning til hallen, noe som gir en funksjonell løsning i hverdagen. Det er i tillegg garderobeløsning med skyvedører som gir ekstra oppbevaringsplass. Varmekabler på vaskerom er defekt.

Soverom:
Lyst og stort soverom malt i lyse farger. Soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Rommet er utstyrt med plassbygd hylle med muligheter for oppbevaring, samt vinskap. Gjestesoverom, hobbyrom eller kontor - valget er ditt!

Gjestetoalett:
I tilknytning til hallen finner man et praktisk gjestetoalett med servant og toalett – en funksjonell løsning som er lett tilgjengelig for gjester.

———————————————————————

2. Etasje:

Stue nr 2:
I boligens 2. etasje ønskes du velkommen til en hyggelig stue med gode møbleringsmuligheter og fleksible bruksmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe, stuebord og tilhørende møblement. Det er etablert en praktisk og smart arbeidsplass med skrivebord og plassbygde hyller. I tillegg er det rikelig med lagringsplass i plassbygde skap, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Hovedsoverommet:
Romslig og pent soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig atmosfære. Soverommet har svært gode oppbevaringsmuligheter med innebygget garderobe - gir et ryddig og helhetlig uttrykk.

Soverom 3 og 4:
Begge soverommene er malt i lyse farger med vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys - bidrar til en luftig romfølelse. Rommene er innredet med plassbygde senger med praktisk oppbevaring under. Det ene rommet har i tillegg plassbygde hyller som også gir gode oppbevaringsmuligheter. Begge soverommene har tilgang til kneloft som gir ekstra lagringsplass, og det ene rommet har også innebygget skap i vegg. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom etc.

Bad:
Stort og romslig bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med en romslig baderomsinnredning med god skap- og benkeplass. Videre er badet utstyrt med dusj-hjørne med glassdører, badekar og toalett, noe som gjør rommet både praktisk og familievennlig. Takvinduer slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære.

Parkering
Oppstillingsplass utenfor huset, samt parkeringsplass i felles garasje. Mulighet for lader på begge.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tett, lekkasje i sluk på bad, 2 nye sluk på bad i 2 etg. utbedret 19.09.2025
Recover Nordic AS, utett pakning på vannslange til vaskemaskin i 1.etg.vaskerom, utbedret 08.03.2021
Rørleggeren, ny kran til
kjøkken, WC 1.etg og dusj batteri bad 2.etg. TM-Rør ny varmtvanns bereder i 2024

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar:Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk ble oppgradert, kontrollert og testet av M-Tett i 2 etg, 19.09.2025.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: i 1998 ble det gjort et påbygg på huset av firma til Morten Løvli, (firma Løvli Morten
stiftet 20.02.1995 oppføring av bygg). Ombygning er tegnet av Arkitekt firma, Archus AS 1997. Øvrige handverkere jobbet med
påbygget var Bowett Electro AS og Rørlegger Brødrene Jacobsen AS. Egeninnsats: Male sist hus 2019, vaske huset 2025. Rense
tak for mose og impregnert tak 2025. Etter fugen terrasse og inngangsparti.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar:Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EL Wett AS, har tatt over el. arbeid etter Bowett Elecro AS, nytt anlegg og alt nytt i
1998. 2025-2026 skiftet mange spotter i tak og ute, ny håndkle varmer på bad og avtrekksvifte. Kontroll av varmekabler og lys
ute og inne. Skifte av panelovner på soverom. (megler: Selger har fremvist garantibevis for jobben i 1998)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 27.09.2018 av Hafslund Nett, saksnummer 5048734, avsluttet i dokument dato 03.10.2018.

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.?
Svar: Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygd i 1998 av firma Løvli Morten stiftet 20.02.1995 påbygg over 2 etasjer. Hvor
arkitekt Archus tegnet påbygget. Kjøkken, bad soverom inngangsparti ble helt nytt, nye gulv over alt også trapp.Nye dører inne
og ute og de fleste vinduer ble skiftet. Vegger tak og listverk samt pipe ble utbedret.

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? Det ble målt, ingen funn av radon, men kan ikke finne
målingen per. nå.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Varmekablene på vaskerom fungerer ikke. Bad i 2 et. hadde lekkasje i sluk, som er utbedret og kontrollert. Kjenner ikke
til råte, lukt eller soppskader.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vindu i 2 etg. soverom ut mot gaten skal skiftes pga brukket hengsel, nytt om 6-8 uker. Sameiets felles garasje har
visstnok noe behov for vedlikehold.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Takstmann kommenterte på befaring at det var noe skjeve gulv, har ikke selv merket det.

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: Har vært maur ved terrassedøren til kjøkkenet om våren når den har stått åpen.
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Persienner og markiser fungerer men er gamle.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, fra takstmann.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Ferdigattester 15.01.87
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger
/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Sørbråten 28, søker om påbygg.
28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: I HR-1 sameiet er det 2 stk. felles garasje anlegg, hvor noen ønsker at garasje anleggene skal skilles mellom brukere i
Linderudveien øvre og Sørbråten nedre. Det har også vært diskutert hvordan felles områdene skal ivaretagers med beplantning.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften
/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Felles garasje og uteområde dersom oppgradering blir gjennomført.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Bolig fundamentert med støpt såle, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2 og 3 lags glass og trekarmer, malte dører og saltak tekket med takstein.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Vinduer
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.
Viktig informasjon:
- Selger vil utbedre pipeløpet før overtar huset ihht. tilbud i salgsoppgave.

Følger ikke med handelen:
- Fryser
- Kjøleskap i boden
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Gardiner
- Høyttaler på kjøkken

Følgende følger eiendommen:
- Innbygget safe
- EL-billader ment for husvegg
- Vinskap på kontor/soverom 1. etg. (kan ikke garanteres at fungerer)

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av:
- Elektrisitet
- Peis

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk 2025:
- 18 600 kwh.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 584,- pr. mnd.
Inkluderer: Dette omfatter primært utgifter til vedlikehold av felles private veier, grøntanlegg, vann- og avløpsledninger, elektrisk lys på fellesarealer, varmekabler i felles stikkledninger, lekeplasser, samt utgifter til snøbrøyting/sandstrøing av felles private veier som ikke ivaretas av Bærum kommune.

Utgifter i forbindelse med kvalitetsheving av garasjeanlegg ut over normalt vedlikehold, belastes særskilt de av medlemmene som er tildelt plass i det aktuelle garasjeanlegg.

HR-1 sameiet kr. 7000,- (2 betalinger i året kr 3500,-).

Hvert medlem plikter å bære sin del av utgiftene i forbindelse med vedlikehold av fellesarealene gjennom betaling av kontingent.

Kommunale avgifter
Kr 21 396,-pr. 2026

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

- Årlig bygningsforsikring kr 9700,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm kr 260,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 599,- pr mnd.

- HR-1 sameiet kr. 7000,- (2 betalinger i året kr 3500,-).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 693 965,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 11 705 664,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Huseierforeningen Hr-1, orgnr. 919 837 020

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025: Viser et overskudd på kr. 163 984,-

Budsjettet for 2026: Legger til grunn et underskudd på kr. 257 100,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad to ganger i året.

Sameiets forsikring
Storebrand
Polisenr. 9497366

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 393 kvm (Eiertomt)
Tomt med busker, plen, trær, asfalt, belegningsstein, støttemur, beplantning m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Aktivitet og fritid:
Eiendommen ligger med kort avstand til Bærumsmarka, som byr på milevis av flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt bademuligheter på Burudvann. Her kan du nyte flotte turer til Sæteren gård, Nygård markastue eller til Brunkollen, samt kort vei til Kolsåstoppen. I nærområdet er det er det et godt utvalg av idretts og- fritidsmuligheter som håndballhaller, fotballbaner, skøytebane om vinteren, golfbane, ridesentre, skiløyper og gå avstand til Kolsås skisenter. I tillegg kort avstand til treningssenter som Feel24 i Lommedalen og fitness Rykkinn.

Servicetilbud:
Fra eiendommen er det gangavstand til Bærums Verk handelssted, som tilbyr det meste du trenger i hverdagen. Her finner du dagligvarebutikker som Meny og Rema 1000. Bærums Verk byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud som bl.a vinmonopol, apotek og diverse interiør- og klesbutikker. Det er flere hyggelige restauranter og kafeer, hvor man kan sitte og nyte i vakre omgivelser. Om vinteren arrangeres det tradisjonsrike julemarkedet - et populært arrangement som byr på ekte førjulsstemning. Handelsstedet er i seg selv en historisk perle kjent for sine verksteder, gallerier, skulpturer og sin unik atmosfære. En kort kjøretur unna ligger både Rykkinn senter, Bekkestua senter og Sandvika storsenter med alt av fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon:
Eiendommen har gode kollektivt forbindelser. Nærmeste bussholdeplass er Linderudlia med kun 2 minutters gange, samt ekspressbuss i rushtiden fra Bærums Verk med 8 avganger rett inn til Oslo sentrum på ca. 30 min. Her kan du lett komme deg til Bekkestua, som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med T-bane til sentrum og gode bussforbindelser. Ved å benytte seg av bil tar det ca. 26 minutter til Aker brygge, ca. 20 minutter til Skøyen, ca. 28 minutter til Oslo S og ca. 55 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Anna Krefting barneskole og Mølledammen ungdomsskole, begge innen gangavstand. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet inkludert Rosenvilde, Rud, Dønski, samt den internasjonale skolen på Bekkestua. Bredt utvalg av barnehager med bl.a Helset barnehage avd Skollerud, Helset barnehage avd Helset og Toppenhaug barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert

04.10.1985.

Boligen fikk i 1997 rammetillatelse og igangsettelsestillatelse for oppføring av tilbygg over 2 plan. Det heter seg inngangsparti, utvidelse av kjøkken i 1. etg., samt soverom og baderom i 2. etg. Det er dog ikke søkt og ferdigattest for dette tiltaket. Tilbygget er oppført før 1998, 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 bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 393 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1979031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979031)
Navn HELSET
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.11.1983
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8893/1979031.pdf
Delarealer Delareal 393 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn HR-1

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr.

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

3201/115/58:
12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

3201/115/70:
12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved

kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

3201/115/71:
12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

3201/115/72:
12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

3201/115/73:
12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

12.05.1986 - Dokumentnr: 13746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. best om feellesareal

14.03.1986 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:115 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 98147 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:115 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 100546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:115 Bnr:58

14.03.1986 - Dokumentnr: 8781 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:115 Bnr:56

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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.

Selger opplyser om at følgende er deffekt:
- Vanningssystem i hage
- Utekran på sydsiden av bygget
- Markise har et hull i seg
- En av de utvendige persiennene har et røket bånd. er stripset opp av selger
- Diverse eldre overvåkningskameraer med tilhørende infrastruktur
- Det er opplevd bom og enkelte løse skifer på uteplass

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er

for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Utvidet markedsføring - Finn.no Blink - kr. 9.900,- VALGFRITT kr. 0,-
Utvidet markedsføring - Nordvik Ekstra - kr. 6.200,- eller kr. 12.200,- VALGFRITT kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Gratis privatvisninger). kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad foto - drone og kveld kr. 6.000,- VALGFRITT kr. 0,-
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (Faktura direkte til selger) kr. 7 000,-
Kostnad tilstandsrapport avhengig av størrelse og antall etasjer ca. (Faktura direkte til selger) kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 175 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. april 2026

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

Megler 2
Vilde Kvam, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47861486

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Sørbråten 23, 1353 BÆRUMS VERK
BÆRUM kommune
gnr. 115, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2148 **Eiendomsverdi ref nr:** VK6505

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt såle, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2 og 3 lags glass og trekarmer, malte dører og saltak tekket med takstein.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet de senere år med bl.a. reparasjon av utett sluk på bad, renset og impregnert tak, bereder, flere downlights og utelys, overflater i flere rom, badekar på bad, m.m.
Boligen er i 1998 påkostet med tilbygg, kjøkken med hvitevarer, diverse gulv og overflater, deler av taktekking, ytterdører, flere vinduer, takvinduer, motor til sentralstøvsuger, fliselagt bad trapp, deler av røropplegg, deler av el-anlegg, pusset opp toalettrom, peis, rør i pipe m.m.

Det er originalt vaskeromskonstruksjon, deler av røropplegg, deler av el-anlegg, flere vinduer, deler av trepanel på fasader, deler av taktekking, deler av beslag, renner og nedløp, pipe m.m.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Det er taktekking av betongstein fra 1985 på opprinnelig del av boligen, og 1998 på tilbygget del. Grunnet mye snø på befaringen, var det kun mulig å vurdere tekkingen ut i fra alder.
Det er beslag renner og nedløp fra 1985 på opprinnelig del av boligen, og fra 1998 på tilbygget del. Grunnet mye snø på befaringen, var det kun mulig å vurdere beslag, renner og nedløp ut i fra alder.
Det er liggende kledningn fra 1985 på opprnnelig del av boligen, og fra 1998 på tilbygget del. Normal elde og slitasje etter alder.
Saltakskonstruksjon med tresperrer og antatt lett undertak. Taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.
Det er originale 3-lags vinder og 2-lags vinduer fra 1998 i boligen.
Velux takvinduer fra 1998.
Det er profilerte malte ytterdører, og terrassedører med glass fra 1998 på boligen. Normal elde og slitasje.
Det er fliselagte terrasser rundt boligen. Eier opplyser om varmekabler i terrasser.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med skifer fliser, fliser og enstavsparkett. Vegger med malte flater og malt panel. Himlinger med malte flater og malt panel.
Det er støpt dekke og etasjeskillere med trebjelkelag i boligen.
Det er original elementpipe, og åpen peis fra 1998 i boligen.
Det er innvendig trapp fra 1998 med merbautrinn og malt rekkverk.
Det er innvendige malte profilerte dører fra 1998 i boligen.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret med oppvaskkum, opplegg til vaskemaskin, bereder og dusjkabinett. Det er varmekabler i gulv, men disse er defekte. Det er profilert innredning i rommet. Det er original våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Det er satt inn midliertidig dusjkabinett i rommet med avløp liggende løst over gulv. Rommet er i bruk.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot vaskerom fra hal, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad
Fliselagt bad fra 1998 med dusj, badekar, 2 servanter og wc. Badekar er er nytt. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv medvarmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran. Det er nylig foretatt reparasjoner på klemring i sluk, etter en lekkasje.
Det er malt innredning og speil i rommet. Dusjhjørne er i glass.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg in mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, microovn, bred platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er ventilator fra 1998 med avtrekk ut .

SPESIALROM Gå til side

Det er separat toalettrom med wc og servant. Det er varmekabler i gulv. Rommet er pusset opp i 1998.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør i kobber fra 1985, og vannrør av type rør i rør opplegg og kobberrør fra 1998 i boligen.
Det er avløpsrør i plast fra 1985, og fra 1998 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og i vinduer.
Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Motor til støvsuger er plassert ti utebod.
Det er bereder på 300 liter fra 2024, plassert på vaskerom.
Det er el-anlegg fra byggeåret og fra 1998 i boligen. Det er i senere år skiftet utelys, mange downlights m.m.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er drenerende masser fra byggeåret rundt/under boligen.
Boligen er fundamentert med støpt såle fra byggeåret.
Det er stablemur med naturstein på eiendommen.
Det er ikke mulig å inspisere terrengforhold rundt boligen, grunnet snø.
Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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

Det mangler håndløper i innvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

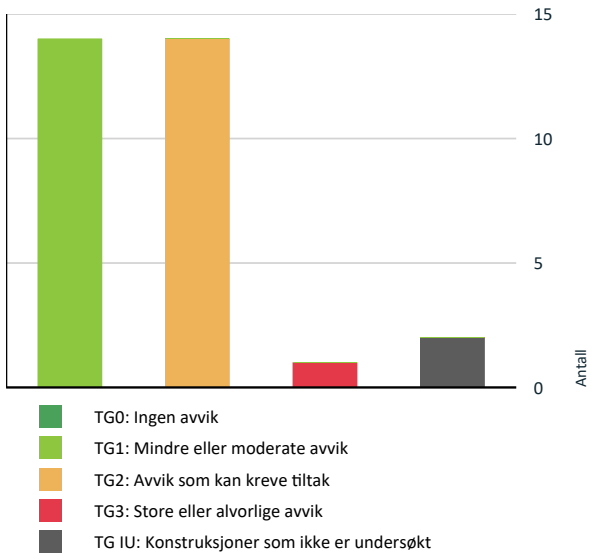
Gå til side

Enebolig

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

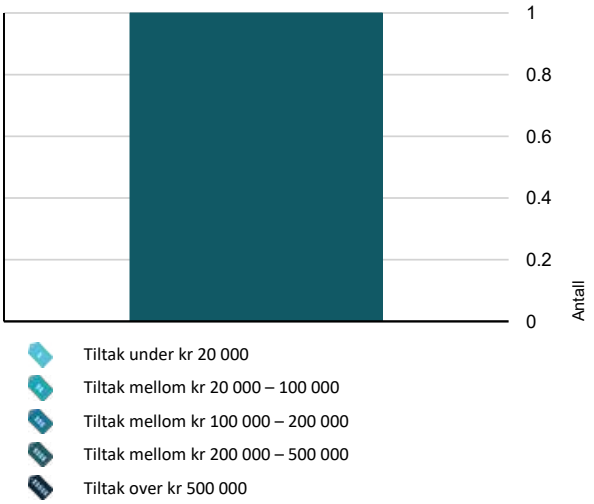
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Tilbygg / modernisering		
1998	Tilbygg	Tilbygget deler av hall og deler av kjøkken i 1 etasje, og soverom og bad i 2 etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Det er taktekking av betongstein fra 1985 på opprinnelig del av boligen, og 1998 på tilbygget del. Grunnet mye snø på befaringen, var det kun mulig å vurdere tekkingen ut i fra alder.

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
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er beslag renner og nedløp fra 1985 på opprinnelig del av boligen, og fra 1998 på tilbygget del. Grunnet mye snø på befaringen, var det kun mulig å vurdere beslag, renner og nedløp ut i fra alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Det er liggende kledningn fra 1985 på opprnnelig del av boligen, og fra 1998 på tilbygget del. Normal elde og slitasje etter alder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakskonstruksjon med tresperrer og antatt lett undertak. Taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Det er originale 3-lags vinder og 2-lags vinduer fra 1998 i boligen. Velux takvinduer fra 1998. Eier skal skifte ut et defekt vindu på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje på vinduer. Det mangler barnesikring på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Barnesikring må monteres. Noe vedlikehold må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Det er profilerte malte ytterdører, og terrassedører med glass fra 1998 på boligen. Normal elde og slitasje.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er fliselagte terrasser rundt boligen. Eier opplyser om varmekabler i terrasser.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Det er gulv med skifer fliser, fliser og enstavsparkett. Vegger med malte flater og malt panel. Himlinger med malte flater og malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe bom under gulvfliser, noe slitasje på gulv, enkelte glipper i gulv m.m. Det er stedvis noe slitasje og misfarging på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Det er støpt dekke og etasjeskillere med trebjelkelag i boligen.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er original elementpipe, og åpen peis fra 1998 i boligen. Det er opplyst at pipe er rehabilitert med innvendig rør i 1998.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig trapp fra 1998 med merbautrinn og malt rekkverk.

Årstall: 1998

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte dører fra 1998 i boligen.

Årstall: 1998

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret med oppvaskkum, opplegg til vaskemaskin, bereder og dusjkabinett. Det er varmekabler i gulv, men disse er defekte. Det er profilert innredning i rommet. Det er original våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Det er satt inn midliertidig dusjkabinett i rommet med avløp liggende løst over gulv. Rommet er i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot vaskerom fra hal, uten å påvise unormale fuktutslag.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 1998 med dusj, badekar, 2 servanter og wc. Badekar er er nytt. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m. Det er utført lokal reparasjon av utettheter ved sluk i 2025.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 1998

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv medvarmekabler.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

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.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran. Det er nylig foretatt reparasjoner på klemring i sluk, etter en lekkasje.

Årstall: 1998

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Det er malt innredning og speil i rommet. Dusjhjørne er i glass.

Årstall: 1985

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 1998

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking i vegg in mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, microovn, bred platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skader på sokkel, noe stedvis slitasje på innredning m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er ventilator fra 1998 med avtrekk ut .

Årstall: 1998

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Det er separat toalettrom med wc og servant. Det er varmekabler i gulv. Rommet er pusset opp i 1998.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse
Det er vannrør i kobber fra 1985, og vannrør av type rør i rør opplegg og kobberrør fra 1998 i boligen.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast fra 1985, og fra 1998 i boligen.

Vurdering av avvik:

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

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

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og i vinduer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Motor til støvsuger er plassert ti utebod.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er bereder på 300 liter fra 2024, plassert på vaskerom.

Årstall: 2024

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg fra byggeåret og fra 1998 i boligen. Det er i senere år skiftet utelys, mange downlights m.m.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har samsvarserklæring på utførte el-arbeider i senere tid.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg anbefales alltid.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser fra byggeåret rundt/under boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpt såle fra byggeåret.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er stablemur med naturstein på eiendommen.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke mulig å inspisere terrengforhold rundt boligen, grunnet snø.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det mangler håndløper i innvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	111	4		115	
2 Etasje	61			61	
SUM	**172**	**4**			
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hall, vaskerom, toalettrom, soverom, stue, kjøkken	Utebod	
2 Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

I tillegg 1 egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er klargjort med strøm for montering av ladeboks til el-bil på parkeringsplassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført endel arbeider med el-anlegget, det er skiftet flere downlights m.m. de senere år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Hanne Synøve Øverås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	115	58		0	393.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørbråten 23

Hjemmelshaver
Øverås Kirsten Anna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Bærums Verk.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normalt gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, trær, asfalt, belegningsstein, støttemur, beplantning m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Hanne Synøve Øverås			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/VK6505

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Synøve Øverås	9578-5999-4-1976391	2026-03-20 00:26:25

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
19. mars 2026

Oppdragsnummer
56-0044/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørbråten 23, 1353 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Hanne Synøve Øverås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. september 2024

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: 9497366
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tett, lekkasje i sluk på bad, 2 nye sluk på bad i 2 etg. utbedret 19.09.2025 Recover Nordic AS, utett pakning på vannslange til vaskemaskin i 1.etg.vaskerom, utbedret 08.03.2021 Rørleggeren, ny kran til kjøkken, WC 1.etg og dusj batteri bad 2.etg. TM-Rør ny varmtvanns bereder i 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk ble oppgradert, kontrollert og testet av M-Tett i 2 etg, 19.09.2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vil prøve å hente info. fra utbygger

---

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: i 1998 ble det gjort et påbygg på huset av firma til Morten Løvli, (firma Løvli Morten stiftet 20.02.1995 oppføring av bygg). Ombygning er tegnet av Arkitekt firma, Archus AS 1997. Øvrige handverkere jobbet med påbygget var Bowett Electro AS og Rørlegger Brødrene Jacobsen AS. Egeninnsats: Male sist hus 2019, vaske huset 2025. Rense tak for mose og impregnert tak 2025. Etter fugen terrasse og inngangsparti.

---

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: EL Wett AS, har tatt over el. arbeid etter Bowett Elecro AS, nytt anlegg og alt nytt i 1998. 2025-2026 skiftet mange spotter i tak og ute, ny håndkle varmer på bad og avtrekksvifte. Kontroll av varmekabler og lys ute og inne. Skifte av panelovner på soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 27.09.2018 av Hafslund Nett, saksnummer 5048734, avsluttet i dokument dato 03.10.2018.

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

Nei

Eventuell kommentar: El Wett AS, vil monter el-billader i april 2026 på huset, ved biloppstillingsplassen.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygd i 1998 av firma Løvli Morten stiftet 20.02.1995 påbygg over 2 etasjer. Hvor arkitekt Archus tegnet påbygget. Kjøkken, bad soverom inngangsparti ble helt nytt, nye gulv over alt også trapp.Nye dører inne og ute og de fleste vinduer ble skiftet. Vegger tak og listverk samt pipe ble utbedret.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har kun avtrekk mekanisk fra bad, wc og kjøkken.

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble målt, ingen funn av radon, men kan ikke finne målingen per. nå.

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: Varmekablene på vaskerom fungerer ikke. Bad i 2 et. hadde lekkasje i sluk, som er utbedret og kontrollert. Kjenner ikke til råte, lukt eller soppskader.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipe ble utbedret i 1998 med nytt rør og med ny peis. Kontroll av feier, alt ok, kun mangler en pipe topp /hatt som har falt av, vil utbedre omg.

---

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: Sameiets felles garasje har noen utfordringer.

---

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

Ja

Beskriv: Vindu i 2 etg. soverom ut mot gaten skal skiftes pga brukket hengsel, nytt om 6-8 uker. Sameiets felles garasje har visstnok noe behov for vedlikehold.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Takstmann kommenterte på befaring at det var noe skjeve gulv, har ikke selv merket det.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har vært maur ved terrassedøren til kjøkkenet om våren når den har stått åpen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke.

---

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

Ja

Beskriv: Persienner og markiser fungerer men er gamle.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, fra takstmann.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg selv oppga et mål for lenge siden, men det er feil til kommunen.

---

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

Ja

Beskriv: Ferdigattester 15.01.87

---

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

Ja

Beskriv: Sørbråten 28, søker om påbygg.

---

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?

Ja

Beskriv: I HR-1 sameiet er det 2 stk. felles garasje anlegg, hvor noen ønsker at garasje anleggene skal skilles mellom brukere i Linderudveien øvre og Sørbråten nedre. Det har også vært diskutert hvordan felles områdene skal ivaretagers med beplantning.

---

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?

Ja

Beskriv: Felles garasje og uteområde dersom oppgradering blir gjennomført.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen olje tank.

---

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: 56-0044/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hanne Synøve Øverås	**2026-03-20**

Identifikasjon

Hanne Synøve Øverås

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

enova

Energiattest



Adresse **Sørbråten 23, 1353 BÆRUMS VERK**	
Dato for energimerking **08.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257116**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6654878**
Gårdsnummer **115**	Bruksnummer **58**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **267,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **265,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 226 kWh**



Sørbråten 23, 1353 BÆRUMS VERK

Detaljering

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



Sørbråten 23, 1353 BÆRUMS VERK

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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 26: 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 %.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Referat fra årsmøte 2026 i Huseierforeningen HR-1

TID: **24. mars 2026 kl. 18.00**
STED: **Skollerudveien 96 (Skollerud anlegg sine lokaler)**
23 husstander var representert i møtet, hvorav 4 ved fullmakt.

SAKSLISTE

Sak 1: Godkjenning av innkalling - godkjent/ingen kommentarer

Sak 2: Godkjenning av sakslisten - godkjent/ingen kommentarer

Sak 3: Valg av referent - Inger Pedersen ble valgt til referent

Sak 4: Valg av 2 personer til å signere referatet - Peter Raaum og Dag Karterud ble valgt til å signere referatet

Sak 5: Årsberetning 2025 - godkjent
Styret viste til årsberetningen, som var sendt ut med møteinnkallingen. Det var ingen spørsmål eller kommentarer.

Sak 6: Regnskap 2025 - godkjent
Audun Jensen viste til regnskapet med noter, som var sendt ut med møteinnkallingen. Årsregnskapet for perioden 1.4.2025-31.12.2025 viser et overskudd på 163.984 kroner og sameiet har pr. 31.12.2025 494.919 kroner på bankkonto. Tallene inneholder skadeutbetalingen fra If Forsikring på 145.375 kroner i forbindelse med skadene på øvre garasjeanlegg fra august 2024.
Det var ingen spørsmål eller kommentarer.

Sak 7: Valg av 2 nye styremedlemmer - godkjent
Kjetil Bie og Audun Jensen går ut av styret etter 2 år. Styret hadde forslag om to kandidater som har sagt seg villig til å påta seg styrevervene: Trond Aukrust (Linderudveien 27) og Mili Orucevic (Sørbråten 16). Forslaget ble godkjent.

Sak 8: Medlemmer, møterett, talerett, stemmerett og adgang til å sitte i styret i huseierforeningen
Dette er oppfølging av en sak fra forrige årsmøte, hvor det ble stilt spørsmål ved praktiseringen av vedtektenes bestemmelser om at kun en person fra hver husstand er medlem (og valgbar til styret) i huseierforeningen. Styret hadde i møteinnkallingen foreslått følgende: «En person pr husstand er medlem i HR1. Hver husstand kan stille med to representanter, men kun en stemme pr. husstand».

Styrets forslag virket i utgangspunktet å være greit for alle, men det kom frem ulike synspunkter til det formelle/praktiske, blant annet:

- Skal kun ett av husstandens medlemmer være «oppnevnt» medlem (med navneliste)?
- Det må i så tilfelle være et praktisk system for at andre medlemmer av husstanden kan overta rollen ved behov (sykdom, reiser, travle barnefamilier etc.)

Det ble ikke fattet noen beslutning i møtet. Peter Raaum vil utarbeide et forlag til omformulering i vedtektene, for videre behandling.

Peter Raaum påpekte videre at det er en uheldig formulering i vedtektene, som bør endres. Dette gjelder §5 Årsmøte/fellesmøter, underpunkt 4. Deltagelse og rettigheter på årsmøter og fellesmøter, hvor ordlyden er:
«Hvis medlemmer i møtene fremmer andre forslag til vedtak(beslutning/er) i en sak på dagsorden, har Ordstyrer ansvar for ***å avgjøre*** *om dette/disse forslag er i tråd med intensjonen i det/de berørte punkter i møteinnkallingen. Ordstyrer skal kunne besvare vurderingen med JA eller NEI svar. Er svaret NEI vurderes forslaget til dagsorden for neste møte.»*

Formuleringen han mener er uheldig «**å avgjøre**», som er uthevet i teksten over.
Arild Glæserud kommenterte at det ikke bør komme helt nye forslag i møtene.

Det ble ikke fattet noen beslutning i møtet. Peter Raaum vil utarbeide et forlag til omformulering i vedtektene, for videre behandling.

Sak 9: Skjøtsel av trær (oppdatering), forslag lyssetting av tuntre nedre felt og status lekeapparater
Harald A. Olsen orienterte om felling og beskjæring:

- et tre langs Linderudveien ble felt høsten 2025 (bestemt i forrige årsmøte). Han mener det ikke er nødvendig å erstatte dette
- Han har selv gjort en beskjæring av det nye «tuntreet» i Sørbråten (faglig beskjæring ble foreslått i forrige årsmøte)
- For rognen utenfor Sørbråten 22 anbefales det å få et firma til å gjøre en faglig beskjæring. Styret følger opp for å få dette gjort i vår

Det er kommet forslag om å lyssette det nye «tuntreet» i Sørbråten. Det ble ikke konkludert i saken.

Arild Glæserud foreslo å utarbeide en mer helhetlig plan for å «forskjønne» miljøet i HR-1. Styret ser videre på saken.

Styret har fått innvilget søknad om ytterligere støtte fra Sparebankstiftelse til lekeapparater, og et nytt vippedyr vil bli montert på nedre felt i vår.

Sak 10: Status kjøring og parkering
Dette er oppfølging av en sak fra forrige årsmøte, hvor styret fikk i oppdrag å utarbeide forslag til nye/utfyllende regler for bilbruk og parkering på fellesarealer, samt forslag til eventuelle biloppstillingsplasser.
Situasjonen har bedret seg, og styrets evaluering er nå at problemene angående kjøring, parkering på fellesområder, og parkerings-situasjonen generelt ikke er av en slik art at det krever videre aksjoner.
Det var ingen kommentarer til dette i møtet.

Sak 11: Garasjesaken
I forrige fellesmøte 26. mars 2025 ble det besluttet å etablere en arbeidsgruppe med to personer fra Linderudveien (Arild Glæserud, Fredrik Hansen) og to personer fra Sørbråten (Jens Ruus, Lasse Ryssmo), med oppgave å utarbeide et felles forslag til ny sameieavtale og eventuelt nye vedtekter. Hvis det ikke var mulig å komme til enighet skulle gruppen beskrive uenigheten i et notat, som grunnlag for en juridisk vurdering av saken. Arbeidsgruppen har ikke kommet til enighet, og brev/partsinnlegg fra hver av partene ble sendt til Huseierne for juridisk vurdering i februar. Svaret fra Huseierne var imidlertid at det ville ta betydelig mer tid enn de to timene vi har tilgjengelig for å

vurdere saken. Det er derfor foreslått at det brukes 50.000 kroner av felleskassen til advokatbistand i denne saken.

Representanter fra de to gruppene orienterte om gruppens arbeid:
Arild Glæserud fra Linderudveien viste til at det er tre hovedpunkter punkter som ønskes belyst av ekstern advokat:

1) Sameiebrøker på garasjeanlegg
2) Etablering av tinglyst sameieavtale
3) Vedtekter med basis i tinglyst sameieavtale

Det ble i løpet av møtet klart at samtlige husstander i Linderudveien et enige i partsinnlegget.

Jens Ruus fra Sørbråten henviste til utsendt materiale for beskrivelse av synspunktene fra Sørbråten. Han orienterte videre om prosessen i arbeidsgruppen. Det har vært tre gruppemøter. Etter første møte utarbeidet Jens og Lasse et utkast til ny sameieavtale, hvor forutsetningen var en nullstilling av vedlikeholds-problematikken for de to garasjeanleggene. Representantene fra Linderudveien ønsket ikke å gå videre med dette utkastet.

Det ble stemt over styrets forslag om å bruke 50.000 kroner til advokatbistand.
Avstemmingsresultat:
Ja: 22
Nei: 1

Prosessen videre er nå at begge parter gjør en revisjon av sine partsinnlegg. Disse oversendes til styret, som tar saken videre for vurdering av en jurist som er ekspert på sameieproblematikk. Det var ingen innvendinger mot å bruke advokaten som er foreslått av Huseierne.

Det var fellesmøtets ønske at arbeidsgruppen fortsetter sitt arbeid og at den juridiske vurderingen behandles i arbeidsgruppen før det avholdes et eget fellesmøte om saken. Under diskusjonen i møtet ble det påpekt at det ikke er sikkert at en uhildet juridisk vurdering vil gi en endelig avklaring av saken. Hva er veien videre da?

Sak 12: Budsjett 2026 - godkjent
Audun Jensen viste til forslaget til budsjett for 2026 som var sendt ut som vedlegg til møteinnkallingen.

Det budsjetteres med et negativt resultat på -257.000 kroner for 2026, som skyldes ekstraordinære utgifter på totalt 267.000 kroner relatert til 1) utbedring av skader etter flom på øvre garasjeanlegg, 2) takrenner øvre garasjeanlegg, og 3) juridisk bistand. Det negative resultatet dekkes inn av innestående på bankkonto (saldo 31.12.25 var 494.919 kroner). Det ordinære budsjettet viser et positivt resultat på 9.900 kroner.
Årskontingenten er forslått satt til 3500 kroner pr halvår.

Merk: regnskapet for 2025 er for perioden 1.4.-31.12. mens budsjettet for 2026 omfatter hele året. Fra og med 2026 vil regnskapet følge kalenderåret.

Sak 13: Dugnad
Det blir vårdugnad 24-26.4., og container er bestilt til den helgen.

Styret minner alle om å forholde seg til dugnadskartet, som er vedlagt møteinnkallingen. Kartet viser hvilke områder de forskjellige husstandene har ansvar for. Ansvaret gjelder ikke bare for dugnadene, men også for gressklipping etc. i hele sesongen.
Høstdugnad er planlagt 23-25.10.

Annet:
Det kom opp to punkter på slutten av møtet:

- **Felles prosjekt for takutbedring?** Espen Aass lurte på om flere kunne være interessert i et felles prosjekt for eventuell takutbedring. Takene er 40 år: noen har skiftet tak, noen har gjort en takfornyelse med overflatebehandling, og noen har ikke gjort noe. De som er interessert i et felles prosjekt kan kontakte styret.
- **Bekymring angående trær på Anna Krefting skole:** Trond Ellstrøm kommenterte at noen av trærne på skolens område ser ut til å være i dårlig forfatning, og kan utgjøre en mulig fare. Han forfatter en e-post om dette, som styret så sender til kommunen.

Bærums Verk 27.03.2026

Bjørn Martinsen
Styreleder HR1

Inger Pedersen
Referent

Dag Karterud
Protokollfører

Peter Raaum
Protokollfører

Referat fra årsmøte 2025 i Huseierforeningen HR-1

TID: **26. mars kl. 18.00**
STED: **Skollerudveien 96 (Skollerud anlegg sine lokaler)**
25 (samtlige) husstander var representert i møtet, hvorav 5 ved fullmakt.

DAGSORDEN

Sak 1: Godkjenning av innkalling - godkjent/ingen kommentarer

Sak 2: Godkjenning av sakslisten - godkjent/ingen kommentarer

Sak 3: Valg av referent - Inger Pedersen ble valgt til referent

Sak 4: Valg av 2 personer til å signere referatet - Dag Karterud og Arild Glæserud ble valgt til å signere referatet

Sak 5: Årsberetning 2024-2025 - godkjent
Styret viste til årsberetningen, som var sendt ut med møteinnkallingen. Det var ingen spørsmål eller kommentarer.

Sak 6: Regnskap 2023- 2024 - godkjent
Audun Jensen viste til regnskap med noter, som var sendt ut med møteinnkallingen.
Årsregnskapet for perioden 1.4.2024-31.3.2025 viser et overskudd på 142.181 kroner, og sameiet har 332.935 kroner på bankkonto pr. 31.03.2025. Tallene inkluderer erstatningsutbetaling fra If Forsikring på 145.375 kroner i forbindelse med skadene på øvre garasjeanlegg. Når denne utbetalingen holdes utenfor, viser de reelle tallene et underskudd på 3.144 kroner og en beholdning på 187.610 kroner.
Det var ingen spørsmål eller kommentarer.

Sak 7: Valg av nytt styremedlem
Jan Erik Skar går ut av styret etter 2 år, og må erstattes. Siden ingen hadde påtatt seg vervet frivillig, ble det gjort en avstemming mellom to medlemmer/husstander som ikke har hatt styreverv i perioden 2012-2025 (oversikt over medlemmenes styreverv var distribuert med møteinnkallingen).

Avstemmingsresultat:
Sørbråten 25/Bjørn Martinsen: 13 - valgt
Sørbråten 19/Marianne Gotaas: 10
Blanke stemmer: 2

Sigurd Wefald stilte spørsmål ved at flere enn en person fra hver husstand anses som valgbar til styret. Andre deltakere i møtet sa da at Huseierforeningen har praktisert at flere personer fra husstanden kan delta på Huseierforeeningen fellesmøter og ha styreverv, men at hver husstand kun har en stemme.

Sak 8: Beplantning
Harald A. Olsen orienterte/refererte til forslaget til nyplanting og skjøtsel av trær, som var sendt ut med møteinnkallingen.

På basis av forslaget har Styret foreslått at det settes av følgende summer til vedlikehold av beplantning i HR-1:
-2025/2026: 17.000 kroner
-2026/2027: 37.000 kroner
-2027/2028: 42.000 kroner

Harald presiserte at summene er estimater. Det er mulig at noe kan gjøres på dugnad, slik at det blir billigere.

Noen kommentarer/synspunkter fra møtet:
-tuntreet i Sørbråten ble felt høsten august 2024. Treet var forutsatt erstattet med ny beplantning, men det vurderes nå som krevende/dyrt. Det anbefales nå at det ikke plantes et nytt tre, men at arealet tilsåes og klippes som øvrig plen. Purpurepletreet utenfor Sørbråten 24 anses nå som nytt tuntre.
-treet lengst nord i trerekken i Linderudveien er i dårlig stand, og foreslås felt. Arild Glæserud kommenterte at det bør erstattes, for å opprettholde rekken med trær. Harald mente at det bør fungere greit å ta ut dette treet. Trimming av øvrige trær i rekken bør avgrenses til tørre kvister, siden beskjæring av spisslønn ikke gir harmonisk vekst.
-det er ønske om at størrelsen på rognebærtreet nederst i tunet i Sørbråten reduseres.

Avstemmingsresultat: **Godkjent**
JA: 20
Nei: 5

Sak 9: Utgår

Sak 10: Forslag kjøring og parkering
Sigurd Wefald har utarbeidet et notat til Årsmøtet som beskriver problemer relatert til kjøring og parkering på fellesområder. Notatet ble sendt ut som vedlegg til møteinnkallingen.

I tråd med notatet hadde Styret foreslått følgende:

A: Årsmøtet bes komme med synspunkter/innspill til nye/utfyllende regler for bilbruk og parkering på fellesarealer.

Noen synspunkter/innspill fra møtet:
-problematikken gjelder både øvre og nedre område, selv om notatet beskriver flere konkrete problemstillinger fra Linderudveien.
-de som ikke har biloppstillingsplass på egen tomt må få tid på seg til å eventuelt opparbeide plass
-grøntarealer bør ikke gjøres om til parkeringsplasser.
-på øvre område (ved trafo) kan det kanskje opparbeides to ekstra plasser uten for høy kostnad.

B): På bakgrunn av ovenstående, samt diskusjon og innspill fra årsmøtet, gis styret i oppdrag å utarbeide forlag til nye/utfyllende regler for bilbruk og parkering på fellesarealer, samt forslag til eventuelle nye biloppstillingsplasser. Slikt forslag skal legges frem for behandling på første mulige fellesmøte i huseierforeningen.

Det ble stemt over punkt B)
Avstemmingsresultat: **Godkjent**

JA: 17
Nei: 7
Blanke stemmer: 1

Sak 11 Sameieavtale, del 1
På forrige fellesmøte var dette temaet opp til diskusjon (under tittelen «garasjesaken»). Det ble da bestemt at styret skulle arbeide videre med saken, og at den skulle tas opp til realitetsbehandling på årsmøtet i mars 2025.

Det er som vedlegg til møteinnkallingen sendt ut to notater relevant for sak 11 og sak 12:

- Fra Arild Glæserud: Sak til årsmøtet i HR-1, 26.mars 2025 (notat med 4 vedlegg)
- Fra Jens Ruus/Harald A. Olsen: ««GARASJESAKEN» - NOEN KOMMENTARER KNYTTET TIL DISTRIBUERT DOKUMENTASJON TIL HR-1s MEDLEMMER

Det vises til disse to notatene for beskrivelse av problemstillinger og synspunkter.

I notatet fra Arild Glæserud blir det argumentert for at vi bør ha en sameieavtale i HR-1, mens det i notatet fra Jens Ruus/Harald A. Olsen blir argumentert for at sameieavtale ikke er et formelt krav, men at det ikke er noe i veien for å ha en slik avtale. Notatet fra Arild Glæserud argumenter videre for at eierforholdene for garasjeanleggene bør splittes slik at beboerne i Sørbråten får eierskap til/ansvar for nedre garasjeanlegg og beboerne i Linderudveien får eierskap til/ansvar for øvre garasjeanlegg

Harald A. Olsen kommenterte innledningsvis at for å få etablert en sameieavtale må det være full enighet blant sameierne om innholdet i avtalen, noe som kan se vanskelig ut.
Arild Glæserud kommenterte innledningsvis at vi etter 40 år sitter med anlegg som vil kreve mer av oss i fremtiden, og at en sameiavtale som tinglyses sikrer det formelle grunnlaget for sameiet.

Det ble mye diskusjon i saken, og det er tydelig uenighet om flere problemstillinger.

Noen problemstillinger/kommentarer:

- Det er uenighet om tolkningen/føringer fra dokumentet som ble tinglyst på Sørbråten 19 (eiendommen over nedre garasjeanlegg) der eiendommer i Sørbråten gis rett til garasjeplass «mot at eventuelt vedlikehold som skyldes bruk av garasjene belastes den enkelte rettighetshaver (tinglyst i 1986).
- Det blir sagt at «ting har fungert bra i 40 år». Ikke alle er enige i at dette er et argument for å ikke gjøre endringer.
- Brukere av garasjene i Linderudveien ønsker å disponere fullt ut over egen garasje.
- Det argumenteres for å splitte ut eierskapet til garasjene fra fellesanleggene - alle andre forhold vil forbli uforandret.
- Dersom «noe» skjer med nedre garasjeanlegg som påvirker Sørbråten 19, er det av betydning om 25 eller 16 husstander er eiere.
- Går det mot en oppsplitting av HR-1 i to separate huseierforeningen? Svar fra Arild Glæserud: nei, forslaget om spesifikke eierbrøker er begrenset til garasjene.
- Hvis det ikke oppnås enighet, vil Arild Glæserud/beboere i Linderudveien ønske å få gjort en ekstern juridisk vurdering av saken.

Det ble stemt over alternativene:
A): Jeg er positiv til å se på forslag til Sameieavtale for Huseierforeningen HR1
B): Uansett form og innhold ønsker jeg ikke å inngå en Sameieavtale for Huseierforeningen HR-1

Avstemmingsresultat: **A**
A: 15
B: 7
Blanke stemmer: 3

Sak 12: Sameieavtale, del 2
Styret hadde i møteinnkallingen foreslått at Årsmøtet vedtok følgende:
«Det utarbeides 2 forslag til Sameieavtale. Den ene utarbeides av Arild Glæserud, i samarbeid med de han måtte ønske, basert på hans vedlagte skisse.
Den andre utarbeides av Jens Ruus, i samarbeid med de han måtte ønske, basert på en ordinær Sameieavtale.
Styret gis en økonomisk ramme på 50.000 NOK for å søke ekstern juridisk bistand for å gjennomgå disse forslagene. Denne summen kommer som ekstrainnbetaling for huseierne og krever derfor 2/3 flertall for å bli godkjent. Forslagene legges så snart som mulig frem for avstemming på et fellesmøte i Huseierforeningen HR-1.»

Etter diskusjonen under sak 11 ble det besluttet å ikke stemme over forslaget over.

Det ble i stedet besluttet å etablere en arbeidsgruppe med to personer fra Linderudveien og to personer fra Sørbråten, bestående av:

- Arild Glæserud, Linderudveien 25
- Fredrik Hansen, Linderudveien 21
- Jens Ruus, Sørbråten 27
- Lasse Ryssmo, Sørbråten 30

Arbeidsgruppen oppgave er å utarbeide et felles forslag til ny sameieavtale og eventuelt nye vedtekter, som kan legges frem for Fellesmøtet. Hvis det ikke er mulig å komme til enighet, skal gruppen beskrive uenigheten i et notat, som kan være grunnlag for en juridisk vurdering på en effektiv måte.
Den videre prosessen i forbindelse med eventuell juridisk bistand skal ivaretas av arbeidsgruppen (med lik fordeling mellom Sørbråten og Linderudveien), og ikke av styret i HR-1.

Sak 13: Budsjett 2025 – 2026
Audun Jensen viste til forslag til budsjett for perioden 1.4.25-31.12.25 som var sendt ut som vedlegg til møteinnkallingen. Styret hadde foreslått at det foreslåtte budsjettet ble godkjent med en midlertidig økning av fellesutgiftene til 4.500 kroner pr. halvår.

Sigurd Wefald kommenterte at de budsjetterte kostnadene ved utbedring av skadene på øvre garasjeanlegg (180.000 kroner) bør ses i sammenheng med forsikringsoppgjøret som er utbetalt (ca. 145.000 kroner), og ikke inngå i grunnlaget for den ordinære kontingenten. Han foreslo at betalingen pr halvår opprettholdes på 4.500 kroner, hvor 3.500 kroner anses som ordinær kontingent og resten anses som oppbygging av egenkapitalen.
Det var ingen innvendinger mot forslaget, som ble godkjent av Fellesmøtet (med håndsopprekking).

Sak 14: Dugnad
Det blir dugnad i helgen 25. – 27. april, og container blir bestilt til den helgen. Feiing blir gjort etter dugnaden (grovfeiing er allerede gjort).

Områdeansvarlige er ansvarlig for å sette opp arbeidsoppgaver innenfor sitt område (ref. dugnadskart vedlagt møteinnkallingen), og sørge for at disse oppgavene blir utført senest i løpet av dugnadshelgen.
Følgende er områdeansvarlige:
Område 1: Sørbråten 19
Område 2: Sørbråten 21
Område 3: Sørbråten 28
Område 4: Sørbråten 25
Område 5: Linderudveien 31
Område 6: Linderudveien 17

Sak 15: Reparasjon av Øvre garasjeanlegg
Audun Jensen refererte til mottatt forsikringsbeløp på ca. 145.000 kroner. Vi kan forvente å få dekning for moms når det er dokumentert at vi har kjøpt tjenester for å utbedre skaden. Utbedring av skaden er inkludert i budsjettet for 2025 med 180.000 kroner.

Trond Ellstrøm ser på muligheten for å gjøre mer omfattende utbedringsarbeid på garasjene (oppjekking?), på grunn av dårlig tilstand nederst. Det ble diskutert om midler avsatt til utbedring av takrenner mm (60.000 kroner inkludert i budsjettet for 2025) kan omdisponeres.
Trond henter inn priser/ser på saken videre.

Bærums Verk 31.03.2025

Kjetil Swierstra Bie
Styreleder HR1

Inger Pedersen
Referent

Dag Karterud
Protokollfører

Arild Glæserud
Protokollfører

VEDTEKTER FOR HUSEIERFORENINGEN HELSET HR-1

Disse vedtekter erstatter fra og med 1. juni 2013 vedtekter vedtatt på fellesmøte 24. september 1985.

§ 1 FELLESAREALENES OMFANG OG HUSEEIERFORENINGENS FORMÅL

Huseierforeningens ansvarsområde omfatter de utskilte fellesarealer med gnr. 115 bnr 70, 71,72 og 73 i Bærum kommune. Huseierforeningen skal i prinsippet ikke ha eget økonomisk formål, men være et organ som på vegne av medlemmene skal fremme de felles interesser, forestå og administrere driften av fellesarealene og tilhørende anlegg.

§2 MEDLEMSKAP OG KONTINGENT

Hver eier av boligene (kun en person pr. husstand) i boligområdet HR-1 er automatisk (og forpliktet til å være) medlem av Huseierforeningen. Ved valg av og eventuelle avstemninger om disposisjon av fellesarealer har hver eier en stemme. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelt stemme.

De enkelte medlemmer er forpliktet til å betale den av fellesmøtets godkjente kontingent. Endringer i kontingentens beløp skal vedtas av fellesmøte hvor minst 2/3 av de fremmøtte må godkjenne endringen. Betaling av kontingent fordeles på 2 terminer pr. år (juni og desember) og skal betales etter minst 14 dagers forutgående e-post varsel eller annet skriftlig varsel fra styret.

§3 UTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

Hvert medlem plikter å bære sin del av utgiftene i forbindelse med vedlikehold av fellesarealene gjennom betaling av kontingent. Dette omfatter primært utgifter til vedlikehold av felles private veier, ledninger, elektrisk lys i garasjene, varmekabler i felles stikkledninger, lekeplasser, samt utgifter til snøbrøyting/sandstrøing av felles private veier som ikke ivaretas av Bærum kommune.

Utgifter i forbindelse med kvalitetsheving av garasjeanlegg ut over normalt vedlikehold, belastes særskilt de av medlemmene som er tildelt plass i det aktuelle garasjeanlegg. Ved tvil eller uenighet i styret om det aktuelle arbeid skal anses som normalt vedlikehold eller kvalitetsheving, skal styret fremlegge spørsmålet til avgjørelse på fellesmøte (jfr. § 5). Spørsmålet kan også fremlegges på fellesmøte av øvrige medlemmer til vilkår som fremgår av § 5.

Det forutsettes at felles utearealer vedlikeholdes av de medlemmer som sogner til det aktuelle uteareal ut fra den oversikt over dette som er distribuert til medlemmene. Om slikt vedlikehold ikke ivaretas (eks. klipping plen og busker, luking etc.) vil omkostninger i forbindelse med restaurering av det aktuelle området heller ikke kunne påregnes å bli utredet av Huseierforeningens fellesmidler.

Utgifter som nevnt i første avsnitt av § 3 over skal primært dekkes av kontingenten. I den grad dette ikke lar seg gjøre, kan det enkelte medlem bli pålagt å betale sin andel av den kostnad som ikke lar seg utrede av kontingenten. Slikt pålegg kan ikke gis uten at minst 2/3 av medlemmene har godkjent slikt pålegg, enten på fellesmøte eller ved særskilt skriftlig godkjennelse.

§4 STYRET

Styret består av 3 medlemmer, leder og to styremedlemmer. Videre velges en vararepresentant. Disse velges for en periode av 2 år, dog velges 1 medlem for 1 år ved det første valget.

Styret kan ikke treffe beslutninger av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter som kan utredes av medlemskontingenten.

Hvert medlem er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg for den påfølgende periode. Verv i styret skal over tid være mest mulig jevnlig fordelt mellom medlemmene.

§5 FELLESMØTE

Fellesmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av mai måned med minst 14 dagers forutgående varsel.

På dette møtet skal minst behandles følgende punkter:

1. Godkjennelse av dagsorden.

2. Årsberetning.

3. Regnskap og budsjett m/fastsettelse av fellesutgifter for kommende år.

4. Valg.

Fellesmøte avholdes for øvrig så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 10% av medlemmene skriftlig ber om dette. Innkallelse til fellesmøte ut over det årlige fastsatte møtet, skal skje med minst 21 dagers forutgående varsel.

Fellesmøte har besluttende myndighet dersom minst 12 medlemmer er representert. Alle avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene og/eller avgjørelser som endrer bruken av fellesarealene, skal treffes av fellesmøtet. Om ikke annet fremgår av disse vedtekter (jfr. forhold som nevnt i § 2 og § 3), skal alle beslutninger skje ved simpelt flertall blant de tilstedeværende. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede medlemmer.

Forslag om endring av eksisterende vedtekter må være utsendt til medlemmene minst 14 dager før fellesmøtet.

§6 KLAGER/HENVENDELSER

Eventuelle klager eller spørsmål vedrørende HR-1s drift eller andre relevante forhold relatert til boligområdet HR-1 eller bofellesskapet i sin alminnelighet, rettes skriftlig til styret ved styreleder.

§7 ANNET

Det er tidligere fastsatt særskilte retningslinjer for bruk av bil på fellesarealene. Disse retningslinjer er vedlagt vedtektene som ”vedlegg 1”.

Disse vedtekter er vedtatt på fellesmøte den 29. mai 2013.

Tillegg 1 til vedtekter HR-1:

BILBRUK PÅ FELLESAREALET: TRAFIKKREGEL FOR HUSEIERFORENINGEN HR-1

Alle huseiere bør vise måtehold og toleranse ved bruk av bil på området. Garasjeanlegget bør i størst mulig grad benyttes. Dersom man finner det nødvendig å kjøre til eiendommene, skal det ikke parkeres på veiene, kun på opparbeidede plasser på egen eiendom. Gjester skal parkere på henviste plasser.

Gjennomkjøring for uvedkommende er ikke tillatt.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 115, Bruksnr 58	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Sørbråten 23, gatenr 2354 1353 Bærums Verk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2114 16	Bærums verk 14 Lesterud og Bærums Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060701 801	Lommedalen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.03.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	393,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	30.10.2024	Avgiver	3201/115/58	0,0
	Matrikkelført:	30.10.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/115/58	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/115/58	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	14.04.2010	Avgiver	3201/115/58	0,0
	Matrikkelført:	14.04.2010			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.03.1986	Avgiver	3201/115/1	-394,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/115/58	394,0

Annen forretningstype	Forretning:	14.03.1986	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	14.03.2023	Berørt	3201/115/1	0,0
			Berørt	3201/115/11	0,0
			Berørt	3201/115/25	0,0
			Berørt	3201/115/26	0,0
			Berørt	3201/115/45	0,0
			Berørt	3201/115/46	0,0
			Berørt	3201/115/47	0,0
			Berørt	3201/115/48	0,0
			Berørt	3201/115/49	0,0
			Berørt	3201/115/50	0,0
			Berørt	3201/115/51	0,0
			Berørt	3201/115/52	0,0
			Berørt	3201/115/53	0,0
			Berørt	3201/115/54	0,0
			Berørt	3201/115/55	0,0
			Berørt	3201/115/56	0,0
			Berørt	3201/115/57	0,0
			Berørt	3201/115/58	0,0
			Berørt	3201/115/59	0,0
			Berørt	3201/115/60	0,0
			Berørt	3201/115/61	0,0
			Berørt	3201/115/62	0,0
			Berørt	3201/115/63	0,0
			Berørt	3201/115/64	0,0
			Berørt	3201/115/65	0,0
			Berørt	3201/115/66	0,0
			Berørt	3201/115/67	0,0
			Berørt	3201/115/68	0,0
			Berørt	3201/115/69	0,0
			Berørt	3201/115/70	0,0
			Berørt	3201/115/71	0,0
			Berørt	3201/115/72	0,0
			Berørt	3201/115/73	0,0
			Berørt	3201/115/74	0,0
			Berørt	3201/115/75	0,0
			Berørt	3201/115/76	0,0
			Berørt	3201/115/77	0,0
			Berørt	3201/115/78	0,0
			Berørt	3201/115/79	0,0
			Berørt	3201/115/80	0,0
			Berørt	3201/115/101	0,0
			Berørt	3201/115/102	0,0
			Berørt	3201/115/107	0,0
			Berørt	3201/115/112	0,0
			Berørt	3201/115/157	0,0
			Berørt	3201/115/158	0,0
			Berørt	3201/115/159	0,0
			Berørt	3201/115/160	0,0
			Berørt	3201/116/39	0,0
			Berørt	3201/116/40	0,0
			Berørt	3201/116/41	0,0
			Berørt	3201/116/380	0,0
			Berørt	3201/116/382	0,0
			Berørt	3201/116/391	0,0
			Berørt	3201/116/396	0,0
			Berørt	3201/116/400	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørbråten 23	H0101	Bolig	133,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.08.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	133,0	Igangset.till.:	23.10.1984
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	133,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.10.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6654878			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		91,0		91,0				
H02			42,0		42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørbråten 23	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.12.1997
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	42,0	Igangset.till.:	16.03.1998
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	6654878 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			24,0		24,0				
H02			18,0		18,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Øverås Hanne

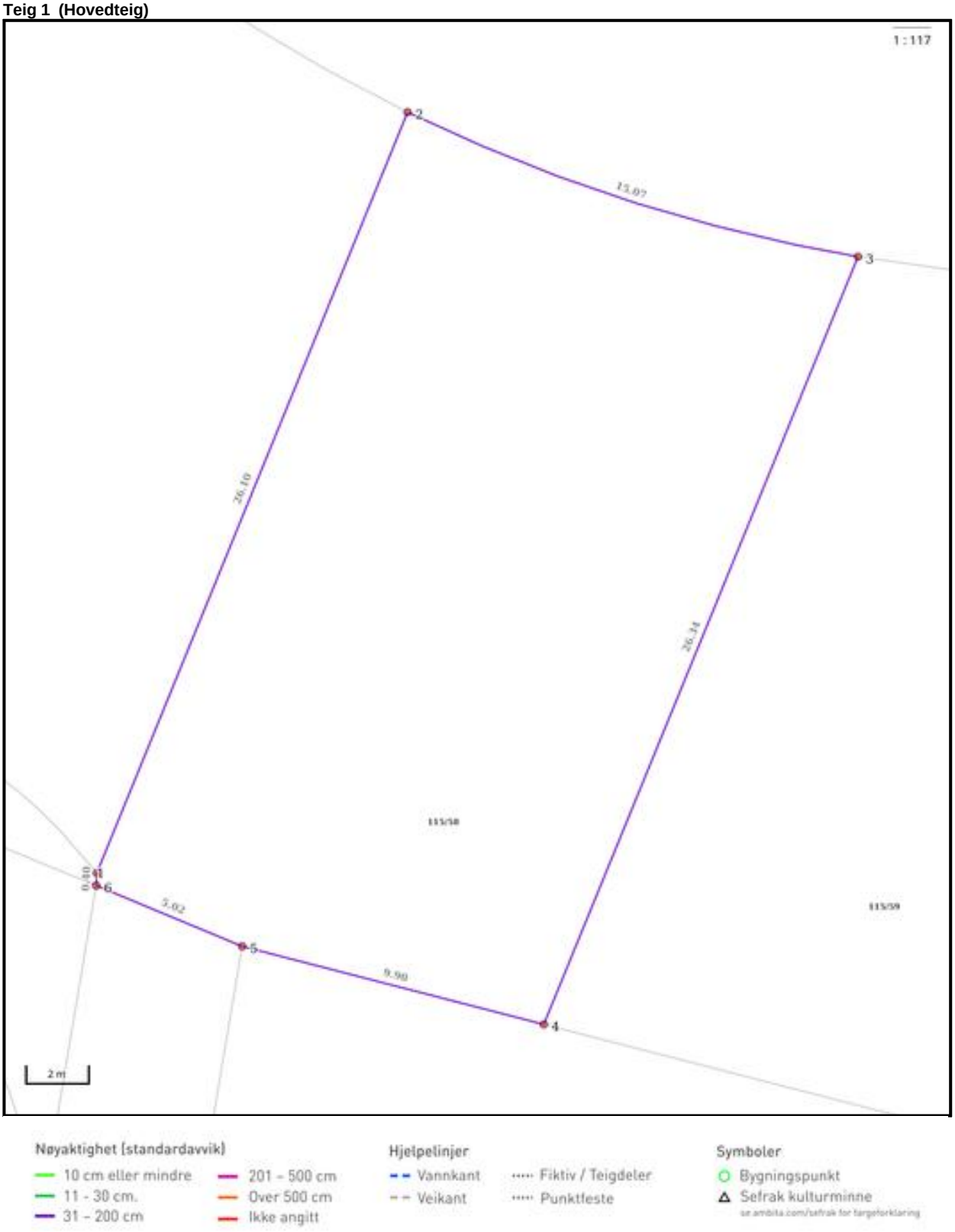
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 393,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 544,22	584 565,29	26,10m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 569,17	584 572,94	15,07m	Terrengmålt	36	-53,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 565,90	584 587,60	26,34m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 540,72	584 579,87	9,90m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 542,32	584 570,10	5,02m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 543,82	584 565,31	0,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 17.02.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	115	**Bnr**	58	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Sørbråten 23 , 1353 BÆRUMS VERK						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1984/750	Enebolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1997/2742	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

29110700098K026D730

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

A/S Veidekke
Ringeriksvn. 201 C

1314 SKUI

A/S Veidekke v/Erik Riene
Ringeriksvn. 201 C

1314 SKUI

Jnr.
750-84 TO/ÅH
751-84
bilag 19

Dato
4.10.1985

ENEBOLIGER PÅ GNR. 115 BNR. 1
BYGGEPLASSADRESSE: SØRBRÅTEN 23 OG 25
EIER: A/S VEIDEKKE

Vi viser til brev av 15.8.85 fra A/S Veidekke med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaringen 2.10.85 hadde vi ikke noe vesentlig å bemerke til de bygningstekniske utførelsene.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest vil ikke bli utstedt før utomhusanleggene og atkomstveiene er ferdig opparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Torstein Olsen

SAKENS J.NR. MÅ OPPGIS VED BESVARELSE OG HENVENDELSER
POST ADRESSERES TIL ETATEN – IKKE TIL ENKELTPERSONER

29110700098K07260734

A/S Veidekke
Ringeriksvn. 201 C

1314 SKUI

A/S Veidekke v/Erik Piene
Ringeriksvn. 201 C

1314 SKUI

FERDIGATTEST

Jnr. 750-84

Adresse SØRBRÅTEN 23

Gnr: 115 Bnr: 1 Tomt nr: 14

Ferdigbesiktigelse avholdt: 12.1.87

Arbeidets art: ENEBOLIG

Byggherre: A/S Veidekke

Anmelder: Tegneloftet v/A.J. Haugen

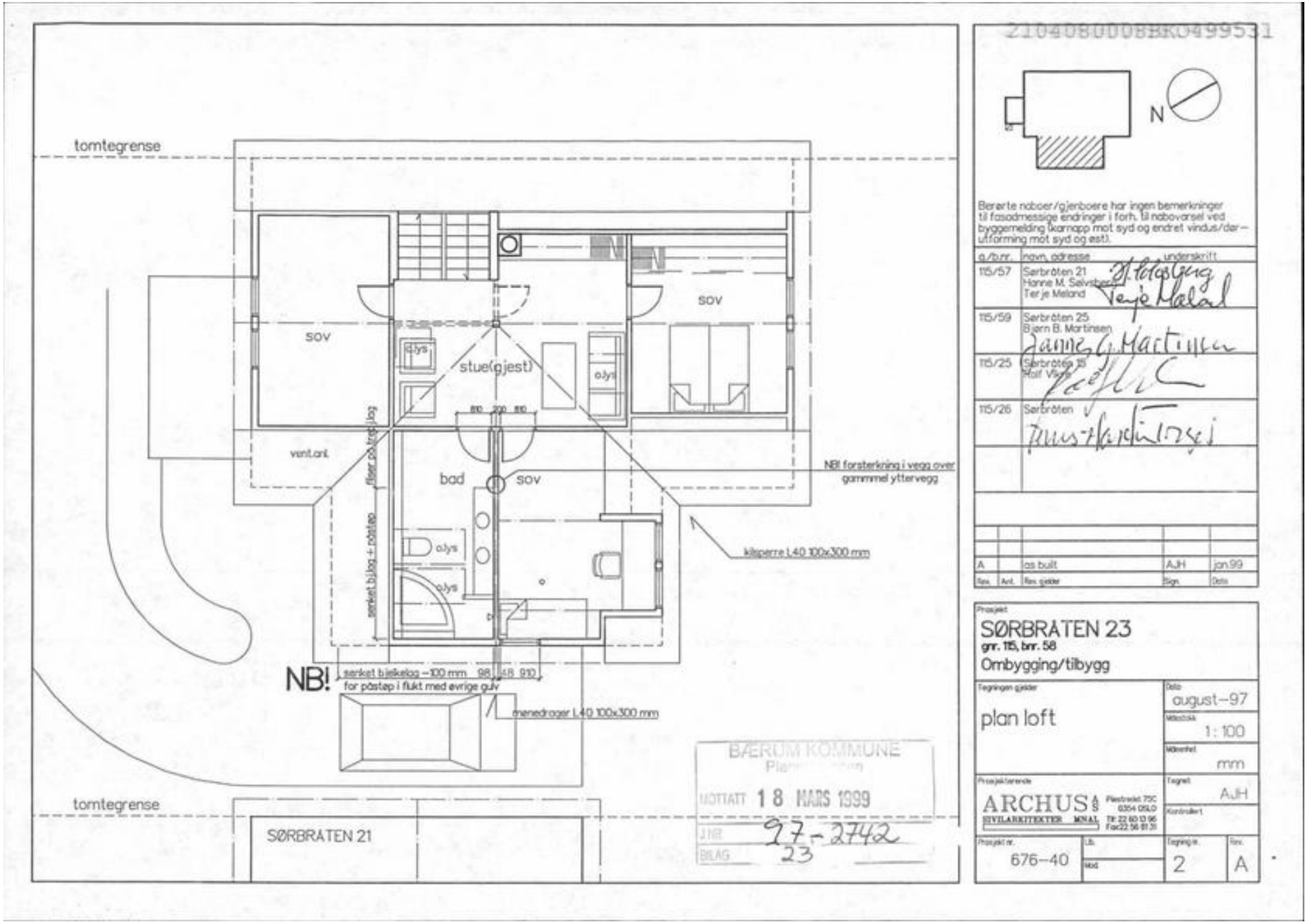
Ansvarshavende: A/S Veidekke v/Erik Piene

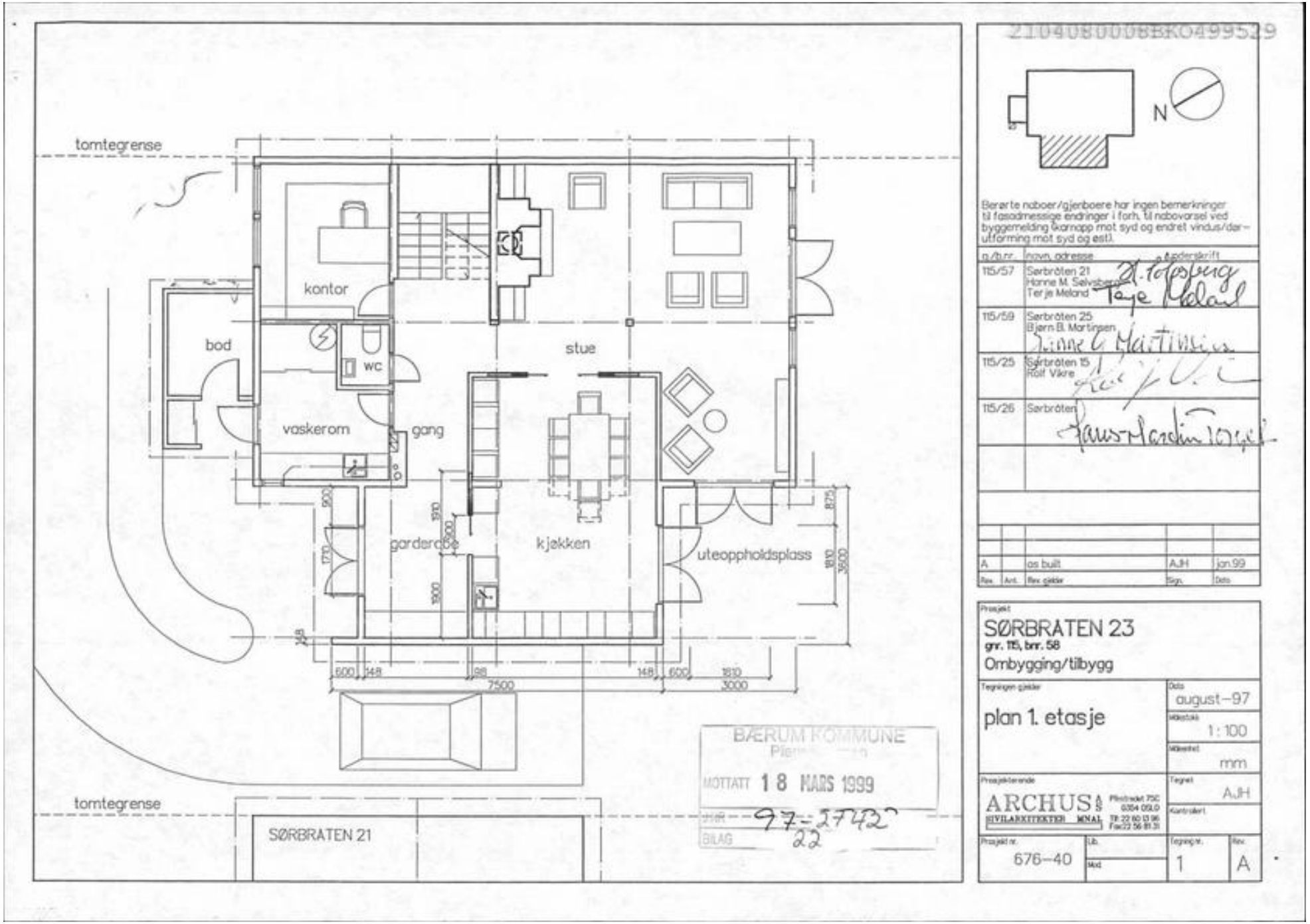
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 15.1.1987
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

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


tomtegrense
SOV
stue(gjest)
SOV
o.lys
o.lys
vent.ant.
bad
SOV
NB! forsterkning i vegg over gammel yttervegg
kilsperre L40 100x300 mm
o.lys
o.lys
senket bjelkelag + påstøp
fliser på trebjelkelag
NB!
senket bjelkelag –100 mm for påstøp i flukt med øvrige gulv
menedrager L40 100x300 mm
tomtegrense
SØRBRATEN 21
N
Berørte naboer/gjenboere har ingen bemerkninger til fasadmessige endringer i forh. til nabovarsel ved byggemelding (kornapp mot syd og endret vindus/dør–utforming mot syd og øst).
g./b.nr.
navn, adresse
underskrift
115/57
Sørbråten 21
Hanne M. Selvsbråten
Terje Meland
115/59
Sørbråten 25
Bjørn B. Martinsen
115/25
Sørbråten 15
115/26
Sørbråten
A
as built
AJH
jan.99
Rev.
Ant.
Rev. gjelder
Sign.
Dato
Prosjekt
SØRBRATEN 23
gnr. 115, bnr. 58
Ombygging/tilbygg
Tegningen gjelder
plan loft
Dato
august–97
Målestokk
1:100
Måleenhet
mm
Prosjekterende
ARCHUS
SIVILARKITEKTER MNAL
Tegnet
AJH
Kontrollert
Prosjekt nr.
676–40
Lb.
Mod.
Tegning nr.
2
Rev.
A
BÆRUM KOMMUNE
MOTTATT 18 MARS 1999
J.NR. 97-2742
BILAG 23


tomtegrense
kontor
bod
wc
stue
vaskerom
gang
garderobe
kjøkken
uteoppholdsplass
tomtegrense
SØRBRATEN 21
N
Berørte naboer/gjenboere har ingen bemerkninger til fasadmessige endringer i forh. til nabovarsel ved byggemelding (karnapp mot syd og endret vindus/dør-utforming mot syd og est).
g./b.nr
Innvn. adresse
Underskrift
115/57
Sørbråten 21
Hanne M. Selvsberg
Terje Meland
115/59
Sørbråten 25
Bjørn B. Martinsen
115/25
Sørbråten 15
Rolf Vikre
115/26
Sørbråten
A
as built
AJH
jan.99
Rev.
Ant.
Rev. gjelder
Sign.
Dato
Prosjekt
SØRBRATEN 23
gnr. 115, bnr. 58
Ombygging/tilbygg
Tegningen gjelder
plan 1. etasje
Dato
august–97
Målestokk
1 : 100
Måleenhet
mm
Prosjekterende
ARCHUS AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Tegnet
AJH
Kontrollert
Prosjekt nr.
676–40
Lb.
Mod.
Tegning nr.
1
Rev.
A
BÆRUM KOMMUNE
MOTTATT 18 MARS 1999
97-1742
22
BILAG

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979031

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 08.11.1983 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELSET

§ 1
OMFANG
Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området er regulert for følgende formål:
- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

§ 2
BYGGEOMRÅDER FOR BLOKKBEBYGGELSE
Områdene HB-1 til HB-2 skal bebygges med boligblokker med tilhørende anlegg.

§ 3
BYGGEOMRÅDER FOR GRUPPEBEBYGGELSE
Områdene HR-1 til HR-7 skal bebygges med gruppebebyggelse, jfr. byggeforskriftenes kap. 26.11, med tilhørende anlegg. Maks u-grad endret til 0.40 for felt HR-6 i bygn.R.7-3-85.

§ 4
BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE
Områdene HE-1 til HE-5 skal bebygges med frittliggende, åpen villamessig bebyggelse med tilhørende anlegg. Den enkelte tomts bebyggede areal, inklusive garasje, skal ikke overstige 20 % av dens netto areal.

§ 5
BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING
Området HS-1 tillates bebygget med bensinstasjon. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det særskilt redegjøres for utvendig belysning, reklameskilt o.l. Bygningsrådet kan forby belysning som etter rådets skjønn vil virke skjemmende.

§ 6
BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL
På områdene HO1, HO2, HO3 og HO4 skal oppføres bebyggelse for barneinstitusjon, idretts-, ungdoms- eller skoleformål eller annen offentlig service med tilhørende anlegg, herunder parkering.

§ 7
LANDBRUKSOMRÅDER
Områdene L-1 og L-2 er regulert til landbruk. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har tilknytning til tradisjonell landbruksdrift.

§ 8
TRAFIKKOMRÅDER
I trafikkområdene kan det anlegges kjøreveier med eventuelt fortau, gang- og sykkelveier, bussholdeplass samt eventuelle fartsdempende tiltak.

§ 9
FRIOMRÅDER
Områdene F-1 til F-7 er regulert til friområder. I områdene F-5 tillates anlagt idrettsplass med tilhørende anlegg, herunder klubbhus og parkering.

§ 10
SPESIALOMRÅDER
Områdene S-1 til S-3 er regulert til spesialområder for bevaring og vern av Ankerveien med omgivelser. Bebyggelsen i områdene S-3, 4 og 5 er bevaringsverdig og kan istandsettes under forutsetningen av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Før det gis byggetillatelse og/eller igangsettes anlegg i spesialområdene skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Nye bygninger skal gis en utforming og med materialvalg som harmonerer med bebyggelsen forøvrig.

§ 11
VEIER, AVKJØRSELSFORHOLD M.V.
Største stigning skal som regel ikke være brattere enn 83 1/3 promille, unntaksvis kan aksepteres 100 promille for kjøreveier og 125 promille for gang- og sykkelveier. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.
Før veibygging igangsettes kan bygningsrådet kreve særskilt plan, hvor det legges vekt på terrengtilpassing og tiltalende behandling av veiskjæringer og fyllinger.
Atkomst til deler av feltene HE-1, 2 og 5 kan tillates fra off. gangvei.
Langs vei 2 og ny omlagt Lommedalsvei er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer.
På gang- og sykkelveier kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates etter bygningsrådets skjønn.

§ 12
BEBYGGELSENS UTFORMING
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen gis god form og godt materialbruk, og at bygning i samme byggefelt gis en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 13
BEBYGGELSENS HØYDE
I områder for blokkbebyggelse (felt HB-1 og HB-2) kan bebyggelsen føres opp i inntil 5 etasjer. Garasjekjeller kan tillates. I områder for gruppebebyggelse (felt HR-2 til HR-7) kan bebyggelsen føres opp i inntil 3 etasjer. Garasjekjeller kan tillates.

§ 14
BEBYGGELSENS PLASSERING
Bygningsrådet kan med samtykke fra vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere vei enn fastsatt i planen. Garasjer for blokkbebyggelsen skal fortrinnsvis anlegges i kjelleretasje.

§15
BEBYGGELSESPLAN, TOMTEINNDELING
Før utbygging av et område kan igangsettes, kan bygningsrådet kreve at det for vedkommende eiendom foreligger en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan. Den skal vise:

- Bygningers plassering, etasjeantall, høyde, takform.
- Atkomst, parkeringsplasser og garasjer.
- Interne gangveier og lekeplasser.
- Tomteinndeling.

§ 16
STØYSKJERMING
Før opparbeidelse av boligområdene igangsettes skal bygningsrådet ha godkjent detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyvoller, støyskjerming m.v., samt utforming av disse.

§ 17
UBEBYGGET AREAL I BYGGEOMRÅDENE
Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) kan bygningsrådet kreve at det utarbeides detaljplan for den ubebyggede del av tomten. Denne skal vise:
- Eksisterende og fremtidig terreng.
- Parkeringsplasser.
- Interne gangveier, stier og evt. trapper.
- Lekeplasser.
- Områder for eksisterende og fremtidig vegetasjon.
- Forstøtningsmurer og forhager.
- Transformatorer, søppelboder, telefonkiosker, m.m.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebyggede områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 18
PARKERING

I områder for blokk- og gruppebebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 1.5 biloppstillingsplass pr. boligenhet. For hybelleiligheter er kravet 1 biloppstillingsplass. I områder for åpen villamessig bebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. Snuplass på egen grunn i områder for åpen villamessig bebyggelse i felt HE 1+2 kreves ikke.

§ 19

BEVARING AV EKSISTERENDE VEGETASJON
Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

§ 20
UNNTAK
Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

oooOOOooo

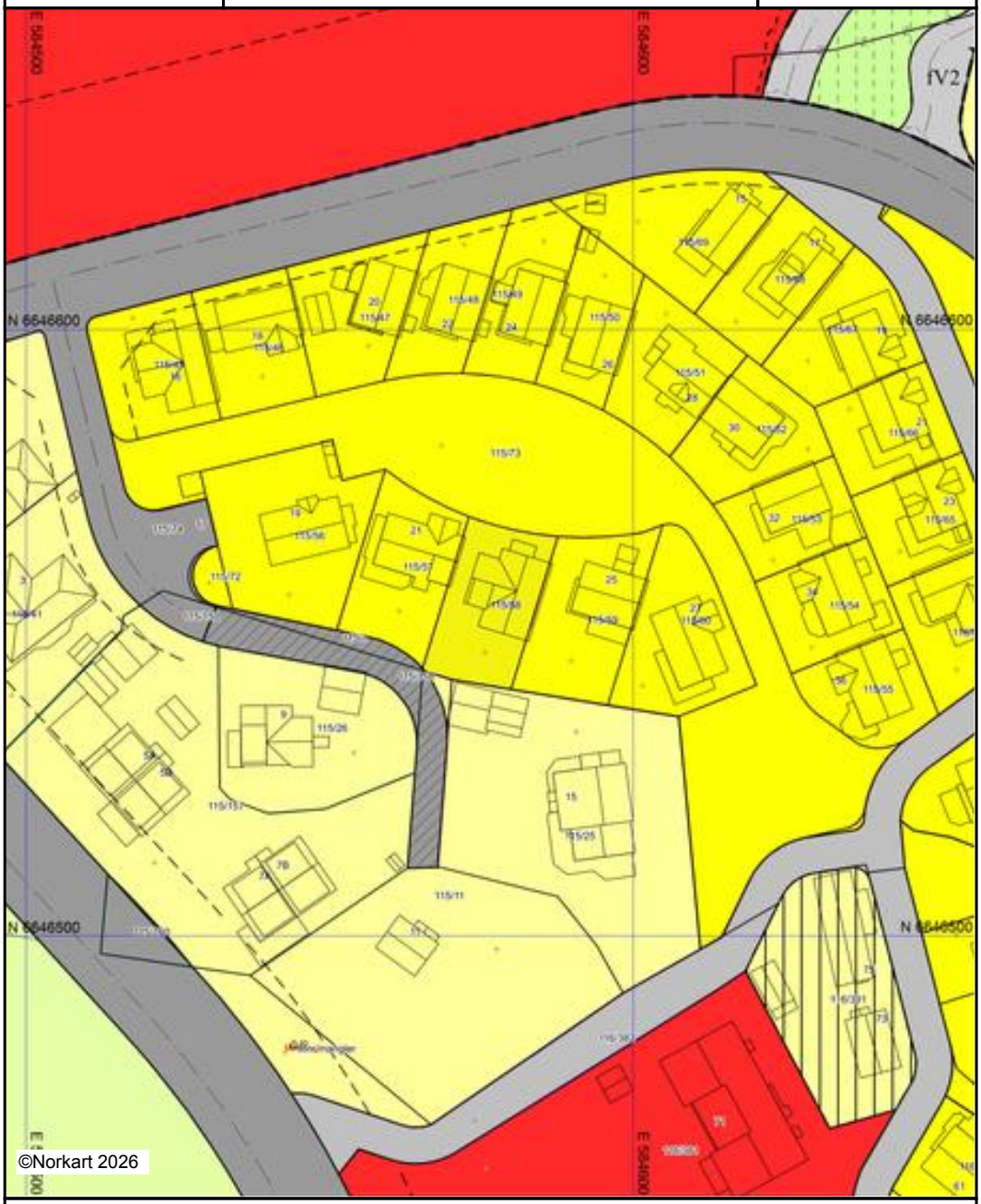
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 115/58
Adresse: Sørbråten 23
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 115/58
Adresse: Sørbråten 23
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 17.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørbråten 23, 1353 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
AreallkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Vann etter areal	15%	183 m2	39.80	1/1	0 %	7 283,67 kr	606,97 kr
Avløp etter areal	15%	183 m2	45.26	1/1	0 %	8 283,31 kr	690,28 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	12,17 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	24,92 kr
					Sum	**21 396,17 kr**	**1 783,03 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.02.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørbråten 23, 1353 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 393 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979031)
Navn	HELSET
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8893/1979031.pdf
Delarealer	**Delareal** 393 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** HR-1

Utskriftsdato: 17.02.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørbråten 23, 1353 BÆRUMS VERK								

Avtale 90187872 (Avgiftsadresse: Sørbråten 23)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	1	10.05.2021	14.06.2023	Ikke utført	Utført

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 115/58		
Utskriftsdato	17.02.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 17.02.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørbråten 23, 1353 BÆRUMS VERK								

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.

Steinar Moe as
STATSAUTORISERTE EIENDOMSMEGLERE

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

DAGBOKFØRT
12 MAI 86 013746
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

SKJØTE

Eiendommen gnr 115 bnr 58 samt ideell 1/25 av bnr 70, 71, 72 og 73 i Bærum kommune, overskjøtes herved fra

A/S VEIDEKKE

til

ARNE GRORUD 090360 [redacted]

For en omforenet kjøpesum stor kr 652.000.- som er avgjort på avtalt måte.

Da det her er snakk om første gangs overskjøting av nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, er tomteverdien satt til kr 100.000.- i forbindelse med beregning av dokumentavgiften.

I forbindelse med overskjøtingen gjelder følgende skjøtebestemmelser for tomten:

- Eieren av eiendommen har rett og plikt til å være medlem av huseierforeningen som dannes blant beboerne i området, for drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- Bærum kommune, Energiverket, Televerket og antenneselskapet forbeholder seg rett til oppsetting og vedlikehold av ledninger, E-verkskap, telefonskap, antenneskap, lysmaster o.l. på eiendommen.
- Eieren må akseptere lagring av snø inne på eiendommen for private veier, samt at renovasjon og brøytebiler snur i den enkelte innkjøring.
- I tilfelle brann er eieren forpliktet til å gjennoppføre boligen til full verdi innen 2 år.
- Hver bolig har rett til 1 garasje i fellesanlegg, og denne rett kan kun overdras i forbindelse med salg av boligen.
- Til hver bolig hører bruksrett til fellesarealet.
- De enkelte parselleiere gir hverandre gjensidig rett til å føre vann- og avløpsledninger over hverandres parseller, herunder nødvendig rett til oppgraving for ettersyn og vedlikehold.

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

Side 2.

- Det skal settes opp snefangere for å unngå takras inn på naboeiendommen.
- Takrenner med nedløp skal holdes vedlike av huseieren, slik at ulemper med unødvendig lekkasje unngås.
- Naboeiendommen hvor bebyggelsen går i tomtegrensen gis anledning til å sette opp stige/stillase for vedlikehold.
- Normalt takutspring tillates.
- Takvann fra taknedløp på hus med vegg i grense tillates ført ut på terreng.
- Beplantning langs/mot nabovegg i grense, som kan være til skade eller sjenanse tillates ikke.
- Tildanning av terreng mot hus i grense utføres slik at overvann ledes bort.
- Utbygginger fra - eller sammenbygging mot - vegg i grense tillates kun etter avtale med eier av nabohuset.

Bærum, den 1.12.1985

A/S Veidekke
Arne Haaland

Som hjemmelsinnehaver samtykkes det i overskjøtingen.
Haakon Grorud (250152 [redacted]) er ugift.

Advokat Christian Lindstad
iflg. fullmakt fra Haakon Grorud

Jeg bekrefter at ovennevnte har undertegnet dette skjøte, og at de er over 18 år.

Steinar Moe
Statsaut.eiendomsmegler

DAGBOKFØRT

Steinar Moe as

14.MAR86 08781

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 9/1-86
ARK.NR. 22

For tomt 12

E R K L Æ R I N G

Eier av eiendommen gnr 115 bnr 56 gir med dette eiendommene gnr 115 bnr 45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57, 58,59 og 60.

(16 stk) rett til garasjeplass i garasjebygg anlagt under eiendommen, mot at eventuelt vedlikehold som skyldes bruk av garasjene belastes den enkelte rettighetshaver.

Videre gis det rett til parkeringsplass over garasjebygget, i henhold til godkjent bebyggelsesplan

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Bærum kommune, reguleringsvesenets samtykke.

Bærum, den 1. desember 1985

A/S Veidekke
Arne Haaland

Som hjemmelsinnehaver samtykkes det i tinglysingen. Haakon Grorud (250152 [redacted]) er ugift.

Advokat Christian Lindstad
iflg. fullmakt fra Haakon Grorud

Jeg bekrefter at ovennevnte har undertegnet denne erklæring, og at de er over 18 år.

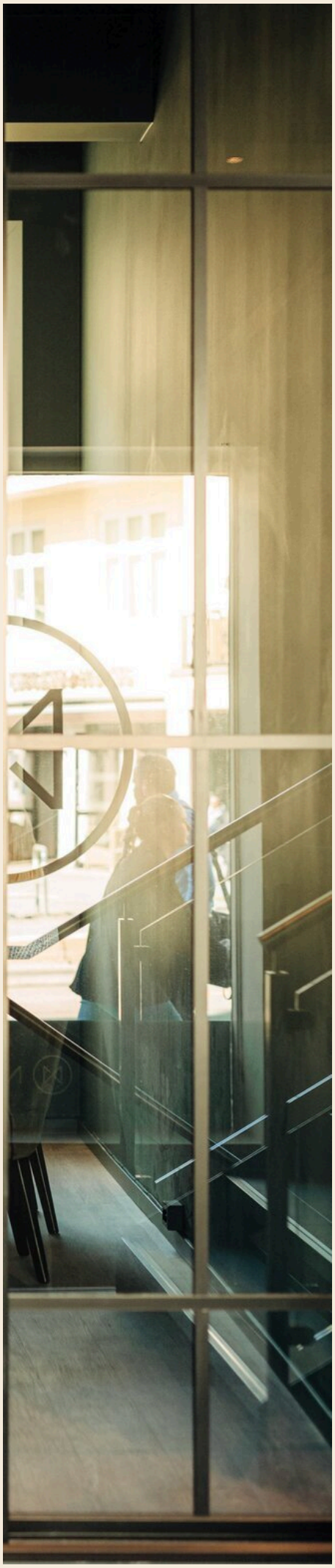
Steinar Moe
Statsaut.eiendomsmegler

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

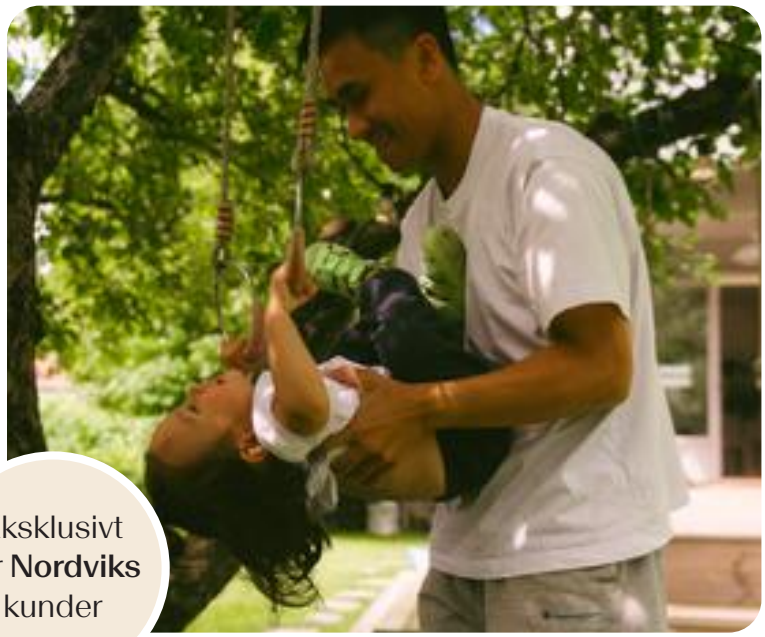


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0044/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørbråten 23 1353 BÆRUMS VERK
Matrikkel: Gnr 115, bnr 58 (ideell andel 1/1) / Gnr 115, bnr 70 (ideell andel 1/25) / Gnr 115, bnr 71 (ideell andel 1/25) / Gnr 115, bnr 72 (id

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





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

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

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