

Hagaliveien 27



Velkommen til

Hagaliveien 27



Salgsoppgaven produsert 8. juni 2025

JAR

Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på et høydedrag - Svært gode solforhold - Sjøutsikt - Stor, usjenert hage!

Prisantydning	16 750 000,-
Omkostninger	420 100,-
Totalpris	17 170 100,-
BRA-i	328 kvm
Totalt BRA	344 kvm
Soverom	4/5 soverom
Etasje	3 etasjer + loft
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1940

Megler	Børre Gåsvær
Telefon	920 72 780
E-post	b.gasvar@nordvikbolig.no
Megler 2	Martin Sedenius Føllesdal
Telefon	971 06 664
E-post	m.follesdal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hagaliveien 27, Presentert av Børre Gåsvær! Stor enebolig i rolige, tilbaketrukne og grønne omgivelser med sol fra ca. 0600 om morgen til rundt 2100 om kvelden. Nærhet til Bærumsmarka, Lysakerelven, Oslofjorden, Bekkestua, CC vest samt Oslo sentrum. Området sokner til gode skoler. Boligen har dobbel garasje og uttak for el-billader. Kort vei til offentlig kommunikasjon.

Fremstående kvaliteter:
- Nydelig utsikt
- Praktisk/familievennlig planløsning
- 4/5 soverom
- 3 bad, gjeste WC og vaskerom
- Stort kaldloft
- Egen inngang til deler av kjelleren
- Stor, dobbel garasje (56 m2) m/elbil lader
- Romslig gårdsplass
- Adkomst fra garasjen direkte inn i huset
- Skjermet for trafikkstøy
- Stor og pent opparbeidet hage
- Fine terrasser/uteområder

Arealer og innhold

BRA-i:	328 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	344 kvm
TBA:	84 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 127 kvm. Stue, bad og soverom. Trapperom, gang, bod og 2 kott. Garasje (ca. 56 m2).
BRA-e: 16 kvm. 2 utvendige boder.
Total BRA: 143 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entrè, trapperom, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, entrè 2/kjøkkeninngang og vaskerom
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 68 kvm. Terrasse og balkongarealer

2. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Trapperom, gang, stue/soverom, 2 bad og 3 soverom
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong



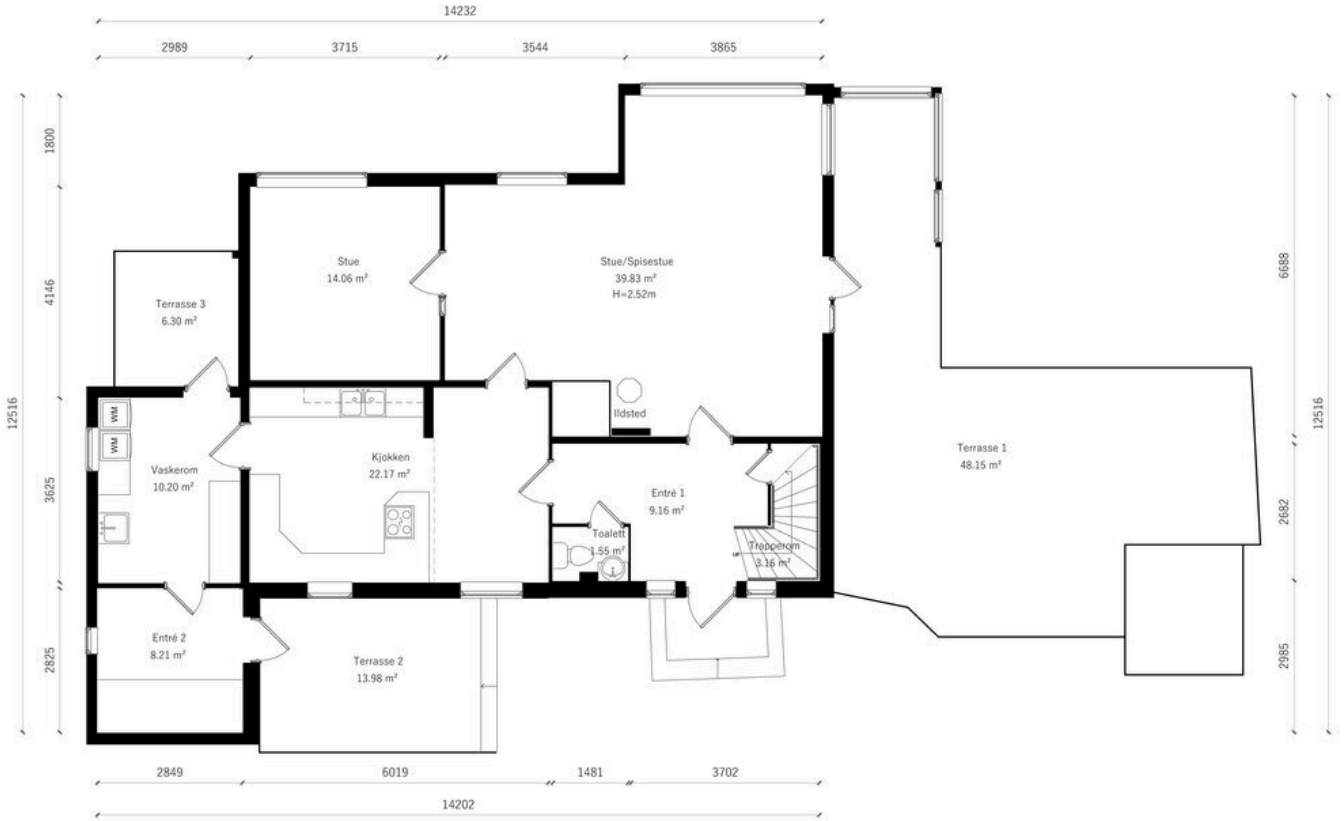
Hagaliveien 27

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Hagaliveien 27

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Hagaliveien 27

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D






























Dolly!








27

Informasjon

Hagaliveien 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0211/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37, bnr 157 i Bærum kommune

Selgere
Wincent Haga og Berit Muan

Kjøpesum og omkostninger
16 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
418 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
420 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
439 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 170 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 189 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
3 etasjer og kaldloft

Antall soverom
4/5 soverom

Arealer
BRA-i: 328 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 344 kvm
TBA: 68 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 127 kvm. Stue, bad og soverom. Trapperom, gang, bod og 2 kott. Garasje (ca. 56 m2).
BRA-e: 16 kvm. 2 utvendige boder.
Total BRA: 143 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entrè, trapperom, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, entrè 2/kjøkkeninngang og vaskerom
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 68 kvm. Terrasse og balkongarealer

2. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Trapperom, gang, stue/soverom, 2 bad og 3 soverom
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

Ikke målbare arealer:
Det er kaldloft med gulvareal på ca. 87 m2.

Innhold

Boligen er oppført over 3 etasjer og inneholder:

1. etasje
- Entré
- Trapperom
- Toalettrom
- Kjøkken
- Spisestue
- Stue
- Kjøkkeninngang/entrè2
- Vaskerom

2. etasje
- Trapperom
- Gang
- Stue/soverom
- 2 bad
- 3 soverom

Underetasje:
- Stue (med egen inngang)
- Bad
- Soverom
- Trapperom
- Gang
- Bod
- 2 kott
- Garasje ca. 56 m2
- 2 utvendige boder

Loft
- Uinnredet loft med god lagringsplass. Her er også husets ventialsjonsanlegg plassert.

Standard

Boligen er godt vedlikeholdt og holder normalt god standard i forhold til byggeår og alder.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig; Thomas Espolin-Kahrs. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3

må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.
Tilstandsrapporten følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Taktekking
Taket har saltakskonstruksjon og er tekket med store aluminiumsplater. Over garasjen er det et eget tak, tekket med trepanel. Taktet på hovedhuset er fra rundt 1980 tallet, mens tretaket over tilbygget er fra 2001.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Punktet må sees i sammenheng med takkonstruksjon/loft
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taket og taktekkingen er fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. På bakgrunn av alder settes TG2.

Veggkonstruksjon
Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. Enkeltstående bord ble kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.
Bygget ble etterisolert i 1993 ved innblåsing av 10 cm mineralull, etterfulgt av 5 cm utforing med isolasjon og ny utvendig panel.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
TG 2 settes da enkelte bord helt opp under taket viser tegn til sprekkdannelser og vil ha behov for utskifting.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Vinduer
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1993. De fleste vinduene har luftespalte i toppkanten. Det er montert elektriske markiser over balkongen i andre etasje og over stuevinduet i første etasje. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. TG2 settes grunnet alder, samt punktert vindu i underetasjen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

Dører
Boligen har flere utvendige dører. Det er to hovedytterdører – én ved vaskerommet og én ved entréen – begge skiftet i 2000.
Døren til vaskerom/garderoberom er utstyrt med Yale dørlåssystem.
Fra stuen i andre etasje er det utgang til balkong gjennom en heve -/senke-skyvedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1993.
Fra stuen i første etasje er det utgang til veranda/delvis innglasset veranda via en malt balkongdør med 2-lags isolerglass.
Fra vaskerommet er det utgang til balkong gjennom en balkongdør med glassfelt i tungt isolerglass, også fra 1993.

I kjelleren er det en utvendig dør med glassfelt (2-lags isolerglass), datert til 2000, med utgang fra stue til hage.
Det er i tillegg montert en branndør innvendig mellom gang og garasje.
• Det er avvik:
Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor TG2 på grunn av alder.
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
I første etasje er det utgang til en markterrasse i trevirke. Deler av terrassen er delvis innglasset med glassvegger, og har overdekning fra balkongen i andre etasje. Terrassen har rekkverk i tre.
Fra stuen i andre etasje er det utgang til en sørvestvendt balkong i treverk. Balkongen har duk som tetteskjikt ned til den innglassede delen av terrassen under. Rekkverket er i tre og målt til 90 cm. Det er elektrisk markise over balkongdøren og utvendig stikkontakt. Fra vaskerommet er det utgang til en sørøstvendt balkong med dekke og rekkverk i tre. Rekkverket er målt til 91 cm. Balkongen har også utvendig stikkontakt.
Fra kjelleren er det utgang til en terrasse med skiferbelagt dekke.
• Det er avvik:
TG2 settes da det er registrert noe lekkasje fra balkongen i andre etasje og ned til den delvis innglassede balkongen i første etasje (rom under terasse er utvendig rom som tåler vannpåkjenning). Tretaket på balkongen i andre etasje har noe svikt og nærmer seg tidspunkt for utskifting.
• Tiltak:
Videre undersøkelser til grunn for lekkasje og utbedring anbefales.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskillerne består hovedsakelig av trebjelkelag med stubbeloftsleire, med unntak av stue og loft i 2. etasje, hvor annen løsning er benyttet. I kjelleren er det støpt betongdekke.
To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis med laserverktøy for å vurdere eventuelle høydeforskjeller og skjevheter. Det presiseres at det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved punktvis kontroll. Større avvik kan derfor ikke utelukkes.
Kjelleretasje (støpt dekke):
Stue: 17 mm avvik totalt, 9 mm over 2 meter
Gang: Ikke oppgitt tall, men kontrollert
1. etasje:
Kjøkken: 9 mm avvik totalt, 8 mm over 2 meter
Stue: 17 mm avvik totalt, 15 mm over 2 meter
2. etasje:
Soverom: 9 mm avvik totalt, 8 mm over 2 meter
Stue: 17 mm avvik totalt, 15 mm over 2 meter
I tillegg er det registrert 19 mm skjevhet i himling i stue i 2. etasje
Loft:
Det er registrert 6 mm skjevhet i synlige bjelker
I henhold til NS 3600 skal avvik i planhet ikke overstige 10 mm over 2 meter og maksimalt 15 mm totalt gjennom hele rommet. Enkelte målte verdier ligger over anbefalte toleranser, og det er dermed registrert avvik.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få TG 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.

Radon
I garasjen er det observert plastduk under dekket, som antas å fungere som radonsperre. Dette tiltaket gjelder kun for garasjen og omfatter ikke resten av boligen. Det er ikke gjennomført radonmålinger i boligen. Det er ikke pålagt å gjennomføre radonmålinger i egen bolig, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren for eiendommens beliggenhet klassifisert som moderat til lav risiko.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

UNDERETASJE > BAD / Overflater Gulv
På gulvet er det lagt sjakkmønstrede fliser i format 20 × 20 cm med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 16 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke påvist bom under de kontrollerte flisene.
Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
TG2 settes for gulvet grunnet noe mangelfulle fallforhold. Sluket er plassert i en lukket dusjsone. Det er observert sprekker i silikonfugene i overgangen mellom gulv og vegg i våtsonen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør etableres åpning til sluket, samt byttes silikonfuge i hjørnet mellom gulv og vegg i våtsonen.

UNDERETASJE > BAD / Sluk, membran og tettesjikt
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og TG2 settes på grunnlag av dette.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM / Overflater Gulv
Gulvet har belegg som er trukket opp ca. 12 cm på vegg, Det ble målt et fall på 15 mm fra dørterskel til sluk, og gitt at belegget er ført opp på vegg, vurderes vann-sikkerheten som ivaretatt og fallforholdene som akseptable. Det er elektriske varmekabler i gulvet.
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
TG2 settes på grunn av observert slitasjeskade i skjøten på gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

1. ETASJE > VASKEROM / Sanitærutstyr og innredning
Vaskerommet er innredet med vegghengt utslagsvask, baderomsmøbel med skuffer og benkeplate i laminat. Under benkeplaten er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har i tillegg flere høyskap samt veggmonterte skap som gir god oppbevaringsplass.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > TOALETTROM / Overflater og konstruksjon
I første etasje er det et toalettrom med fliser på gulvet. Veggene er belagt med strie, og taket er kledd med trepanel. Rommet er innredet med et servantskap og en toppmontert servant med ettgreps blandebatteri. Toalettet er gulvmontert. Det er mekanisk avtrekk via en elektrisk vifte montert i taket, som avgir noe høy lyd ved bruk. Belysningen består av to taklamper.
Toalettrommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Vannrør til vaskerommet i 1. etasje er lagt som rør-i-rør-system, og det er opplyst at disse har frosset et par ganger i løpet av de siste 25 årene, trolig grunnet svakhet i overgangen mellom nybygg og eksisterende konstruksjon. Rørene tiner imidlertid lett. For øvrige våtrom og kjøkken er det benyttet vannrør av kobber, og det finnes flere rom med utenpåliggende kobberrør. Hovedstoppekranen er lokalisert i kjelleren.
• 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. Det anbefales å ettergå området hvor det tidligere har vært frosne rør, for å sikre bedre isolasjon eller flytte rørene slik at de ikke utsettes for frost i fremtiden.

Avløpsrør
Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Disse er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern. Fra vaskerommet er det avløpsrør i plast/PVC som er synlige i garasjen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
TG2 settes på grunn av alder på avløpsrør av støpejern.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere. Skapet ble sist kontrollert i 1993. Det er enkelte utkoblinger i det elektriske anlegget: utvendig stikkontakt
på balkong i 2. etasje, utelys over garasjeport samt strøm til vedbod i 1. etasje er koblet ut. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser

som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.
Boligen er ikke oppført med synlig drenereing. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70tallet.
Boligen er trolig tekket med gudron/slemming. Ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder og matriale tilser at det er kort gjenværende levetid. Taknedløp er avsluttet både med dreneringsrør og utkast.
Boligen vurderes ikke være spesielt utsatt for overflatevann (terreng).
TG2 settes da drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
TG2 settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
TG2 settes på bakgrunn av at det mest sannsynlig er benyttet galvaniserte rør, som er over 80 år gamle og dermed har passert forventet teknisk levetid.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Pipe og ildsted
I stuen i husets første etasje er det montert en peisovn, og det er også installert en peisovn i kjellerstuen. Boligen har en dobbel mursteinspipe som er pusset over tak. Det finnes to feieluker på loftet og to i kjelleren. Siste feiing ble gjennomført 06.12.2024, og siste tilsyn ble utført 11.10.2021. Det foreligger to åpne avvik etter tilsynet, og det anbefales at disse utbedres.
• Pipevanger er ikke synlige.
Fra brann- og feierrapporten fremgår det følgende avvik: Pipen er kledd på to sider i 1. og 2. etasje, og teglskorsteinen er derfor ikke tilgjengelig for ettersyn. Det skal ikke være brennbare materialer nærmere teglskorsteinen enn 10 cm. Det er ikke registrert at avviket er lukket. På bakgrunn av dette settes TG3.
Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper
Boligen har en malt tretrapp fra kjeller til 1. etasje. Fra 1. etasje til 2. etasje er det en lakkert tretrapp. Videre er det en malt tretrapp fra 2. etasje opp til loftet.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det mangler rekkverk i trappen fra kjeller til 1. etasje, og det mangler håndløper i trappen fra 1. etasje til loft. TG3 settes for manglende rekkverk, og TG2 settes for manglende håndløper.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk i trappen fra kjeller til 1. etasje, samt å ettermontere håndløper i trappen fra 1. etasje til loft, for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav til forsvarlig bruk.
Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD (MASTER)
Dusjbadet i 2. etasje ble rehabilitert/bygget i 1993, og i 2017 ble det modernisert med nye varmekabler og mikrosement lagt på eksisterende gulv. Badet er vurdert ut fra byggeteknisk forskrift fra før 1997, og forventet levetid er passert. Gulvet er belagt med mikrosement som er trukket ca. 12 cm opp på vegg. Det er eldre stålsluk uten synlig membran. Veggene har fliser, og himlingen er utført med malt trepanel. Fallforholdet er målt til 15 mm fra topp slukrist til terskel ved døren. Badet har balansert ventilasjon, men det er ikke registrert tilluft. Baderomsinnredningen består av skuffer med grep og speilskap med integrert belysning. Det er også et høyskap og en nisje over vasken. Dusjen har dusjvegger og en innfelt dusjdør i herdet glass.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.
Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD (GANG)
Badet i 2. etasje ble renovert/bygget i 1993, og den forventede levetiden for våtrommet er utløpt. Badet fungerer imidlertid tilfredsstillende per i dag. Det er fliser på både gulv og vegger, mens taket består av malt trepanel med integrerte spotter og lys over speil som belysning. Det ble målt et fall på 14 mm fra dørterskel til sluk i dusj. Sluket er av plast, men membran er ikke synlig. Det er registrert enkelte sprukne fliser. Badet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen er balansert, med tilluft via luftespalte i vindu. Vinduet er plassert i våtsone og har utforinger og lister i treverk. Badet er utstyrt med dusjnisje og innfliset badekar, gulvmontert toalett og veggmontert servant. Baderomsinnredningen består av enkle møbler med skuffer og skap.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.
Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.
Årstall: 1993 Kilde: Eier
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen

Parkering

Stor dobbel garasje.
God plass til biloppstilling på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

1993: Ny fasade/vinduer/dører. Innblåsing mineralull 10 cm + etterisolering vegg 5 cm.
1999: Tilbygg, større garasje, inngangsparti/vaskerom 1 etg. Ny inngangsdør kjeller + nye vinduer der. Etablert bad i vaskerom kjeller.
Isolert tak - 25 cm mineralull.
Ventilasjonsanlegg er montert

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: 2 bad i 2 etg rehabilitert/bygget i 1993. Bad i kjeller etablert i tidligere vaskerom i 1999. Vaskerom 1 etg etabler i 1999, opprinnelig med dusjkabinett. Oslo og Omegn Rørleggerfirma AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo og Omegn Rørleggerfirma as

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1993: Tømrermester Einar Røang: Nytt panel, nye vinduer, nye dører, innblåsing mineralull 10cm, 5 cm utforing isolasjon, utvidelse balkong 2 etg. 1999: Brødrene Katrud AS: Påbygg vaskerom/inngangsparti, utvidelse garasje, bod med terrasse over. Ny inngang kjeller, nye vinduer kjeller.

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
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Hovedsaklig arbeider fra 1993/1999

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

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Danor Elektro AS, rundt 2020

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Installert ny stoppekran samt vannmåler. Måleren må evt byttes nå

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? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg vaskerom samt ny inngang kjeller. Ansv søker Guttorm Bruskeland, anvarlig utf Brødrene Katrud AS, ferdigattest 19.3.01

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert bad i tidligere vaskerom i kjeller. Toalett flyttet. Oslo og Omegn Rørleggerfirma AS

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: Utvendig terrasse 1 etg, delvis innglasset, er ikke helt tett.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja
Beskriv: Utvendig stikk på balkong 2 etg koblet ut. Utelys over garasjeport koblet ut. Strøm til vedbod 1 etg koblet ut

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.
Svar: Ja
Beskriv: Enkelte år har vi tatt 1-2 mus i kjøkkenskap vask. Ingen for vinteren 24/25

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?
Svar: Ja
Beskriv: Høyspenten som går gjennom området er vedtatt lagt i bakken.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Eldre nabo hadde tidligere mange katter, nå nede på et akseptabelt nivå.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Kjøleaggregat til kjølehjørne må trolig ha service, koblet ut under kuldeperiode vinteren 24/25 (plassert kald loft nybygg). Vannrør (rør i rør) til vaskerom 1 etg har fryst et par ganger over 25 år (svakhet overgang nybygg, tiner lett).

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Taket har saltakskonstruksjon og er tekket med store aluminiumsplater. Over garasjen er det et separat tak, tekket med trepanel.
Ytterveggene består av trebindingsverk og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Kjellerveggene består av pusset betong samt enkelte slette, malte flater.
I første etasje er det fliser i entré, trestavs parkett på stue og kjøkken, vinylbelegg på vaskerom og fliser i garderoberom ved vaskerommet.
I andre etasje er det furugulv i alle rom, med unntak av badet som har fliser.
Etasjeskillere er i hovedsak av trebjelkelag med stubbeloftsleire.
Kjelleren har støpt betongdekke.
Vannrør til vaskerommet i 1. etasje er lagt som rør-i-rør-system. For øvrige våtrom og kjøkken er det benyttet kobberrør, med flere utenpåliggende føringer.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Løsøre som ikke følger handelen:
- Lysekrone i gangen

Hvitevarer som ikke følger handelen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- elektriske varmekabler i noen rom
- varmepumpe
- vedovn
- elektriske panelovner

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 36.671 kwh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 231,-pr. 2025

Årsprognose kommunale avgifter:
Fradrag akonto vann 2024: -2 841,75 (vannmåler i boligen)
Fradrag akonto avløp 2024: -3 510,- (vannmåler i boligen)
Forbruk vann 2024: 2 710,-
1A - Standard renovasjonsgebyr: kr. 5 384,19
Forskudd vann 2025: kr. 3 117,04
Forskudd avløp 2025: kr. 3 632,04
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp): kr. 129,-
Tilsyn pr boenhet med ildsted: kr. 263,-
Sum: kr. 12 231,21

Fakturert beløp i 2024:
Avløp: kr. 3 509,99
Feiing: kr. 255,-
Renovasjon: kr. 4 338,60
Vann: kr. 2 841,74
Sum: kr. 10 945,33

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring vil variere fra selskap til selskap.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr. 1.459,- pr mnd. (Telenor har lagt fiber i gata - ikke lagt inn i Hagaliveien 27).

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 673 759,- pr. 2023 / Sekundærbolig: Kr 14 533 942,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Gjensidige / Polisenr: 85793792

TV/Internett/Bredbånd
Altibox (Telenor har lagt fiber i gata).

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 965 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har pent opparbeidet tomt. Her er romslig gårdsplass med god plass til biloppstilling. Tomten forøvrig er delvis opparbeidet og beplantet med plen, staudebed, frukttrær osv. På framsiden (mot sydøst) er terrenget skrånende og i stor grad naturtomt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tilbaketrukket, solrik og barnevennlig beliggenhet på populære Jar.

Eiendommen ligger stille og solrikt til i et svært attraktivt og familievennlig boligområde på Jar. Her bor du i grønne, rolige omgivelser, samtidig som du er i randsonen mot Oslo – med kort vei til «alt». Området er veletablert, og består hovedsakelig av eneboliger og villabebyggelse. Her bor det mange barnefamilier, og nabolaget oppleves som trygt og sosialt.

Aktivitet og fritid
I nærområdet finnes et rikt og variert fritidstilbud. Lysakerelven byr på idylliske turstier og flere badekulper – et populært rekreasjonsområde blant lokalbefolkningen. Jarmyra ligger også i nærheten og har flotte turmuligheter, utendørs trimapparater og flere fotballbaner. Hagabråten friluftsområde har både akebakke, turterreng og fotballbane.

Det er kort vei til Bekkestua, hvor du finner Nadderudhallen (svømmehall), håndballhall, treningssentre og Bekkestua Arena. Området har også flere ridesentre og tennisbaner, blant annet Eiksmarka Tennis og en privat tennisbane i lokal velforening. På vinterstid tilbys islagte skøytebaner ved Ullern, Stabæk, Eiksmarka og Grav skole.

For deg som liker å trene innendørs, finnes det treningssentre og dansestudioer på Bekkestua, Østerås og Røa. Golfentusiaster har kort vei til både Haga og Grini Golfklubb. I tillegg er det kort kjøreavstand til sjøen og populære Storøyodden badeplass.

Bærumsmarka ligger også innen rekkevidde, med flotte turstier, sykkelveier og skiløyper. Fossum Idrettsanlegg tilbyr et bredt aktivitetstilbud for barn og unge, inkludert langrenn, skiskyting, hopp, fotball og allidrett. Fossum er også et flott utgangspunkt for turer til markastuer som Brunkollen og Løvlia. For alpinentusiaster er det kort vei til både Kolsås skisenter og Wyllerløypa. Er man ute på tur kan man ta seg et bad i Østernvann, Lysakerelven, Sollerudstrand osv.

Servicetilbud
Innenfor noen hundre meters radius finner du flere dagligvarebutikker og servicetilbud. I Jarhuset ligger blant annet Meny, bakeri, blomsterbutikk, tannlege og fysioterapeut. I tillegg finnes Joker, Coop Extra og Rema 1000 i nærområdet.

Det er heller ikke lange avstander til kjøpesentrene på Eiksmarka, Østerås, Bekkestua, Røa og CC Vest – alle med et bredt utvalg av butikker, helsetjenester, spisesteder og treningssentre.

På Bekkestua finner du blant annet flere store matbutikker, apotek, vinmonopol, restauranter, blomster- og klesbutikker, legesenter, tannlege, bank og SATS. Sentralt på torget ligger også det populære bakeriet og pizzastedet Samson, kjent for ferske bakevarer om morgenen og stenovnsbakt pizza på kveldstid.

Barnehager og skoler
Eiendommen sokner til Grav barneskole (ca. 20 minutters gange) og Østerås ungdomsskole. Det er også kort vei til Ringstabekk og Bekkestua ungdomsskole. I gangavstand ligger flere barnehager, blant annet Ruglandveien barnehage med stor uteplass, samt Lindebergveien, Grav avd. Øvrevoll, og Jar idrettsbarnehage.

I tillegg finnes det flere private og internasjonale skoletilbud i nærområdet, inkludert Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, NTGu, Norges Toppidrettsgymnas, og videregående skoler som Eikeli, Stabekk og Nadderud.

Offentlig kommunikasjon
Området er godt tilknyttet kollektivnettet, med buss, trikk og T-bane i nærheten. Ca. 5 minutters gange til holdeplassen "Lindebergveien" i Vollsveien, hvor buss 140 tar deg til Lysaker/Skøyen og videre inn mot Oslo. Bussen går også i motsatt retning mot Eiksmarka, Østerås og Bekkestua – med overgangsmuligheter til Fossum.

Jar stasjon ligger ca. 10-12 minutters gange unna, og herfra går T-banelinje 3 mot Kolsås/Oslo og trikkelinje 13 mot Bekkestua/Storo. Eiksmarka t-banestopp er ca. 15 min unna. Flybussen har stopp ved "Nordveien" i Nadderudveien, og Lysaker stasjon (ca. 3 km unna) gir tilgang til både tog og Flytoget – ideelt for reisende.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til enebolig datert 19.03.2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det 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 eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delareal: 966 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Konsesjon

Det er ikke odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til omsetning av Hagaliveien 27.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.01.1993 - Dokumentnr: 754 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 3201 Gnr: 37 Bnr: 157
Bestemmelse om adkomstrett. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: Knr: 0219 Gnr: 37 Bnr: 441

12.01.1993 - Dokumentnr: 758 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 3201 Gnr: 37 Bnr: 157
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Med flere bestemmelser.
Overført fra: Knr:0219 Gnr:37 Bnr:441

24.05.1939 - Dokumentnr: 2711 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3201 Gnr:37 Bnr:1

12.01.1993 - Dokumentnr: 753 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 0219 Gnr: 37 Bnr: 441

13.05.1993 - Dokumentnr: 9802 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr: 0219 Gnr: 37 Bnr: 441

19.09.2012 - Dokumentnr: 770098 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 3201 Gnr: 37 Bnr: 478

01.01.2020 - Dokumentnr: 1286069 - Omnummerering ved kommuneendring.
Tidligere: Knr: 0219 Gnr: 37 Bnr: 157

01.01.2024 - Dokumentnr: 54839 - Omnummerering ved kommuneendring.
Tidligere: Knr: 3024 Gnr: 37 Bnr: 157

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i kommunen som verneverdig kulturminne. Verneverdi middels. Ta kontakt med kommunen eller eiendomsmegler for mer informasjon.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 150 750,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 10 900,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large (markedsføring i sosiale medier) kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 000,-

Samlet skal selger betale kr. 247 340,- 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 8. juni 2025

Megler

Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

Megler 2

Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97106664

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hagaliveien 27

Hagaliveien 27

Nabolaget Voll - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Grav skole (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	**18 min** 1.5 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	**20 min** 1.6 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl... 196 elever, 10 klasser	**21 min** 1.8 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	**22 min** 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	**6 min** 2.6 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**22 min** 1.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**7 min**

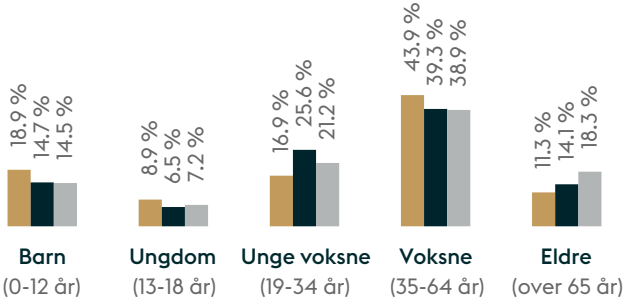
Offentlig transport

Ruglandbakken Linje 212	**4 min** 0.4 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	**15 min** 1.3 km
Sollerud Linje 13	**6 min** 3 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**7 min** 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 11.8 km

Barnehager

Ruglandveien barnehage (1-5 år... 46 barn	**3 min** 0.3 km
Grav barnehage avd. Øvrevoll (... 17 barn	**6 min** 0.5 km
Skaubo barnehage (1-5 år) 41 barn	**10 min** 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voll	2 839	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Jarmyra idrettspark	15 min
Grav skole	17 min
Galla Trening	16 min
Østerås Treningssenter	5 min

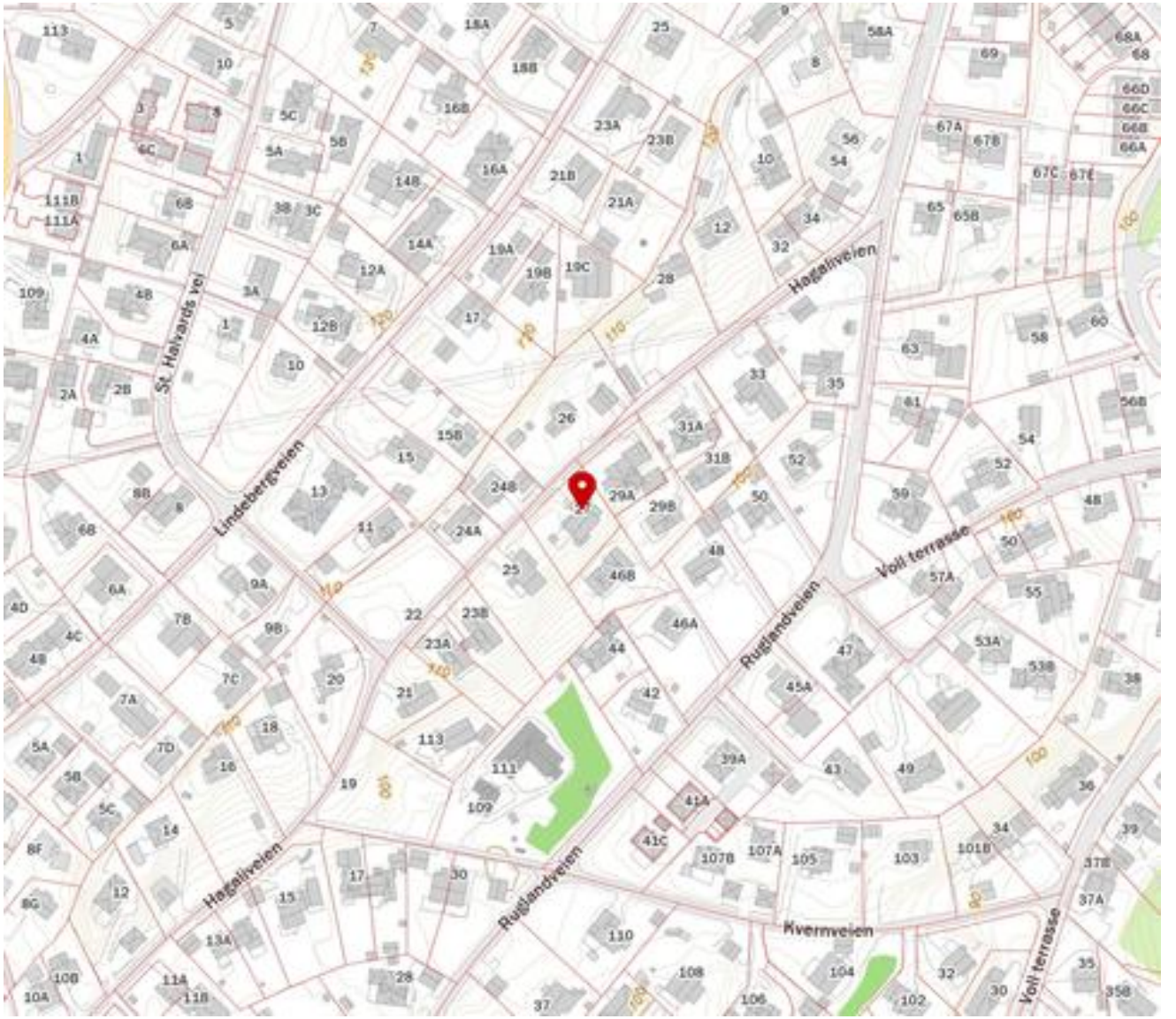
«Fint nabolag uten mye støy. Gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haga, Wincent	9578-5999-4-2709463	2025-05-20 09:02:32
Muan, Berit	9578-5995-4-124911	2025-05-20 10:13:50

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
20. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0211/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hagaliveien 27, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Berit Muan, Wincent Haga

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juni 1993

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: 85793792
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 bad i 2 etg rehabilitert/bygget i 1993. Bad i kjeller etablert i tidligere vaskerom i 1999. Vaskerom 1 etg etabler i 1999, opprinnelig med dusjkabinett. Oslo og Omegn Rørleggerfirma AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo og Omegn Rørleggerfirma as

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1993: Tømrermester Einar Røang: Nytt panel, nye vinduer, nye dører, innblåsing mineralull 10cm, 5 cm utforing isolasjon, utvidelse balkong 2 etg. 1999: Brødrene Katrud AS: Påbygg vaskerom/inngangsparti, utvidelse garasje, bod med terrasse over. Ny inngang kjeller, nye vinduer kjeller.

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Hovedsaklig arbeider fra 1993/1999.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Danor Elektro AS, rundt 2020

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

Nei

Eventuell kommentar: Installert ny stoppekran samt vannmåler. Måleren må evt byttes nå.

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: Tilbygg vaskerom samt ny inngang kjeller. Ansv søker Guttorm Bruskeland, anvarlig utf Brødrene Katrud AS, ferdigattest 19.3.01

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert bad i tidligere vaskerom i kjeller. Toalett flyttet. Oslo og Omegn Rørleggerfirma AS

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Utvendig terrasse 1 etg, delvis innglasset, er ikke helt tett.

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

Ja

Beskriv: Utvendig stikk på balkong 2 etg koblet ut. Utelys over garasjeport koblet ut. Strøm til vedbod 1 etg koblet ut

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

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

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

Beskriv: Enkelte år har vi tatt 1-2 mus i kjøkkenskap vask. Ingen for vinteren 24/25.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Beskriv: Høyspenten som går gjennom området er vedtatt lagt i bakken.

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?
Ja

Beskriv: Eldre nabo hadde tidligere mange katter, nå nede på et akseptabelt nivå.

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

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

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

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

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

Beskriv: Kjøleaggregat til kjølehjørne må trolig ha service, koblet ut under kuldeperiode vinteren 24/25 (plassert kald loft nybygg). Vannrør (rør i rør) til vaskerom 1 etg har fryst et par ganger over 25 år (svakhet overgang nybygg, tiner lett).

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: 56-0211/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Muan, Berit	**2025-05-20**	**Haga, Wincent**	**2025-05-20**

Identifikasjon

bankID Muan, Berit

Identifikasjon

bankID Haga, Wincent

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hagaliveien 27, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 37, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 328 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1436 **Referansenummer:** FU1968

Autorisert foretak: EK Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs **Vår ref:**

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

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

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

En flott og romslig enebolig som ligger meget attraktivt til på en høyde med utsyn og gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet med flere brukssoner og god uteplass. Boligen går over fire plan, inkludert en underetasje med stor dobbelgarasje og mulighet for utleieenhet. I første etasje finner man blandt annet de store oppholdsrommene, to inngangspartier og utgang til hagen. Andre etasje inneholder tre soverom, stue, 2 bad og solrik balkong m.m. Loftet er uinnredet, har lav takhøyde og dekke av tre over deler av etasjen. Boligen har normal aldersslitasje, og enkelte bygningsdeler har passert forventet levetid. Likevel fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lite slitasje på overflater og en gjennomgående god standard. Boligen har et betydelig potensial.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Taket har saltakskonstruksjon og er tekket med store aluminiumsplater. Over garasjen er det et separat tak, tekket med trepanel.
Taknedløp og beslag er utført i metall. Takvannet ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen, og det er montert bend på enden av nedløpene for bedre vannavledning.
Ytterveggene består av trebindingsverk og er utvendig kledd med liggende trekledning. Enkeltstående bord ble kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt. Det ble ikke registrert unormale verdier ved kontroll.
Fra loftet er det tilgang til undertak og takbjelker. Loftet er godt ventilert og delvis utstyrt med tredekke.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. De fleste vinduene har luftespalte i toppkanten. Flere utvendige dører er installert – se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og vurdering.
Det er flere balkonger plassert rundt boligen på ulike nivåer. Se tilstandsrapport for detaljer om utførelse og tilstand.
Boligen har to utvendige trapper med ulik utførelse. Fra garasjen/innkjørselen og opp til hovedinngangen er det en trapp i støpt betong med skiferdekke. Fra den nedre delen av hagen fører en trapp i treverk, med skiferstein, opp langs terrenget til 1. etasje.
Dobbelgarasjen har støpt betongdekke og støpte grunnmurer på alle sider.
I hagen er det oppført et frittstående dukkehus. Denne konstruksjonen er ikke nærmere vurdert.

INNVENDIG Gå til side

I kjelleren er det fliser på omtrent alle gulv, ikke boder. Veggene består av pusset betong samt enkelte slette, malte flater. Himlingene er slette og malte, og i stue, bad og soverom er det nedsenket himling med innfelte spotter.
I første etasje er det fliser i entré, trestavs parkett på stue og kjøkken, vinylbelegg på vaskerom og fliser i garderoberom ved vaskerommet. Veggflatene har hovedsakelig malt trepanel og strietapet. I stuen er det skiferplater montert på murvegg med vedovn. Himlingene har trepanel, med unntak av stuen som har slett, malt tak.
I andre etasje er det furugulv i alle rom, med unntak av badet som har fliser. Veggene består av malt trepanel, bortsett fra to soverom som har strie, og badet som er flislagt. Himlingene er i trepanel, både behandlet og ubehandlet.
Etasjeskillere er i hovedsak av trebjelkelag med stubbeloftsleire. Kjelleren har støpt betongdekke.
I stuen i første etasje er det montert en peisovn, og det er også peisovn i kjellerstuen. Boligen har en dobbel teglsteinskorstein, pusset over tak.
Det er malt tretrapp fra kjeller til 1. etasje, lakkert tretrapp fra 1. til 2. etasje, og malt tretrapp videre opp til loftet. Innvendige dører er heltre fyllingsdører

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere våtrom med ulik alder og utførelse. Det henvises til tilstandsrapporten for detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte våtrommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet, som er fra 1993, har innredning med profilerte heltre fronter og god plass til spisegruppe. Det har to vinduer mot inngangspartiet som gir godt med dagslys. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er kledd med strie. Himlingen består av trepanel med taklampe, lysskinne og lys under overskap som belysning.
Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask, ettgreps blandebatteri og spylefunksjon. Det er fliser mellom benkeplate og overskap ved vask. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.
Det er installert kjøkkenventilator fra RørosHetta med avtrekk direkte ut, i tillegg til balansert ventilasjon.
Se tilstandsrapport for ytterligere detaljer.
I kjelleren finnes et hybelkjøkken plassert i nisje ved badet. Hybelkjøkkenet er ikke nærmere vurdert.

SPESIALROM Gå til side

I første etasje er det et toalettrom med fliser på gulvet. Veggene er belagt med strie, og himlingen består av trepanel. Toalettet er gulvmontert, og rommet varmes opp med elektriske varmekabler.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør til vaskerommet i 1. etasje er lagt som rør-i-rør-system. For øvrige våtrom og kjøkken er det benyttet kobberrør, med flere utenpåliggende føringer. Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren.
Avløpsrørene er synlige i plast under vaskene på bad og kjøkken, og disse er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av både støpejern og PVC.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning til begge bad i 2. etasje samt til kjøkkenet, drevet av enhet plassert på loftet. Øvrige rom ventileres naturlig via luftespalter over vinduer og i enkelte vegger. I stuen er det montert en varmepumpe. I bodrommet i kjelleren står en OSO varmtvannsbereder med kapasitet på 300 liter. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Det er ikke synlig drenering, og dreneringen antas å være fra byggeåret. Grunnmuren er i betong og vurderes å være forankret på fjell.
Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er plassert på en liten høyde i terrenget. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, og området har liten risiko for ras og flom. Avløpsrør og stikkledninger til offentlig tilknytning ligger skjult i grunnen og er derfor ikke nærmere vurdert.

Det anbefales å lese tilstandsrapporten grundig for ytterligere informasjon og detaljer om bygningsmessige forhold.

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

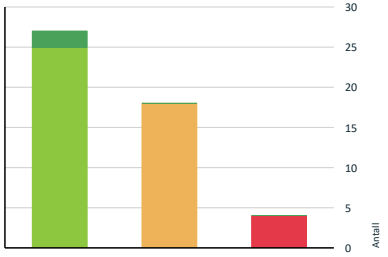
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tilbygg vaskerom samt ny inngang kjeller ferdigattest 19.03.01

Sammendrag av boligens tilstand

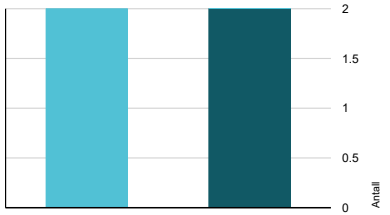
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad (master) > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad (gang) > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Tilbygg vaskerom samt ny inngang kjeller ferdigattest 19.03.01

Standard
Boligen går over fire plan, inkludert uinnredet loft, og består i kjeller av bad, gang, bod, garasje, stue, soverom, to kott og trapperom, samt to utvendige boder. I 1. etasje er det endtre, entre til garderoberom, vaskerom, stue, kjøkken,toalettrom, spisestue og trapperom; i 2. etasje er det 3 soverom hvorav ett med tilgang til bad, bad tilknyttet gang, stue, gang og trapperom; samt trappet uinnredet loftsrom. Boligen har romslige oppholdsrom, godt lysinnslipp og fremstår med normal slitasjegrad i henhold til alder og bruk.

Vedlikehold
En velholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, men enkelte bygningsdeler har aldersrelatert slitasje. Se tilstandsrapporten for detaljer om de ulike bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har saltakskonstruksjon og er tekket med store aluminiumsplater. Over garasjen er det et eget tak, tekket med trepanel. Taktet på hovedhuset er fra rundt 1980 tallet, mens tretaket over tilbygget er fra 2001.

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

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

Taket og taktekkingen er fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. På bakgrunn av alder settes tilstandsgrad 2

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.







TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen og bend på enden av taknedløp. Takrenner ble skiftet i 1993 samtidig med da fasaden ble renovert (undertaket/bordet takrennen er festet på som nå har mangler er ikke skiftet.)

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. Enkeltstående bord ble kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.

Bygget ble etterisolert i 1993 ved innblåsing av 10 cm mineralull, etterfulgt av 5 cm utforing med isolasjon og ny utvendig panel.

Årstall: 1993 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 settes da enkelte bord helt opp under taket viser tegn til sprekkdannelser og vil ha behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fra loftet er det tilgang til undertak og takbjelker. Loftet er godt ventilert og delvis utstyrt med dekke. Undertaket er lett tilgjengelig. Det ble ikke avdekket nevneverdige fuktmerker eller avvik. Undersøkelse ble utført ved hjelp av laser for nivellering og fuktmåling med protimeter med pigger. Loftet har to vinduer fra byggeåret. Det er plassert sikringsskap for strøminntak samt aggregat for det balanserte ventilasjonsanlegget på loftet.





Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1993. De fleste vinduene har luftespalte i toppkanten. Det er montert elektriske markiser over balkongen i andre etasje og over stuevinduet i første etasje. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder, samt punktert vindu i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 2 Dører

Boligen har flere utvendige dører. Det er to hovedytterdører – én ved vaskerommet og én ved entréen – begge skiftet i 2000. Døren til vaskerom/garderoberom er utstyrt med Yale dørlåssystem.
Fra stuen i andre etasje er det utgang til balkong gjennom en heve -/senke-skyvedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1993.
Fra stuen i første etasje er det utgang til veranda/delvis innglasset veranda via en malt balkongdør med 2-lags isolerglass.
Fra vaskerommet er det utgang til balkong gjennom en balkongdør med glassfelt i tungt isolerglass, også fra 1993.
I kjelleren er det en utvendig dør med glassfelt (2-lags isolerglass), datert til 2000, med utgang fra stue til hage.
Det er i tillegg montert en branndør innvendig mellom gang og garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

I første etasje er det utgang til en markterrasse i trevirke. Deler av terrassen er delvis innglasset med glassvegger, og har overdekning fra balkongen i andre etasje. Terrassen har rekkverk i tre. .

Fra stuen i andre etasje er det utgang til en sørvestvendt balkong i treverk. Balkongen har duk som tetteskjikt ned til den innglassede delen av terrassen under. Rekkverket er i tre og målt til 90 cm. Det er elektrisk markise over balkongdøren og utvendig stikkontakt.

Fra vaskerommet er det utgang til en sørøstvendt balkong med dekke og rekkverk i tre. Rekkverket er målt til 91 cm. Balkongen har også utvendig stikkontakt.

Fra kjelleren er det utgang til en terrasse med skiferbelagt dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes da det er registrert noe lekkasje fra balkongen i andre etasje og ned til den delvis innglassede balkongen i første etasje (rom under terasse er utvendig rom som tåler vannpåkjenning) Tretaket på balkongen i andre etasje har noe svikt og nærmer seg tidspunkt for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre undersøkelser til grunn for lekkasje og utbedring anbefales.





TG 1 Utvendige trapper

Boligen har to utvendige trapper av ulik utførelse. Fra garasjen/innkjørselen og opp til hovedinngangen er det en trapp i støpt betong med skiferdekke. Fra nedre del av hagen fører en trapp i trapp med skiferstein opp langs terrenget til 1. etasje.





TG 1 Utvendige boder

Boligen har to utvendige boder som i dag benyttes som vedbod og redskapsbod. Bodene har adkomst fra hver sin side av huset, via hagen. Disse er ikke nærmere vurdert.





TG 1 Garasje

Tilstandsrapport

Boligen har en dobbel garasje med betongdekke og støpte grunnmurer på alle sider. Taket består av betongelementer og fungerer som et støpt dekke til boligen over. Garasjen er utstyrt med automatisk portåpner, innlagt strøm og elbillader. Det er avsatt plass til lagring, og det er direkte adkomst fra garasjen til boligen.Garasjen har taktekke i tre.



TG 1 Dukkehus

I hagen er det satt opp et dukkehus. Denne konstruksjonen er ikke nærmere vurdert.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

I kjelleren er det fliser på de fleste rom utenom boder. Veggene består av pusset betong og enkelte slette, malte flater. Takene er slette og malte. I stue, bad og soverom i kjelleren er det nedsenket himling med innfelte spotter.

I husets første etasje er det fliser i entréen. På stue og kjøkken er det lagt trestavs parkett. Det er vinylbelegg på vaskerommet og fliser i garderoberommet ved vaskerommet. Veggene har hovedsakelig malt trepanel og strietapet. I stuen er det montert skiferplater på murvegg med vedovn. Himlingene har trepanel, mens stuen har slett, malt tak. Det er noe solbleking på parketten, og det er benyttet to ulike parkettyper på gulv, .

I andre etasje er det furugulv i alle rom, med unntak av badet som har fliser. Veggene består av malt trepanel i de fleste rom, mens to soverom har strie og badet har fliser. Himlingene er i trepanel, både behandlet og ubehandlet.

Overflater er vurdert ut fra forventet normal brukssltasje. Mindre avvik som hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Boligen har alminnelig slitasje ut fra alder og bruk. Overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne består hovedsakelig av trebjelkelag med stubbeloftsleire, med unntak av stue og loft i 2. etasje, hvor annen løsning er benyttet. I kjelleren er det støpt betongdekke.

To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis med laserverktøy for å vurdere eventuelle høydeforskjeller og skjevheter. Det presiseres at det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved punktvis kontroll. Større avvik kan derfor ikke utelukkes.

Kjelleretasje (støpt dekke):
Stue: 17 mm avvik totalt, 9 mm over 2 meter
Gang: Ikke oppgitt tall, men kontrollert

1. etasje:
Kjøkken: 9 mm avvik totalt, 8 mm over 2 meter
Stue: 17 mm avvik totalt, 15 mm over 2 meter

2. etasje:
Soverom: 9 mm avvik totalt, 8 mm over 2 meter
Stue: 17 mm avvik totalt, 15 mm over 2 meter

I tillegg er det registrert 19 mm skjevhet i himling i stue i 2. etasje

Loft:
Det er registrert 6 mm skjevhet i synlige bjelker

I henhold til NS 3600 skal avvik i planhet ikke overstige 10 mm over 2 meter og maksimalt 15 mm totalt gjennom hele rommet. Enkelte målte verdier ligger over anbefalte toleranser, og det er dermed registrert avvik.

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.

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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





TG 2 Radon

I garasjen er det observert plastduk under dekket, som antas å fungere som radonsperre. Dette tiltaket gjelder kun for garasjen og omfatter ikke resten av boligen. Det er ikke gjennomført radonmålinger i boligen. Det er ikke pålagt å gjennomføre radonmålinger i egen bolig, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren for eiendommens beliggenhet klassifisert som moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

I stuen i husets første etasje er det montert en peisovn, og det er også installert en peisovn i kjellerstuen. Boligen har en dobbel mursteinspipe som er pusset over tak. Det finnes to feieluker på loftet og to i kjelleren. Siste feiing ble gjennomført 06.12.2024, og siste tilsyn ble utført 11.10.2021. Det foreligger to åpne avvik etter tilsynet, og det anbefales at disse utbedres.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Fra brann- og feierrapporten fremgår det følgende avvik: Pipen er kledd på to sider i 1. og 2. etasje, og teglskorsteinen er derfor ikke tilgjengelig for ettersyn. Det skal ikke være brennbare materialer nærmere teglskorsteinen enn 10 cm. Det er ikke registrert at avviket er lukket. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 3 (TG3).

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i vegg mot grunn. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp fra kjeller til 1. etasje. Fra 1. etasje til 2. etasje er det en lakkert tretrapp. Videre er det en malt tretrapp fra 2. etasje opp til loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk i trappen fra kjeller til 1. etasje, og det mangler håndløper i trappen fra 1. etasje til loft. Tilstandsgrad 3 (TG3) settes for manglende rekkverk, og tilstandsgrad 2 (TG2) settes for manglende håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk i trappen fra kjeller til 1. etasje, samt å ettermontere håndløper i trappen fra 1. etasje til loft, for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav til forsvarlig bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige heltre fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje ift alder.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i kjelleren ble etablert i tidligere vaskerom i 1999. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Vurderingen er basert på gjeldende teknisk forskrift for perioden 1997–2010.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det lagt fliser i format 20 × 20 cm, og taket er malt.
Belysningen består av innfelte spotter med bryter.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt sjakkmønstrede fliser i format 20 × 20 cm med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 16 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke påvist bom under de kontrollerte flisene.
Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes for gulvet grunnet noe mangelfulle fallforhold. Sluket er plassert i en lukket dusjsone. Det er observert sprekker i silikonfugene i overgangen mellom gulv og vegg i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres åpning til sluket, samt byttes silikonfuge i hjørnet mellom gulv og vegg i våtsonen.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

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



UNDERETASJE > BAD

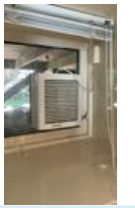
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen består av underskap med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et vegghengt speil med belysning. Badet har gulvmontert toalett og dusjsone med glassvegger og skyvedør. Det er i tillegg et innfliset speil på vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det installert en elektrisk avtrekksvifte, og tilluft tilføres gjennom en luftespalte i døren.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i vegg bak dusjsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i 1. etasje ble etablert i 1999 (påbygg)Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Vurderingen er basert på gjeldende teknisk forskrift for perioden 1997–2010.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har gulvbelegg trukket opp 12 cm på vegg som oppkant. Over gulvbelegget er veggene kledd med malt trepanel på samtlige sider. Taket er også kledd med malt trepanel og har innfelte spotter som belysning. Rommet har vindu for dagslys og ventilasjon. Det er observert enkelte steder hvor trepanelene har sklidd fra hverandre, samt merker og sprekker i veggoverflatene.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegg som er trukket opp ca. 12 cm på vegg, Det ble målt et fall på 15 mm fra dørterskel til sluk, og gitt at belegget er ført opp på vegg, vurderes vann-sikkerheten som ivaretatt og fallforholdene som akseptable. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av observert slitasjeskade i skjøten på gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med vegghengt utslagsvask, baderomsmøbel med skuffer og benkeplate i laminat. Under benkeplaten er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har i tillegg flere høyskap samt veggmonterte skap som gir god oppbevaringsplass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1.ETASJE > VASKEROM

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten over vindu. .



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet har våtsone mot yttervegg, og det er ikke mulig å foreta hulltaking i dette området. Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen avvik fra normale verdier. Det presiseres at målingene kun gir en indikasjon, og ikke skal betraktes som en garanti for tilstanden. Det ble ikke foretatt fuktmåling i gulvet.





2.ETASJE > BAD (MASTER)

TG 3 Generell

Dusjbadet i 2. etasje ble rehabilitert/bygget i 1993, og i 2017 ble det modernisert med nye varmekabler og mikrosement lagt på eksisterende gulv. Badet er vurdert ut fra byggeteknisk forskrift fra før 1997, og forventet levetid er passert.
Gulvet er belagt med mikrosement som er trukket ca. 12 cm opp på vegg. Det er eldre stålsluk uten synlig membran. Veggene har fliser, og himlingen er utført med malt trepanel. Fallforholdet er målt til 15 mm fra topp slukrist til terskel ved døren.
Badet har balansert ventilasjon, men det er ikke registrert tilluft.
Baderomsinnredningen består av skuffer med grep og speilskap med integrert belysning. Det er også et høyskap og en nisje over vasken.
Dusjen har dusjvegger og en innfelt dusjdør i herdet glass.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.
Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2.ETASJE > BAD (MASTER)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt måling av fukt i gulv.

Tilstandsrapport





Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







2.ETASJE > BAD (GANG)

TG 3 Generell

Badet i 2. etasje ble renovert/bygget i 1993, og den forventede levetiden for våtrommet er utløpt. Badet fungerer imidlertid tilfredsstillende per i dag. Det er fliser på både gulv og vegger, mens taket består av malt trepanel med integrerte spotter og lys over speil som belysning. Det ble målt et fall på 14 mm fra dørterskel til sluk i dusj. Sluket er av plast, men membran er ikke synlig. Det er registrert enkelte sprukne fliser. Badet har elektriske varmekabler.

Ventilasjonen er balansert, med tilluft via luftespalte i vindu. Vinduet er plassert i våtsone og har utforinger og lister i treverk. Badet er utstyrt med dusjnisje og innfliset badekar, gulvmontert toalett og veggmontert servant. Baderomsinnredningen består av enkle møbler med skuffer og skap.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.
Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

2.ETASJE > BAD (GANG)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Disse målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet er ikke målt.

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet, som er fra 1993, har en kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. Det er god plass til spisegruppe, og kjøkkenet har to vinduer som vender ut mot inngangspartiet. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er kledd med strie. Taket er i trepanel og har taklampe, lysskinne og belysning under overskap som lyskilder.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr fra Husquarna
– Koketopp fra Husquarna
– Oppvaskmaskin fra Asko
– Fryseskap fra Siemens
– Mikrobølgeovn fra Husquarna
– Avtrekksvifte fra RørosHetta
– Kjølehjørne (krever service/utskifting)

Benkeplaten er i laminat, og det er montert en toppmontert utslagsvask med ettgreps blandebatteri og egen spylefunksjon. Fliser er lagt mellom benkeplate og overskap i området rundt vasken.
Kjøkkenet fremstår med god skap- og benkeplass, og vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.

Overflater på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert i tråd med forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker og merker må forventes ved et brukt kjøkken og kommenteres normalt ikke.
På generelt grunnlag anbefales det å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var påkrevd på byggetidspunktet.

I kjelleren finnes et hybelkjøkken plassert i nisje ved badet.
Hybelkjøkkenet er ikke nærmere vurdert.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator fra røros hetta som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.
kjøkken har også ballansert ventilasjon, og tilluft fra luftespalte på vindu.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

I første etasje er det et toalettrom med fliser på gulvet. Veggene er belagt med strie, og taket er kledd med trepanel. Rommet er innredet med et servantskap og en toppmontert servant med ettgreps blandebatteri. Toalettet er gulvmontert.

Det er mekanisk avtrekk via en elektrisk vifte montert i taket, som avgir noe høy lyd ved bruk. Belysningen består av to taklamper.
Toalettrommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør til vaskerommet i 1. etasje er lagt som rør-i-rør-system, og det er opplyst at disse har frosset et par ganger i løpet av de siste 25 årene, trolig grunnet svakhet i overgangen mellom nybygg og eksisterende konstruksjon. Rørene tiner imidlertid lett. For øvrige våtrom og kjøkken er det benyttet vannrør av kobber, og det finnes flere rom med utenpåliggende kobberrør. Hovedstoppekranen er lokalisert i kjelleren.

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.

Det anbefales å ettergå området hvor det tidligere har vært frosne rør, for å sikre bedre isolasjon eller flytte rørene slik at de ikke utsettes for frost i fremtiden.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Disse er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern. Fra vaskerommet er det avløpsrør i plast/PVC som er synlige i garasjen.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder på avløpsrør av støpejern.

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





TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning til begge bad i andre etasje samt til kjøkkenet. Ventilasjonsanlegget er plassert på loftet og består av en Flexit VGL400-enhet. Øvrige rom i boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter over vinduer og i vegg.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

I stuen er det montert en praktisk varmepumpe av merket Daikin, som bidrar til energieffektiv oppvarming og kjøling av oppholdsrommet.

Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpene er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.



TG 2 Varmtvannstank

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

I bodrommet i kjelleren står en OSO varmtvannstank med kapasitet på 300 liter, produsert i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i rommet hvor varmtvannstanken er plassert, og det finnes dermed ingen naturlig avrenning ved eventuell lekkasje. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales installasjon av automatisk vannstoppesystem for økt sikkerhet ved eventuell lekkasje.



TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i de fleste rom i kjeller, samt varmekabler på alle bad og våtrom. I stuen er det installert en varmepumpe. Det er også balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere. Skapet ble sist kontrollert i 1993.

Det er enkelte utkoblinger i det elektriske anlegget: utvendig stikkontakt på balkong i 2. etasje, utelys over garasjeport samt strøm til vedbod i 1. etasje er koblet ut.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1993

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det ble montert El-bil-lader i garasjen i 2020.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foretEnkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.a en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass. Det er i tillegg etablert en branntrapp på utsiden av boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er ikke oppført med synlig drenereing. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70tallet. Boligen er trolig tekket med gudron/slemming. Ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder og matriale tilser at det er kort gjenværende levetid. Taknedløp er avsluttet både med dreneringsrør og utkast.
Boligen vurderes ikke være spesielt utsatt for overflatevann (terreng). TG2 settes da drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

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

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme

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.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at det mest sannsynlig er benyttet galvaniserte rør, som er over 80 år gamle og dermed har passert forventet teknisk levetid.

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

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

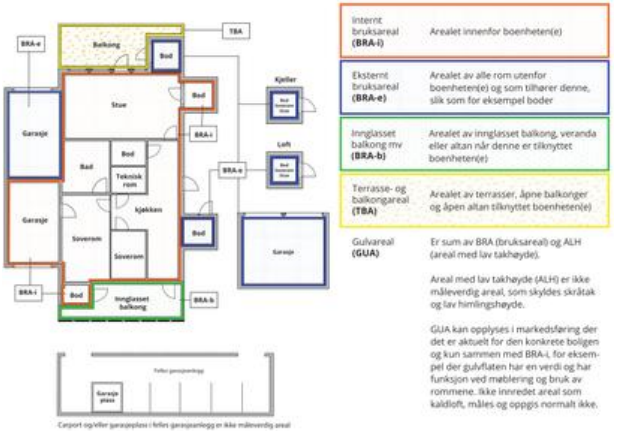
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	127	16		143			143
1.Etasje	114			114	68		114
2.Etasje	87			87	16		87
Loft						87	87
SUM	**328**	**16**			**84**	**87**	**431**
SUM BRA	**344**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, Gang, Bod, Garasje, Stue, Soverom, Kott 1, Kott 2, Trapperom	Bod utvendig, Bod utvendig	
1.Etasje	Vaskerom, Stue, Kjøkken, Entré, Entré 2, Toalettrom, Trapperom, Spisestue		
2.Etasje	Bad (master), Bad (gang), Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Gang, Trapperom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tilbygg vaskerom samt ny inngang kjeller ferdigattest 19.03.01

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	261	83

Kommentar

Enebolig — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Garasje, boder og kott er S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	37	157		0	965.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hagaliveien 27

Hjemmelshaver
Muan Berit, Haga Wincent

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Særdeles solfylt og barnevennlig beliggenhet i stille villavei i veletablert og attraktivt villaområde på Jar.

Kort vei til de aller fleste fasiliteter inkludert T-bane. 5 minutter til buss .Hyggelige nærsenter med butikker og kafeer på Jar og Eiksmarka ligger begge i gangavstand, og Bekkestua, Østerås og CC-Vest ligger i kort kjøre- eller sykkelavstand og byr på bl.a. apotek, vinmonopol, treningssentre, og et variert tilbud av forretninger. Det er også kort vei til andre dagligvarebutikker.

Boligområdet er svært barnevennlig, med kort gangavstand til både Lysakerelven med badeplass, fotballbaner på Jarmyra og det store friområdet Hagabråten som er en super lekeplass for store og små både sommer og vinter.

Med T-banen kommer du deg til Oslo sentrum på ca. 15 minutter med både Østeråsbanen fra Eiksmarka stasjon med åtte avganger i timen, eller Kolsåsbanen fra Jar stasjon. God bussforbindelse tre minutter unna, med busser til Bekkestua, Sandvika og Oslo sentrum. Det går også nattbuss gjennom natten fra Oslo sentrum. I tillegg stopper også flybussen i nærheten.

Nærområdet kan by på flere sports- og rekreasjonsmuligheter, med bl.a. flere golfbaner, tennisbaner og fotballbaner innen gangavstand. Det er kort vei til både Lysakerelven og Bærumsmarka med flotte turmuligheter både sommer og vinter. Her kan turen starte like utenfor inngangsdøren. Vinterstid er det kilometervis med oppkjørte skiløyper og egen lysløype i nærområdet, og sommerstid er det fine tur og sykkelstier. For golfentusiaster er det kort avstand til Haga og Grini golfbaner. Boligområdet er svært barnevennlig med kort gangavstand til blant annet Hagabråten som er en super lekeplass for store og små både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. det er rikelig med parkeringsplasser foran huset.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 966 kvm. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og god biloppstillingsplass. Det er videre etablert plen, hekk og flere uteområder med utsikt mot Oslofjorden.
Tomten er opparbeidet i flere nivåer, med utgang fra ulike etasjer i huset. Ifølge eier går det i dag strømkabler langs tomtegrensen, og neste planlagte tiltak fra nettselskapet er å legge disse kablene i bakken.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Gebyr
Fakturert beløp i 2024
Avløp 3 509,99 kr
Feiing 255,00 kr
Renovasjon 4 338,60 kr
Vann 2 841,74 kr
Sum 10 945,33 kr

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 5 673 759
Som sekundærbolig: kr 14 533 942

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	1993

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	85793792			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
VAledninger			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplanforslag			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunedelplan			Ikke gjennomgått		Nei
Erklæringer for fri parsel			Gjennomgått		Nei
Feierapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	
3	06.06.2025	

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Hagaliveien 27, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 157
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

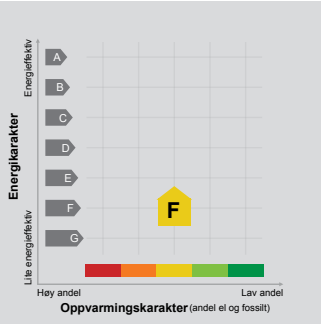
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FU1968

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hagaliveien 27
Postnummer	1358
Sted	JAR
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	157
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17207881
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122825
Dato	20.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttertak / loft
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Etterisolering av kaldt loft
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	336
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 2: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 10: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 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 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 27: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 28: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 56-0211/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hagaliveien 27 1358 JAR

Betegnelse: Gnr 37, bnr 157 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no