NORDVIK

Nadderudveien 18A

3 soverom | 172 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Nadderudveien 18A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og familievennlig halvpart av tomannsbolig | Solrik og skjermet hage | Garasje | Gangavstand til Bekkestua |

Prisantydning	**13 750 000,-**
Omkostninger	**345 130,-**
Totalpris	**14 095 130,-**
BRA-i	**172 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

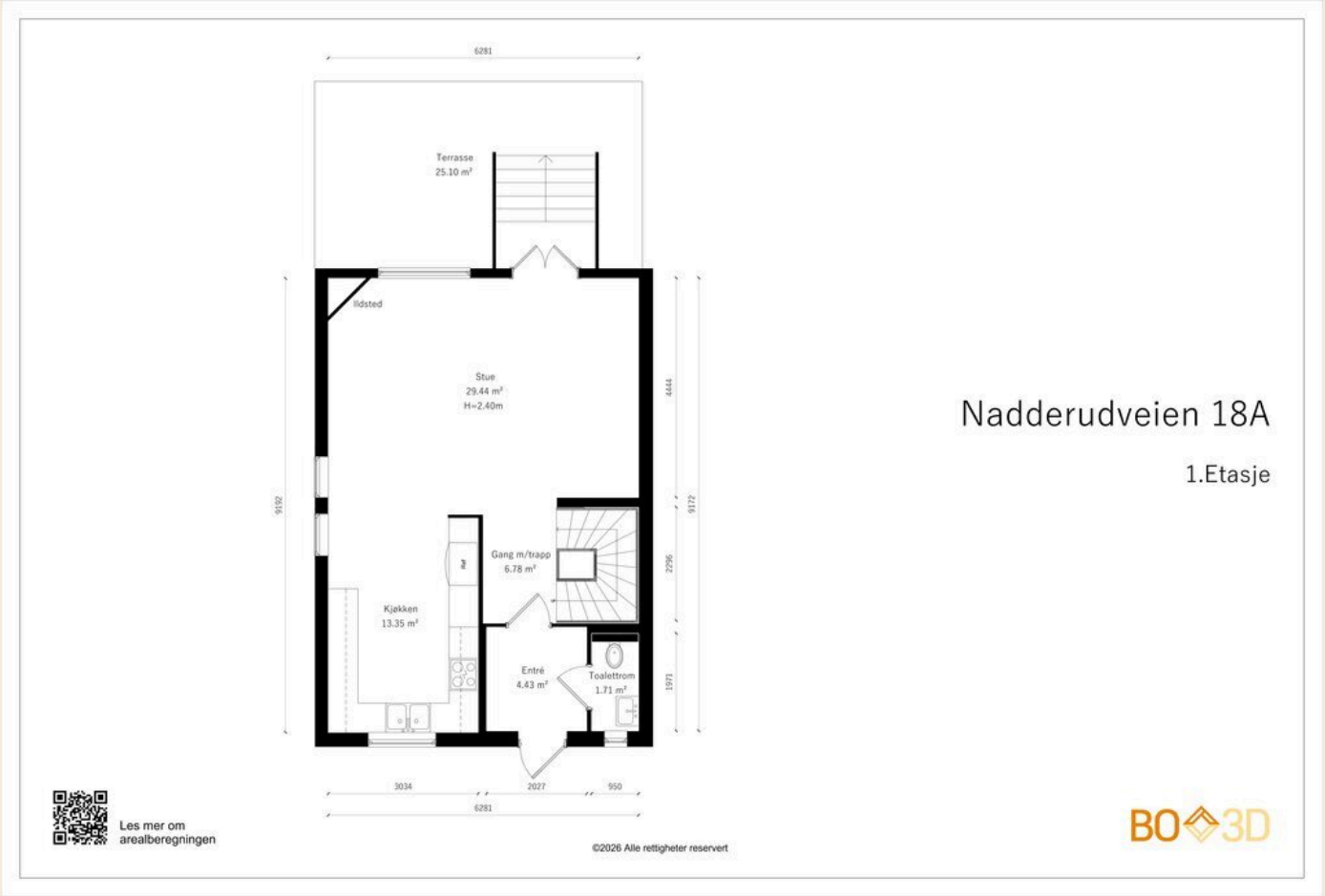
Velkommen til Nadderudveien 18A – en pen og moderne del av tomannsbolig fra 2011, beliggende på populære Bekkestua. Boligen strekker seg over tre etasjer og har en gjennomtenkt og god planløsning, samt egen inngang til underetasjen. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik og skjermet hage, som egner seg godt for barnefamilier.

Eiendommen ligger sentralt, med kort avstand til Bekkestua sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Området har også gode kollektivmuligheter med både buss og T-bane, samt flere barnehager og skoler i nærheten.

* Velholdt og pen bolig fra 2011
* Attraktiv og etterspurt beliggenhet på Bekkestua
* Kjøkken oppgradert i 2026
* Trygg skolevei og nærhet til barnehager
* Egen inngang til kjeller
* Skjermet og solrik hage

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm











Romslig fellestomt med egen garasje og biloppstillingplass. Tomten er fordelt mellom de 4 seksjonene i Nadderudveien 18 A-D.



Pen og velholdt fasade - velkommen inn!







Stuen er romslig og lys med store vindusflater og utgang til den solrike hagen.





Det er god plass til både sofagruppe og spisebord.

Her kan du ha langbord - perfekt for sosiale sammenkomster!







Lekkert og moderne Sigdal-kjøkken med nye fronter i april 2026.





Integrerte hvitevarer fra Miele og Siemens: Stekeovn, mikro, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Kjøkkenventilator som fører luften direkte ut fra kjøkkenet.









Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm







Hovedsoverom av meget god størrelse med utgang til balkong.





Stor skyvedørsgarderobe med god oppbevaringsplass.

Hyggelig og fritt utsyn over nabolaget.











Stort bad fra byggeår med veggmontert toalett, innfliset badekar og dusjhjørne.





Lyse og tidløse farger. Badet har fått TG1 i tilstandsrapport.



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm










Det er egen inngang
til kjeller.

Soverom 4
(soverom/kjellerstue er i dag byggemeldt som boder. For at det skal kunne kalles soverom/kjellerstue i byggemeldte plantegninger må det søkes om bruksendring).





Rommet er stort med plass til både seng, skrivebord og annet møblement.

Kjellerstue






Villavent


Miele
Miele

Populære Bekkestua, et godt og trygt sted for barn å vokse opp.





Nadderudhallen, fotballbaner, utallige lekeplasser, skoler og barnehager - alt i gangavstand.

Hyggelige Bekkestua sentrum med alt du måtte trenge av butikker, spisesteder, lekeplasser m.m.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0053/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nadderudveien 18A, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19, bnr 264, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Anders Venbakken
Linda Marie Venbakken

Kjøpesum og omkostninger
13 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
343 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
345 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
364 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 095 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 114 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2011

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 172 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 198 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Vertikaldelt tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, soverom 1, soverom 2, kjellerstue, bad/vaskerom, vaskerom, trapperom
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, toalettrom, stue/kjøkken
Total BRA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Bad, gang med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Garasje + utvendig sykkelbod
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 26 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Underetasje er ikke godkjent til varig opphold eller som separat boenhet.

Innhold
Familievennlig tomannsbolig over to plan samt innredet underetasje med egen inngang. Boligen er oppført i 2011 og er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier.
1.etg: Entré, toalettrom, stue/kjøkken
2.etg: Bad, gang med trapp, 3 soverom
Kjeller: Entré, 2 soverom (ikke godkjent), kjellerstue (ikke godkjent), bad/vaskerom, vaskerom, trapperom
Det er gode lagringsmuligheter gjennom loft, boder og utvendig redskapsbod/sykkelbod. Boligen har også frittstående garasje. På baksiden av boligen er det et romslig hageparti med markterrasse og levegger mot nabo.

Standard
INNVENDIG
Boligen har følgende overflater i de ulike etasjene:
Kjeller:

Fliser på gulv i vaskerom, bad og entré. Øvrige rom har parkett. Slette malte vegger. På bad er det fliser på vegger, og på vaskerom er det fliser trukket ca. 8 cm opp på vegg. Slette malte tak i alle rom.

1. etasje:
Parkett på gulv i alle rom, med unntak av entré og toalettrom som har fliser. Slette malte vegger og slette malte tak i alle rom.

2. etasje:
Gulv med enstavs eikeparkett i alle rom, med unntak av bad som har fliser. Slette malte vegger og tak. Fliser på vegger på bad. Det er garderobeskap på alle soverom. Takhøyde er målt til ca. 240 cm

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. I kjeller er det støpt dekke. I spisestuen er det montert gasspeis. Mellom de ulike etasjene er det malt tretrapp med parkett i trinnene og malt rekkverk i tre. Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

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

KJØKKEN
Kjøkkenet er fra byggeår og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2026 fra produsenten Sigdal. Det er parkett på gulvet og slette malte vegger. Taket er slett malt med spotter som lyskilde. Benkeplaten er i laminat med toppmontert dobbel metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette malte vegger. Det er kjøkkenventilator som fører luften direkte ut fra kjøkkenet.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM
Det er toalettrom med adkomst fra entré. Rommet har fliser på gulv med varmekabler og slette malte vegger. Det er vindu mot inngangspartiet. Toalettrommet er utstyrt med veggmontert toalett og innredning med skap og nedsenket servant med ettgreps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Inntaksrør i kobber, med videre fordeling i boligen via vannrør av typen rør-i-rør. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC. Boligen har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på kaldloft. Boligen har to varmepumper, hvor én er plassert i trappegangen og én i stuen. Det er varmtvannsbereder på 300 liter. Boligen har sentralstøvsuger fra Villavent. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 50 A.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Tekniske installasjoner: Varmtvannstank
- Kjeller vaskerom: Overflater Gulv
-1.Etasje, toalettrom: Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Garasje med ELbil-lader samt to bilioppstillingsplasser.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Jar Bygg, utført i oktober 2017 hvor de bygget en enkel bod med to vegger i et hjørne mot garasje og støyskjerm.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet termostater på alle gulv med varme i ulike omganger. Noen ble byttet på garanti av underleverandør til husbygger, mens andre er byttet av samme elektriker etter utløp av garanti. De siste er byttet av Kolstad installasjon. Belysning i LED over speil på baderom og toalett er byttet av samme installatør i 2025/2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Det har ikke vært behov

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EDA elektro, montert DEFA lader i garasjen på egen kurs i mai 2017.

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret

eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Gjennomføres ved dette salget.

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

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

Byggemåte
UTVENDIG
Valmtak av trekonstruksjon tekket med takstein. Taknedløp og beslag i metall. Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende trekledning. Grunnmur i pusset betong. Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke med trappestige ved soverom i 2. etasje. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, vinduene mot Nadderudveien har 3-lags isolerglass. Entrédør av treverk med innfelt glassfelt, samt entrédør i underetasjen av treverk. Fra to soverom er det balkong-/terrassedører med sprosser og karmer/rammer i treverk. Det er også dør til fransk balkong med isolerglass. Det er utgang fra to soverom til sørvestvendt balkong. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt markterrasse. Det er tretrapp fra spisestuen til hagen i malt trevirke med rekkverk.

TOMTEFORHOLD
Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser. Dreneringen er fra byggeår. Boligen er oppført med grunnmur og gulv mot grunn i betong. Grunnmuren er utført i sprøytebetong. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon om kontrollpunkter knyttet til konstruksjoner og bygningsdeler.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap på kjøkken medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Det er egen inngang til underetasje.
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.
Les mer under punktet "ferdigattest".

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad og i gang.
- Varmepumpe

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Avløp: 8 785,62
Renovasjon:4 576,08
Vann: 7 517,22
Sum: 20 878,92

Velavgift
Kr 300,- pr. år
Grav vel (valgfritt)

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

- Årlig bygningsforsikring kr 10 673,- pr år. hvorav kr 2 261,- er innboforsikring
- Alarm fra Asker og Bærum brannvesen kr 645,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 834,- pr mnd. Betales 2 ganger pr år. Felles avtale.

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

Årlig betaling for snømåking og strøing gårdsplass utgjør kr 4200,- (Felles avtale)

Er det andre utgifter knyttet til eiendommen?
"Har hatt service på varmepumpe, ventilasjon og gasspeis ca. hvert 3 år."

Forsikring
IF
Polisenr: 5692097

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 111 kvm (Eiertomt)
Eiertomt som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. I hovedsak flat tomt over to nivåer, opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, plenarealer og diverse beplantning. Arealet rundt boligen og frem til fremsiden av garasjen er tilleggsdel til seksjonen i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Adkomst
Det vil bli skiltet til visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et veletablert boligområde, perfekt for barnefamilier, med kort og trygg vei til alt av fasiliteter. I nærområdet finner du Bekkestua barneskole, Bekkestua ungdomsskole, NTG og flere barnehager, noe som gjør dette til et ideelt område for de som setter pris på en praktisk og trygg hverdag for barna.

Nabolaget er etablert og består av eneboliger og småhus, samtidig som du har alt du trenger i nærheten. Bekkestua sentrum er kun en kort spasertur unna, med et bredt utvalg av servicetilbud. Her finner du alt fra dagligvarebutikker, apotek og vinmonopol, til kafeer, restauranter, treningssentre, frisører og legesenter – alt på én plass!

Som et sentralt knutepunkt i Bærum har Bekkestua både bussterminal og T-bane, med avganger til Majorstuen hvert 15. minutt . Perfekt for de som pendler til Oslo, samtidig som du nyter fordelene ved å bo i et rolig og naturskjønt område.

Er du glad i aktivitet og friluftsliv, vil du elske alt området har å tilby. I nærheten finner du Nadderud Arena, Nadderud stadion og Nadderudhallen med svømmebasseng og treningsmuligheter, samt flere kunstgressbaner og tennisbaner. På vinteren kan du glede deg over preparerte skiløyper med lys, og Kolsåsbakken alpinanlegg er kun en kort kjøretur unna. For de som liker en aktiv hverdag, er dette en optimal beliggenhet.

Bærumsmarka ligger bare en kort tur unna, med turstier, sykkelruter og skiløyper. Østernvann og Bogstadvannet er populære utfartssteder for både rolige turer og friluftsaktiviteter. For golfinteresserte er det kort vei til både Haga og Grini golfbaner.

Alt i alt er dette et hjem som gir deg det beste av begge verdener – sentral beliggenhet, trygt og familievennlig nabolag, nærhet til kollektivtransport, samt masse av muligheter for en aktiv livsstil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.09.2011.

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.

Soverom og kjellerstue i underetasje er godkjent som bod i byggetegninger. For at det skal kunne kalles soverom/kjellerstue i byggemeldte plantegninger må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.
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.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommer er regulert til bolig.

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/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 2 111 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 87 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570
Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1997021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1997021)

Navn NADDERUDVEIEN FRA BEKKESTUA TIL HOSLEVEIEN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.02.2000
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22136/4679850.pdf
Delarealer Delareal 2 110 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B5

Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:
· Enebolig, ny
· Tomannsbolig, ny
· Tilbygg med ny boenhet
· Underbygg med ny boenhet
· Påbygg med ny boenhet
· Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
· Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
· Deling av eiendom for boligformål
· Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
· Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:
· Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m2, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m2, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
· Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se: https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/

Planer i nærområdet:
Byggesak - 2021/21404
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Nadderudveien 14 - hovedombygging - enebolig med sekundærleilighet Garasje i egen sak
Saksstatus: Under behandling

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/19/264/1:
17.04.1925 - Dokumentnr: 990024 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:264
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2010 - Dokumentnr: 287235 - Erklæring/avtale
Rett til å oppføre støyskjerm.
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:264
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2010 - Dokumentnr: 289376 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:264
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2026 - Dokumentnr: 267038 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.06.2010 - Dokumentnr: 467425 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1423760 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:264 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 39951 - Omnummerering ved

kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:264 Snr:1

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 800,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 500,-
Rabatt vederlag/provisjon (en gratis visning første runde) kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg interiørrådgivning kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 154 000,- 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 4. mai 2026

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

Megler 2
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

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

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

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

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

Nadderudveien 18D

Nabolaget Nadderud/Bjerkelunden - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	527 elever, 23 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Oslo International School (1-1...	420 elever, 27 klasser	7 min 🚶 0.7 km
Stabekk skole (1-7 kl.)	500 elever, 22 klasser	13 min 🚶 1.1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	270 elever, 18 klasser	6 min 🚶 0.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	591 elever, 42 klasser	6 min 🚶 0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		6 min 🚶
Oslo International School	90 elever	7 min 🚶 0.7 km

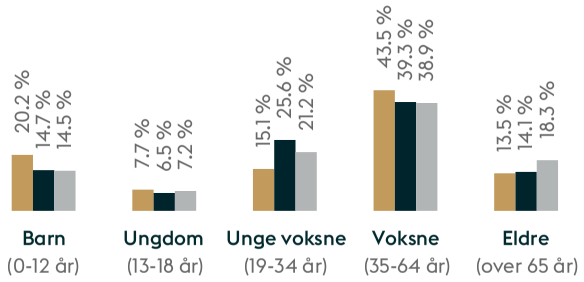
Offentlig transport

Hans Burums vei	Linje 140, 140N, 230	1 min 🚶 0.1 km
Bekkestua	Linje 1, 2, 3, 5	10 min 🚶 0.8 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	6 min 🚗 2.7 km
Sollerud	Linje 13	9 min 🚗 4.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 12.7 km

Barnehager

Bekkestua Kanvas-barnehage (1-...	158 barn	4 min 🚶 0.3 km
Huskestua barnehage (1-6 år)	86 barn	6 min 🚶 0.5 km
OIS kindergarden (3-5 år)	28 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nadderud/Bjerkelunden	1 087	408
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Myraparken balløkke	2 min
Nadderudhallen idrettshall	6 min
SATS Bekkestua Stasjon	8 min
GYM Bekkestua	8 min

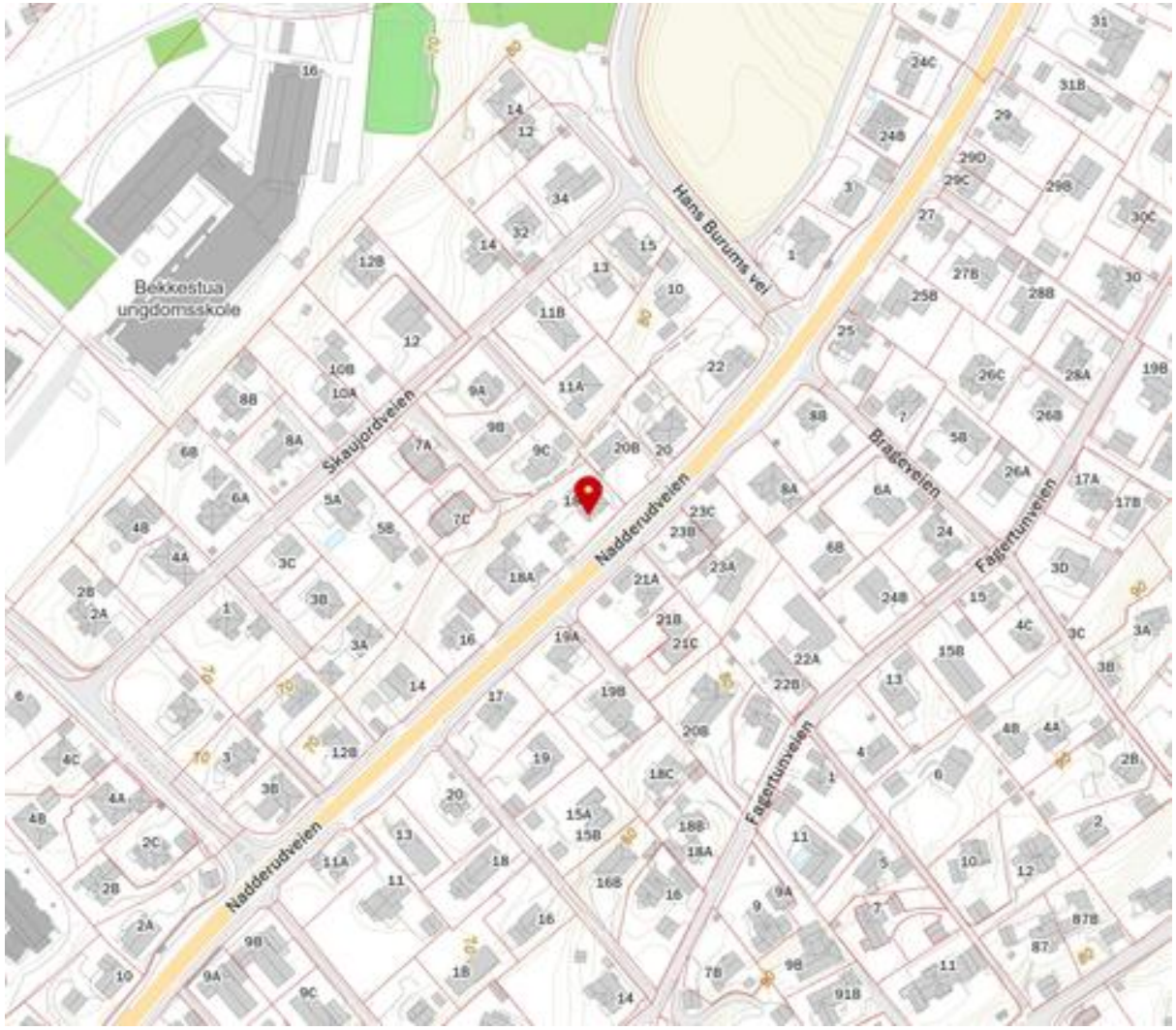
«Nært til både marka, fjorden og byen (Oslo og Sandvika). Rolig og trivelig område - med Bekkestua som sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Vertikaldelt tomannsbolig med hage og balkong.

Garasje + utvendig sykkelbod.

Nadderudveien 18 A, 1357 BEKKESTUA BÆRUM kommune

gnr. 19, bnr. 264, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 03.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1713 **Eiendomsverdi ref nr:** VH8552

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Familievennlig tomannsbolig over to plan samt innredet underetasje med egen inngang. Boligen er oppført i 2011 og er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier.
Boligen har parkett på de fleste gulv, med fliser på våtrom.
Veggene har slette malte overflater, og det er fliser på vegger på de fleste våtrom. Takene har slette malte flater. Overflatene fremstår med normal slitasjegrad.
Det er gode lagringsmuligheter gjennom loft, boder og utvendig redskapsbod/sykkelbod. Boligen har også frittstående garasje.
På baksiden av boligen er det et romslig hageparti med markterrasse og levegger mot nabo. Boligen ligger sentralt til med kort vei til Bekkestua.
Se tilstandsrapporten for nærmere detaljer om de ulike bygningsdelene.

Vertikaldelt tomannsbolig med hage og balkong. - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Valmtak av trekonstruksjon tekket med takstein. Taknedløp og beslag i metall.
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende trekledning. Grunnmur i pusset betong.
Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke med trappestige ved soverom i 2. etasje.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, vinduene mot Nadderudveien har 3-lags isolerglass.
Entrédør av treverk med innfelt glassfelt, samt entrédør i underetasjen av treverk. Fra to soverom er det balkong -/terrassedører med sprosser og karmer/rammer i treverk. Det er også dør til fransk balkong med isolerglass.
Det er utgang fra to soverom til sørvestvendt balkong. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt markterrasse.
Det er tretrapp fra spisestuen til hagen i malt trevirke med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater i de ulike etasjene:

Kjeller:
Fliser på gulv i vaskerom, bad og entré. Øvrige rom har parkett.
Slette malte vegger. På bad er det fliser på vegger, og på vaskerom er det fliser trukket ca. 8 cm opp på vegg.
Slette malte tak i alle rom.

1. etasje:
Parkett på gulv i alle rom, med unntak av entré og toalettrom som har fliser.
Slette malte vegger og slette malte tak i alle rom.

2. etasje:
Gulv med enstavs eikeparkett i alle rom, med unntak av bad som har fliser.
Slette malte vegger og tak. Fliser på vegger på bad.
Det er garderobeskap på alle soverom.
Takhøyde er målt til ca. 240 cm.

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. I kjeller er det støpt dekke.
I spisestuen er det montert gasspeis.
Mellom de ulike etasjene er det malt tretrapp med parkett i trinnene og malt rekkverk i tre.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2026 fra produsenten Sigdal.
Det er parkett på gulvet og slette malte vegger. Taket er slett malt med spotter som lyskilde.
Benkeplaten er i laminat med toppmontert dobbel metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette malte vegger.
Det er kjøkkenventilator som fører luften direkte ut fra kjøkkenet.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Det er toalettrom med adkomst fra entré. Rommet har fliser på gulv med varmekabler og slette malte vegger. Det er vindu mot inngangspartiet.
Toalettrommet er utstyrt med veggmontert toalett og innredning med skap og nedsenket servant med ettgreps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Inntaksrør i kobber, med videre fordeling i boligen via vannrør av typen rør-i-rør.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.
Boligen har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på kaldloft.
Boligen har to varmepumper, hvor én er plassert i trappegangen og én i stuen.
Det er varmtvannsbereder på 300 liter.
Boligen har sentralstøvsuger fra Villavent.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 50 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser.
Dreneringen er fra byggeår.
Boligen er oppført med grunnmur og gulv mot grunn i betong.
Grunnmuren er utført i sprøytebetong.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon om kontrollpunkter knyttet til konstruksjoner og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Vertikaldelt tomannsbolig med hage og balkong.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 27.09.2011. Underetasje er ikke godkjent til varig opphold eller som separat boenhet av kommunen.

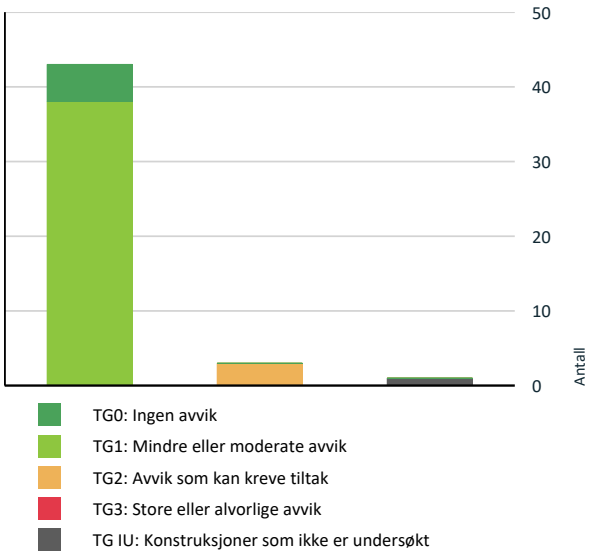
Garasje + utvendig sykkelbod.

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

Det foreligger ferdigattest datert 27.09.2011

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig med hage og balkong.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG MED HAGE OG



Byggeår
2011

Anvendelse
Bolig over tre plan samt loft.

Standard
Bolig over tre plan samt loft. Leiligheten har mulighet for utleiedel i kjeller.
I kjelleren er det entré, bad, to soverom, kjellerstue, trappegang og vaskerom.
I 1. etasje er det hovedentré, toalettrom og kjøkken med åpen løsning mot stue. Fra stuen er det balkongdører med enkelte trappetrinn ned til hagen.
I 2. etasje er det gang med trappeløp, bad og to soverom. Det er loftstige opp til loftet med noe lagringsplass.
Boligen fremstår med normal slitasjegrad og virker godt vedlikeholdt.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Valmtak av trekonstruksjon tekket med takstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket.

En slik kontroll bør eventuelt utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i metall. Takvann ledes bort fra huset via dreneringsrør i grunnen samt utkast fra vegg.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. grunnmur i pusset betong. Enkelt bord er sporadisk sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket.



Takkonstruksjon/Loft

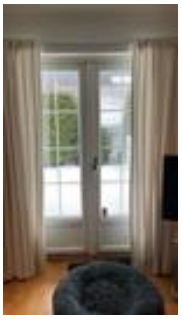
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke med trappestige ved soverom i 2. etasje.
En mindre del av loftet, ca. 6 m², har gulvdekke. Synlig isolasjon.
Undertaket er kontrollert sporadisk tre steder med protimeter uten at det ble avdekket forhøyede fuktverdier.



Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Vinduer mot Nadderudveien har 3 lags isolerglass.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør av treverk med innfelt glassfelt, entre døren er med overbygg.
Entrédør i underetasjen av treverk.
Fra to soverom er det balkong-/terrassedører med sprosser og karmer/rammer i treverk.
Dør til fransk balkong med isolerglass.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er utgang fra to soverom til en sørvestvendt balkong på ca. 5 kvm med utebelysning. dekke av treverk, og rekkverket er utført i malt trevirke. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt markterrasse. Det er levegg i treverk mot nabo, markterassen var snødekt ved befaring og ikke videre vurdert.
Boligen har også vestvendt fransk balkonger.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp fra spisestuen til hagen i malt trevirke og rekkverk.
Ved kjelleringangen er det utvendig betongtrapp med én håndløper opp til kortsiden av huset.



TG 1 Boder / Garasje

Beskrivelse

Boligen har garasje (se eget punkt) samt en utvendig sykkelbod/redskapsbod. Sykkelboden er på ca. 5 m² og har tredekke og vegger av treverk. Boden er uisolert.

Sykkelboden er ikke videre vurdert.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har følgende overflater i de ulike etasjene:

Kjeller:
Fliser på gulv i vaskerom, bad og entré. Øvrige rom har parkett.
Slette malte vegger, på bad er det fliser på vegger, og på vaskerom er det fliser trukket ca. 8 cm opp på vegg.
Slette malte tak i alle rom.

1. etasje:
Parkett på gulv i alle rom, med unntak av entré og toalettrom som har fliser.
Slette malte vegger og slette malte tak i alle rom.

2. etasje:
Gulv med enstavs eikeparkett i alle rom, med unntak av bad som har fliser.
Slette malte vegger og tak. Fliser på vegger på bad.
Det er garderobeskap på alle soverom.
Takhøyde er målt til ca. 240 cm.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. I kjeller er det støpt dekke.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjellerstue og soverom kontrollert i kjeller/underetasje som er med støpt dekke:

På kjellerstue ble det målt 7 mm avvik over 2 m, og totalt 9 mm gjennom hele rommet.
På soverom ble det målt 3 mm avvik over 2 m, og totalt 7 mm gjennom hele rommet.

Kjøkken og entré er kontrollert i 1. etasje:
På kjøkken ble det målt 8 mm avvik over 2 m, og totalt 11 mm gjennom hele rommet.
På entré ble det målt 2 mm avvik over 2 m, og totalt 2 mm gjennom hele rommet.

Hovedsoverom og soverom mot innkjørsel er kontrollert i 2. etasje:
På hovedsoverom ble det målt 9 mm avvik over 2 m, og totalt 13 mm gjennom hele rommet.
På soverom mot innkjørsel ble det målt 7 mm avvik over 2 m, og totalt 12 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm avvik over 2 m og totalt 15 mm gjennom rommet.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I spisestuen er det montert gasspeis. Skap til gasstank er plassert utvendig på vegg, og røykrør/utløp er ført ut gjennom vegg over peisen.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og veggene har malte plater og mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført i vegg under terreng, fra soverom mot hage.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom de ulike etasjene er det malt tretrapp med parkett i trinnene og malt rekkverk i tre. Trappen har åpne opptrinn.
Det er klassisk loftstige med adkomst til loftet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ vaskerom er fra byggeår (byggeperiode 2010), og byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser i størrelse 20 × 20 cm, og taket har malt overflate. Det er taklampe og belysning over speil som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelse 20 × 20 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 28 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skapinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjforheng. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Uttaksledning fra fordelerskap mangler deksel.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av papirtest.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderobeskap i vegg bak dusjsone .



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår (byggeperiode 2010), og byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er gulvfliser trukket opp ca. 8 cm på vegg. Øvrige vegger har malte plateflater, og taket har malt overflate. Det er taklampe som lyskilde.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelse 20 × 20 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved døren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.
I gulvet er det også fliset inn rør for kondens fra innedeler på varmepumpe i 2 etasje

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en sprukket flis ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har vegghengt servant i metall. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
På vaskerommet er det også plassert sikringsskap, fordelerskap, varmtvannsbereder og sentralstøvsuger.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra gang, i garderobeskap, i veggen mot våtsone (vask).



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Hovedbadet i 2.etg er fra byggeår (byggeperiode 2010), og byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.





2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser i størrelse 20 × 20 cm, og taket har malt overflate. Det er dimbare spotter i taket og belysning over speil som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelse 20 × 20 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to plastsluk, ett i dusjnisje og ett under badekar med inspeksjonsluke. Det er observert membran under klemringen ved sluket under badekaret, men ikke i dusjsonen.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skap- og skuffeinnredning med to nedfelte servanter, begge med ettgreps blandebatteri. Over servantene er det vegghengte overskap og speil.
Videre er det veggmontert toalett, innfliset badekar og dusjhjørne med dusjvegger og innfelt dusjdør.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra gang, i vegg bak våtsone.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra produsenten Sigdal.
Kjøkkenfronter ble byttet i 2026 (også fra Sigdal)

Det er parkett på gulvet og slette malte vegger. Taket er slett malt med spotter som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert stekeovn fra Siemens
Integrert mikrobølgeovn fra Siemens
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Miele
Kombiskap fra Siemens
Avtrekksvifte fra Siemens

Benkeplaten er i laminat med toppmontert dobbel metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette malte vegger.

Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.
Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.





1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er toalettrom med adkomst fra entré. Rommet har fliser på gulv med varmekabler og slette malte vegger. Det er vindu mot inngangspartiet.
Toalettrommet er utstyrt med veggmontert toalett og innredning med skap og nedsenket servant med ettgreps blandebatteri. Det er speil over servanten.
Rommet har mekanisk ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Inntaksrør i kobber, med videre fordeling i boligen via vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på vegg i vaskerom og på vegg i bad i kjelleretasjen.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på kaldloft.

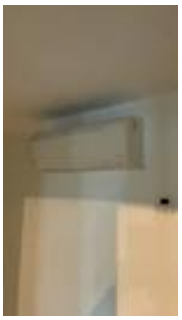
Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har to varmepumper, begge fra produsenten Daikin og fra byggeåret 2010. Én varmepumpe er plassert i trappegangen og én i stuen.
Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpene er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2011 plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette forholdet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger fra Villavent med beholder plassert på vaskerom.
Anlegget er ikke funksjonstestet.



TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på våtrom, toalettrom og i entré, samt i alle rom i kjeller.
I tillegg er det luft-til-luft varmepumpe plassert i trappegang og spisestue.
Det er gasspeis i stuen.
Boligen har balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregat plassert på kaldloft.
For øvrig er det elektriske panelovner i enkelte rom.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 50 Amp.

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.
   2010

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?
   Nei

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?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført i løpet av de siste fem årene.

    Det er observert en løs kontakt til TV-kabler i 2. etasje. Denne er ikke strømførende og er derfor ikke vurdert som et avvik.

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser (stein).

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra byggeår (2011). Ifølge eier er grunnen drenert med grove masser som stein og pukk.

Kommunen har også utført flomforebyggende arbeid i området. Det er ifølge eier ikke registrert avvik eller vanninntrengning i hovedhuset i forbindelse med de senere års værhendelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur og gulv mot grunn i betong.
Grunnmuren er utført i sprøytebetong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt planert på relativ flat tomt.
Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.



Kvikk leire kart

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Leveransebeskrivelsen for huset fra byggeår beskriver at huset leveres med radonsperre. Men det er ikke gjennomført radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje + utvendig sykkelbod.



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Frittstående garasje. Valmtak tekket med takstein. Utvendig kledd med liggende trekledning.

Vedlikehold
Vellholdt garasje, noe innsig av vann fra terreng.

Beskrivelse
Frittstående garasje med valmtak tekket med takstein. Garasjen er utvendig kledd med liggende trekledning.
Garasjen har støpt gulv og er oppført i bindingsverk på grunnmur av lecastein. Den er uisolert og har automatisk portåpner. Det er også mulighet for lagring over takstolene.
Garasjen har elbillader montert på vegg. Det er registrert noe fukt på gulvet som følge av innsig fra terreng.
Garasjen er oppmålt til ca. 20 kvm og har innlagt strøm og belysning.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

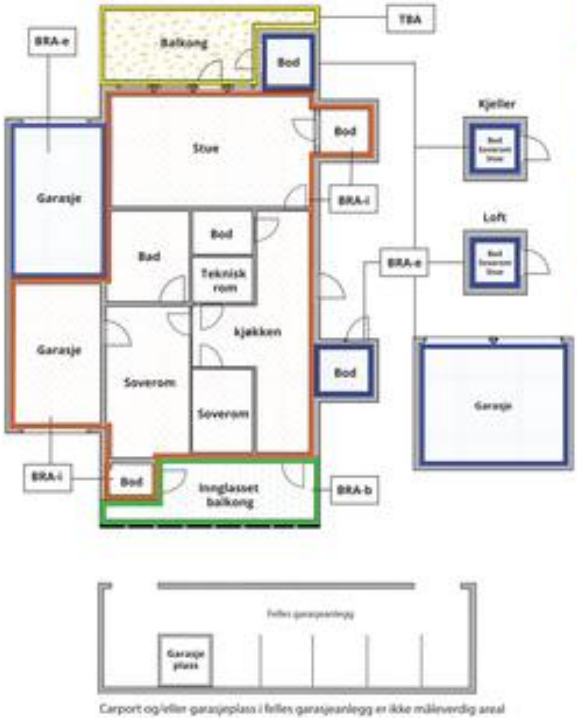
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt tomannsbolig med hage og balkong.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	57			57	
1.Etasje	58			58	
2.Etasje	57			57	6
SUM	**172**				**6**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, soverom 1, soverom 2, kjellerstue, bad/vaskerom, vaskerom, trapperom		
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken		
2.Etasje	Bad, gang med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

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

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

Markterasse var snødekt på befarignstidspunkt og er oppmålt og dermed ikke inkludert i terasse areal, terassen er ca 20-25 kvm stor.

Sykkelbod og garasje er oppmålt og lagt inn som egen del (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 27.09.2011.
Underetasje er ikke godkjent til varig opphold eller som separat boenhet av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Garasje + utvendig sykkelbod.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 27.09.2011

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	264		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nadderudveien 18 A

Hjemmelshaver
Venbakken Anders, Venbakken Linda Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet kun få minutters gange fra Bekkestua sentrum. Her bor du med kort gangavstand til barnehager, skoler, aktivitetstilbud og offentlig kommunikasjon og passer ypperlig for deg med både store barn og små barn. Med den sentrale beliggenheten, nærhet til marka, sjøen, golfbaner og mye mer er det også lett å trives for deg uten barn.

Bekkestua sentrum er trivelig og moderne med et rikt og variert utvalg av forretninger og kan by på blant annet flere dagligvareforretninger, apotek, bibliotek, kaféer, restauranter, Vinmonopolet, treningssenter og Bekkestua senter. Dersom du ønsker ytterligere servicetilbud ligger CC -Vest, Fornebu S og Sandvika en kort kjøretur unna boligen.

Fra boligen er det kort vei til marka med fine turmuligheter fra Øverland og Grini. Bærumsmarka har flotte turmuligheter både sommer og vinter. Vinterstid er det kilometervis med oppkjørte skiløyper og egen lysløype i nærområdet, og sommerstid fine tur- og sykkelstier. Nadderudhallen har du kun et par minutters gange fra boligen med svømmehall og idrettsanlegg, og i nærområdet er det flere golfbaner, ishall og Kolsås alpinanlegg. Med andre ord byr nærområdet på aktiviteter for enhver smak.

Området kan by på et meget godt tilbud av offentlig kommunikasjon med nærmeste bussholdeplass (Hans Burums vei) kun ca. 100 meter fra boligen, med ruter mellom Sandvika og Østerås/Ila (rute 230) og mellom Bekkestua og Skøyen (rute 140). Fra Bekkestua sentrum har du også tilgang på ytterligere busstilbud, samt T-bane og trikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Boligen har garasje og flere biloppstillingsplasser foran boligen.

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

Eiertomt på 2 111 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. I hovedsak flat tomt over to nivåer, opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, plenarealer og diverse beplantning. Arealet rundt boligen og frem til fremsiden av garasjen er tilleggsdel til seksjonen i henhold til seksjoneringsbegjæringen.
Tomten var snødekt på befaringstidspunktet, og vurderingen av tomten er derfor begrenset.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste heftelser og rettigheter

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:
Dagboknr 990024, tinglyst 17.04.1925, type heftelse: Erklæring / Avtale.
Dagboknr 287235, tinglyst 22.04.2010, type heftelse: Erklæring / Avtale: Eier av Nadderudveien 18 og 20b gir hverandre rett til å oppføre en støyskjerm inntil felles grense, plassering skal være 3 m innenfor fortauskant, oppføres i tre, være 2,5 m høy og skal ikke plasseres i strid med avkjørselskrav. Forutsetning at gbnr. 19/264 plasseres min. 5,3 m fra grensen til gbnr. 19/917. Eier av Nadderudveien 18 samtykker i at eier av Nadderudveien 20b kan heve sin eksisterende platting til nivå med eksisterende veranda. Verandaen skal ikke ligge nærmere grensen til 19/264 enn 1 m. Nadderudveien 20b samtykker i at Nadderudveien 18 kan fylle opp inntil 1,5 m med masse inntil felles grense i dalsøkket mot 19/314.
Dagboknr 289376, tinglyst 22.04.2010, type heftelse: Bestemmelse om vann/kloakkledning: Kommunen har rett til fremtidig drift/vedlikehold av sine ledninger for vann/avløp som ligger over eiendommen.

Ta kontakt med megler / Selger for opplysninger rundt andre faste utgifter/avgifter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Forutsetninger

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linda Marie Venbakken	9578-5999-4-1084705	2026-04-27 21:56:41
Anders Venbakken	9578-5992-4-875837	2026-04-27 21:50:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
56-0053/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nadderudveien 18A, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Anders Venbakken, Linda Marie Venbakken

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5692097
Forsikret i: If Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Jar Bygg, utført i oktober 2017 hvor de bygget en enkel bod med to vegger i et hjørne mot garasje og støyskjerm.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet termostater på alle gulv med varme i ulike omganger. Noen ble byttet på garanti av underleverandør til husbygger, mens andre er byttet av samme elektriker etter utløp av garanti. De siste er byttet av Kolstad installasjon. Belysning i LED over speil på baderom 2 etg og toalett i u etg er byttet av samme installatør i 2025/2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært behov

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EDA elektro, montert DEFA lader i garasjen på egen kurs i mai 2017.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget med radonsperre i 2011

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: En liten flis på vaskerom har sprukket, men ingen konsekvens

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bolig har ikke mur, men gasspeis

---

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)

Ja

Beskriv: Det oppstår fukt i garasje ved snøsmelting og mye nedbør som ikke tas unna i renne foran garasjen. Tørker opp ila få dager.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Gjennomføres ved dette salget.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er gjort et makeskifte mellom fellesareal og eiendommen til bolig C som ikke er tinglyst.

---

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: Dyr (grevling, rotte, katt mm) besøker jevnlig hagen og har forsøkt å bosette seg under bod. Fliser i inngang 1etg har løse fuger. Markise fikk ny motor og duk vinteren 2025. Varmepumpe, balansert ventilasjon, gasspeis og garasjeport har hatt normalt vedlikehold og service ca hvert 3-5 år som er utført i fellesskap i sameiet. Alt er utenfor garanti nå. Alarm følger boligen og er oppgradert til 4G. Abonnement til ABBR må evt videreføres. Taksjekk gjennomført i 2024 og noen takstein skiftet. Alle hvitevarer som medfølger er utenfor garanti og nærmer seg utløp levetid. Kjøleskap byttet i des 2019. Oppvaskmaskin byttet på omtrent samme tid. Telenor har varslet oppgradering av bredbånd til fiber. Sameiet har felles avtale med Telenor.

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: 56-0053/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anders Venbakken	**2026-04-27**	**Linda Marie Venbakken**	**2026-04-27**

Identifikasjon

Anders Venbakken

Identifikasjon

Linda Marie Venbakken

Signicat

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 11.03.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	264	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Nadderudveien 18A, 1357 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID:100237533709963543 Forfall:26.03.2026 Kr 1.607,70	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

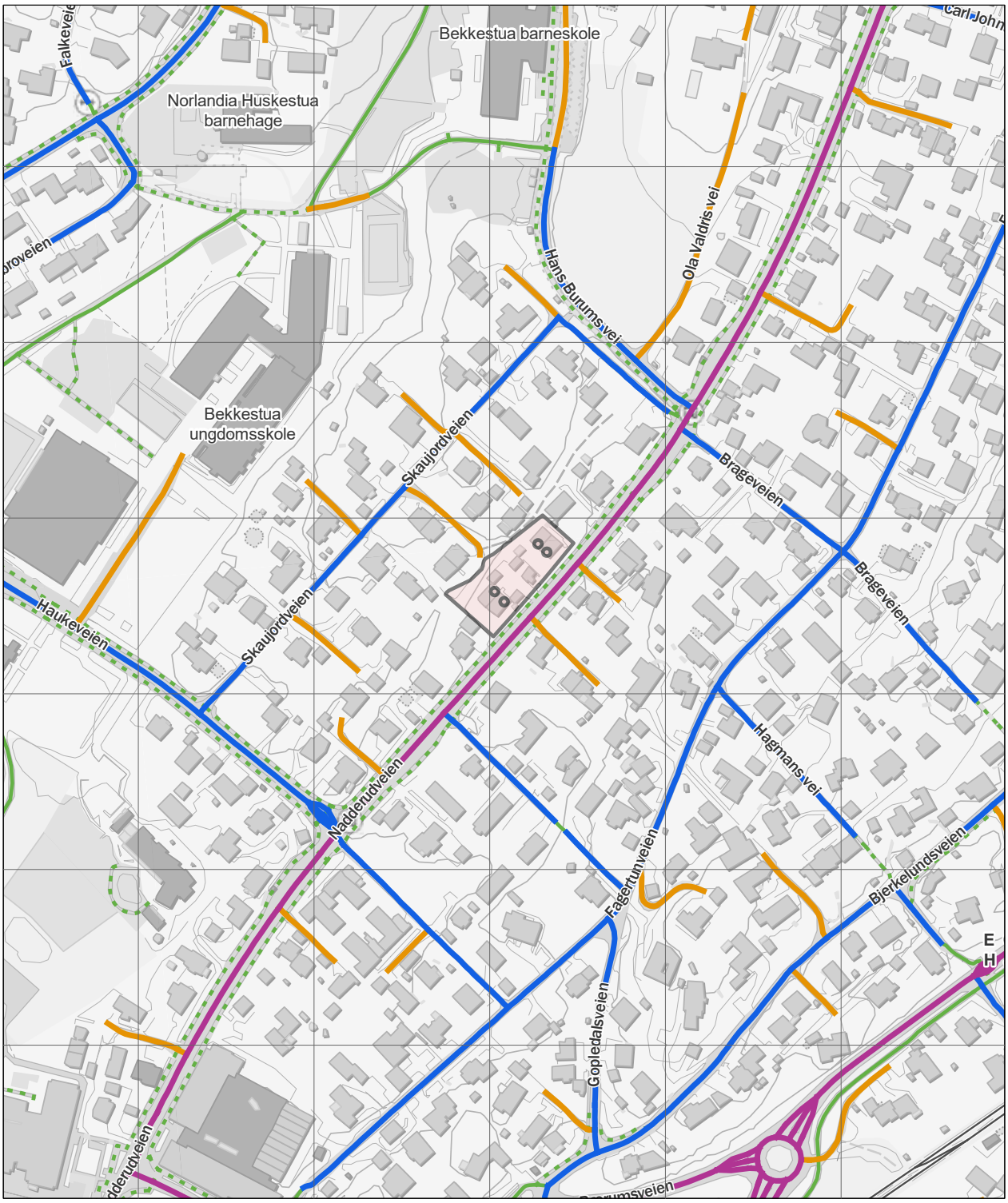
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/264/0/1
Adresse: Nadderudveien 18A, 1357 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/03/2026



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	19	**Bnr**	264	**Fnr**	0	**Snr**	1
Adresse	Nadderudveien 18 A, 1357 BEKKESTUA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
2009/47579	Nadderudveien 18 A og B - tomannsbolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

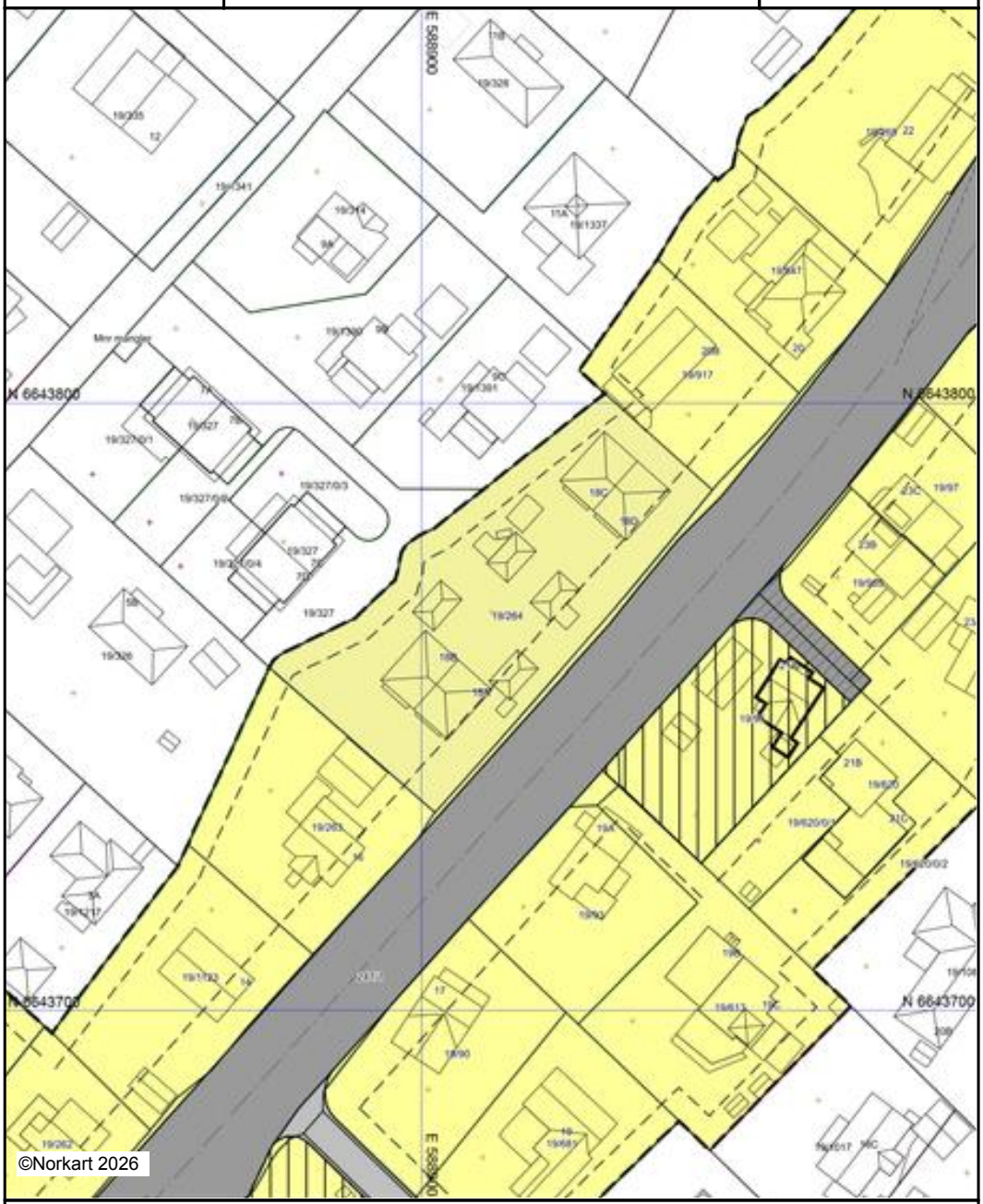
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/264/0/1
Adresse: Nadderudveien 18A
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

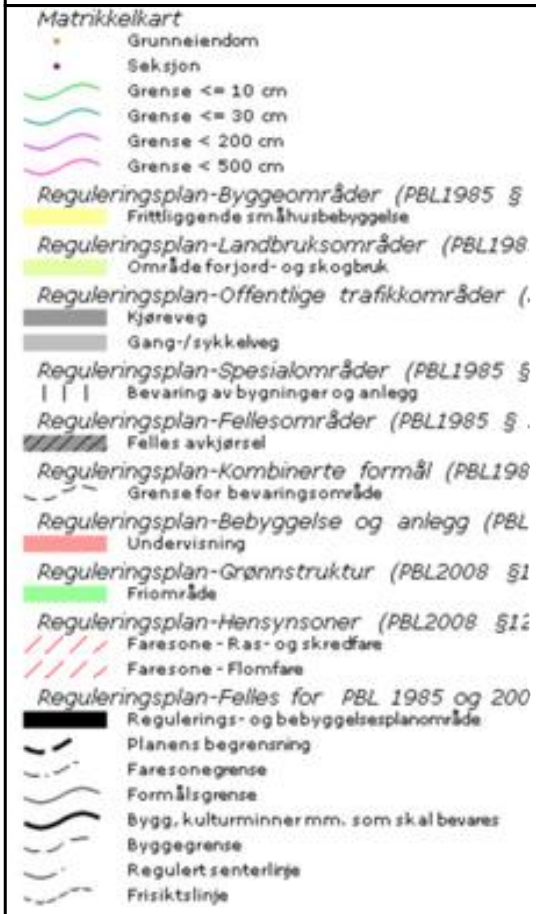
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



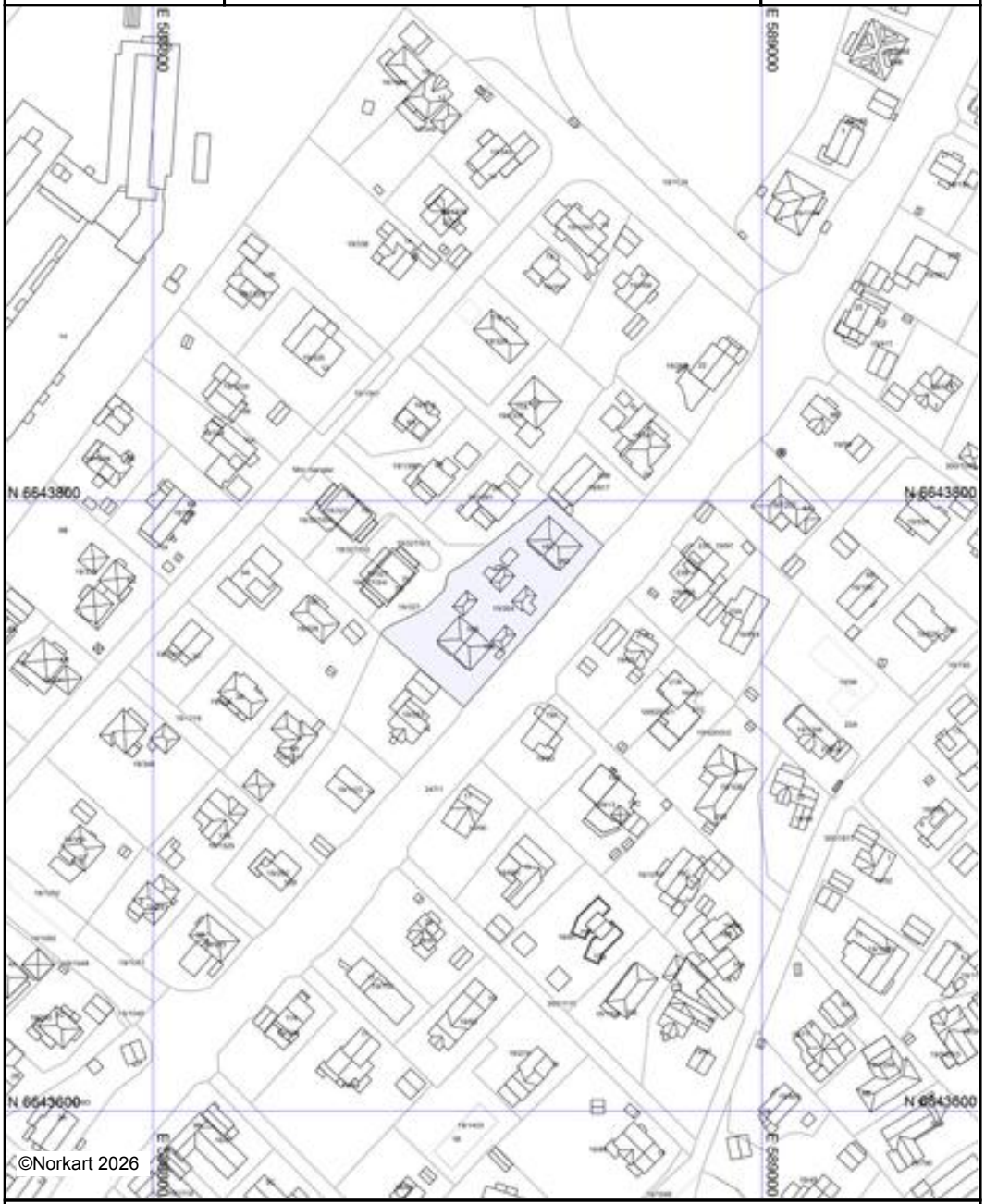
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/264/0/1
Adresse: Nadderudveien 18A
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1997021

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NADDERUDVEIEN FRA BEKKESTUA TIL HOSLEVEIEN.

§ 1.
Intensjoner

Hensikten med reguleringen er å bedre trafikksikkerheten ved etablering av tosidig sykkelfelt, tosidig fortau samt avkjørselssaneringer.

§ 2.
Byggeområder – boliger.

Feltene B1 – B13 reguleres til boligområder for frittliggende småhusbebyggelse.
For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på henholdsvis 300 og 200 kvm. For hybelleilighet kreves 50 kvm.
Arealkravet skal dekkes på tomten bygningen ligger på.
Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 1000 kvm.

§ 3.
Spesialområde/bevaring – boliger (SB1-SB8)

Bevaringsverdige bygninger er markert med skravur på planen, og regulert med eksisterende høyde, takform og etasjetall.
Det tillates ikke fradelt nye tomter innenfor spesialområdene.
Alle søknadspliktige og meldepliktige byggearbeider skal forelegges vernemyndighetene til uttalelse før avgjørelse treffes.

SB3- Eiendommen betraktes som fullt utbygget.
Eksisterende material- og fargebruk skal opprettholdes.

SB2, SB4, SB5, SB6, SB7 og SB8.
Under forutsetning av særlig god tilpasning til eksisterende verneverdig bebyggelse kan det tillates mindre tilbygg, frittstående garasje/uthus og lignende.
Av hensyn til den verneverdige bebyggelsen bør garasje/uthus ikke være større enn 30 kvm. med maks. bredde 4 meter.

SB1
Det kan tillates oppført et mindre bolighus med maksimalt 3 boenheter, tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=132m^2. Bygget kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Mønehøyde skal ikke overstige kote 97.5 og takvinkel skal være lik som for eksisterende bygg på

eiendommen. Takarker og takoppløft tillates ikke. Mindre takoverbygg i forbindelse med terrasser og inngangsparti med maksimal dybde 1,1 meter kan tillates.
Uteareal på underjordisk konstruksjon skal overdekkes med vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under

- Gress og stauder 40 cm vekstjordlag i hele plantefeltet.
- Busker 70 cm vekstjordlag i hele plantefeltet.

Overvann skal fordrøyes og infiltreres på egen grunn.
Parkering

Bil	Bolig	1 plass pr. boenhet	maksimalt 3 plasser
	Kontor	1 plass til ansatte	
		5 plasser til besøkende	maksimalt 6 plasser

1 av plassen skal være til HC parkering og kan legges på terreng, øvrige plasser skal være i parkeringskjeller. Alle plassens skal tilrettelegges med eget ladepunkt.

Sykkel	Bolig	minimum 3 plasser pr 100 m2 BRA
	Kontor	minimum 3 plasser pr. 100 m2 BRA

Kommuneplanens bestemmelser om krav til støy skal ivaretas.

§ 4.
Spesialområde/bevaring – felles avkjørsel (F12)

Horisontal-og vertikalkurvaturen samt verdifull vegetasjon skal bevares.
Alle anleggstiltak, herunder veiutbedringer skal godkjennes av vernemyndighetene.

§ 5.
Trafikkområder.

Avkjørsler skal stenges som vist i planen.
Det er ikke tillatt å etablere flere avkjørsler fra Nadderudveien enn forutsatt i planen.
Veianlegget er ikke detaljert avklart i reguleringsplanen, og det kreves derfor byggemelding før gjennomføring.
Tiltakene skal utføres på en slik måte at de best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser, og tar estetiske hensyn.
Det skal etableres skjermingstiltak ved alle bussholdeplasser som har felles grense med boligeiendommer. Skjermingstiltakene skal byggemeldes.

For eiendommene gnr. 19/87, 19/90 og 19/681 tillates kjøreatkomst via Nadderudveien over offentlig gang-/sykkelvei.
For eiendommene gnr. 19/265, 19/769 og 19/1093 tillates kjøreatkomst via Skaujordveien over offentlig gang-/sykkelvei.

§ 6.
Fellesområder.

F1- felles avkjørsel for gnr. 19/135, 19/136 og 19/1367.
F2- ” ” 19/75, 19/77 og 19/483.
F3- ” ” 19/1256 og 19/593.
F4- ” ” 19/594, 19/84 og 19/755.
F5- ” ” 19/95, 19/620, 19/955 og 19/619.

F6-	”	”	19/5-1, 19/2 og 19/185.
F7-	”	”	19/150, 19/752, 19/1003 og 19/408.
F8-	”	”	19/478, 19/397, 19/1258, 19/1276, 19/212 og 19/1285.
F9-	”	”	19/393, 19/1196, 19/448 og 19/220.
F10-	”	”	19/406, 19/1230 og 19/222.
F11-	”	”	19/1268, 19/1269, 19/748, 19/152 og 19/142.
F12-	”	”	19/419 (Nadderudåsen Sameie), 19/1284, 19/189, 19/1114, 19/156, 19/1193, 19/1215 og 19/158.

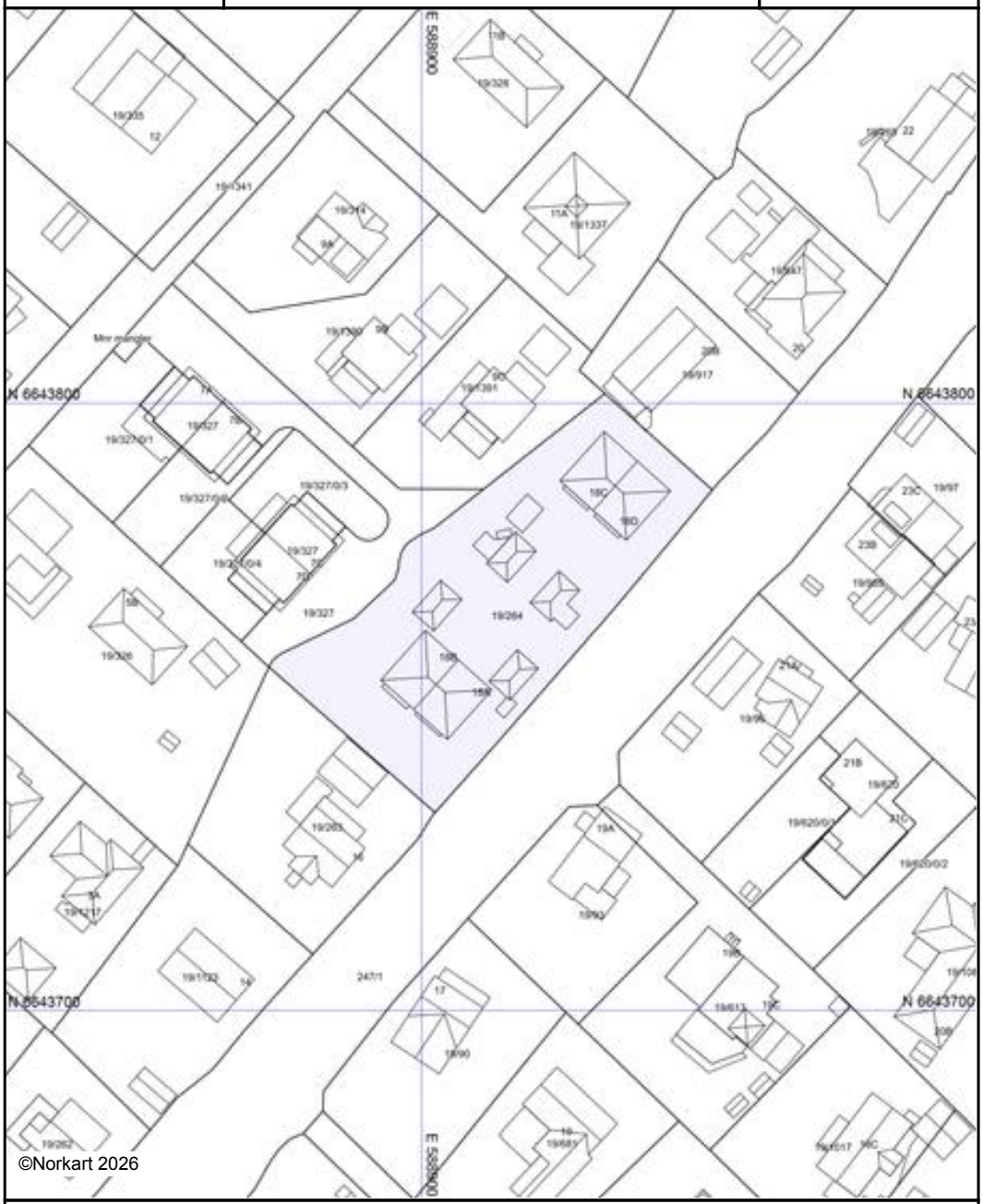
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/264/0/1
Adresse: Nadderudveien 18A
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

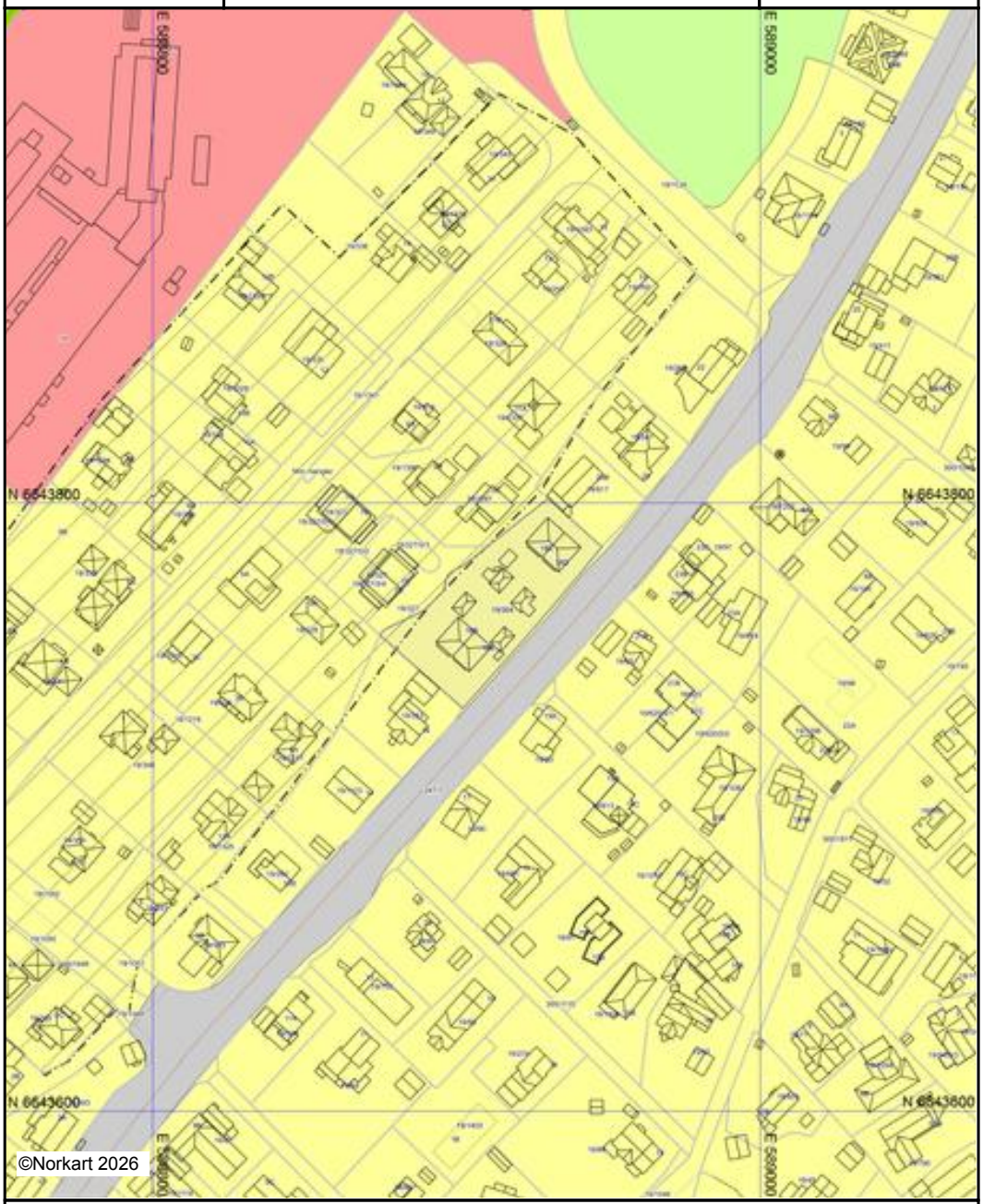
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/264/0/1
Adresse: Nadderudveien 18A
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 19/264/0/1
Adresse: Nadderudveien 18A
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 19/264		
Utskriftsdato	10.03.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	264	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Nadderudveien 18A, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 111 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 87 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1997021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1997021)

Navn	NADDERUDVEIEN FRA BEKKESTUA TIL HOSLEVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.02.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22136/4679850.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 110 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B5

Utskriftsdato: 10.03.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	264	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Nadderudveien 18A, 1357 BEKKESTUA								

Avtale 90905288 (Avgiftsadresse: Nadderudveien 18 A)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	264	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Nadderudveien 18A, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 785,62 kr
Renovasjon	4 576,08 kr
Vann	7 517,22 kr
Sum	**20 878,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	25%	4 stk	4576.06	1/4	0 %	4 576,06 kr	381,34 kr
Vann etter areal	15%	173 m2	39.80	1/1	0 %	6 885,66 kr	573,80 kr
Avløp etter areal	15%	173 m2	45.26	1/1	0 %	7 830,67 kr	652,56 kr
					Sum	**19 292,39 kr**	**1 607,70 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	264	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Nadderudveien 18A, 1357 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 264, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Nadderudveien 18 A, gatenr 1510	**Grunnkrets:**	427	Grav 27
(fra bruksenhet)	1357 Bekkestua	**Valgkrets:**	7	Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.05.2010	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/4
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 110,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/264	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/264/0/1	0,0
			Mottaker	3201/19/264/0/2	0,0
			Mottaker	3201/19/264/0/3	0,0
			Mottaker	3201/19/264/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/264	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/264/0/1	0,0
			Mottaker	3201/19/264/0/2	0,0
			Mottaker	3201/19/264/0/3	0,0
			Mottaker	3201/19/264/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	27.05.2010	Avgiver	3201/19/264	0,0
	Matrikkelført:	27.05.2010	Mottaker	3201/19/264/0/1	0,0
			Mottaker	3201/19/264/0/2	0,0
			Mottaker	3201/19/264/0/3	0,0
			Mottaker	3201/19/264/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nadderudveien 18 A	Bolig	173,0	Kjøkken	4	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	29.01.2010
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	173,0	Igangset.till.:	21.06.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	27.09.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	173,0	Midl. brukstil.:	06.07.2011
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300116048			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			57,0		57,0				
H01	1		58,0		58,0				
H02			58,0		58,0				

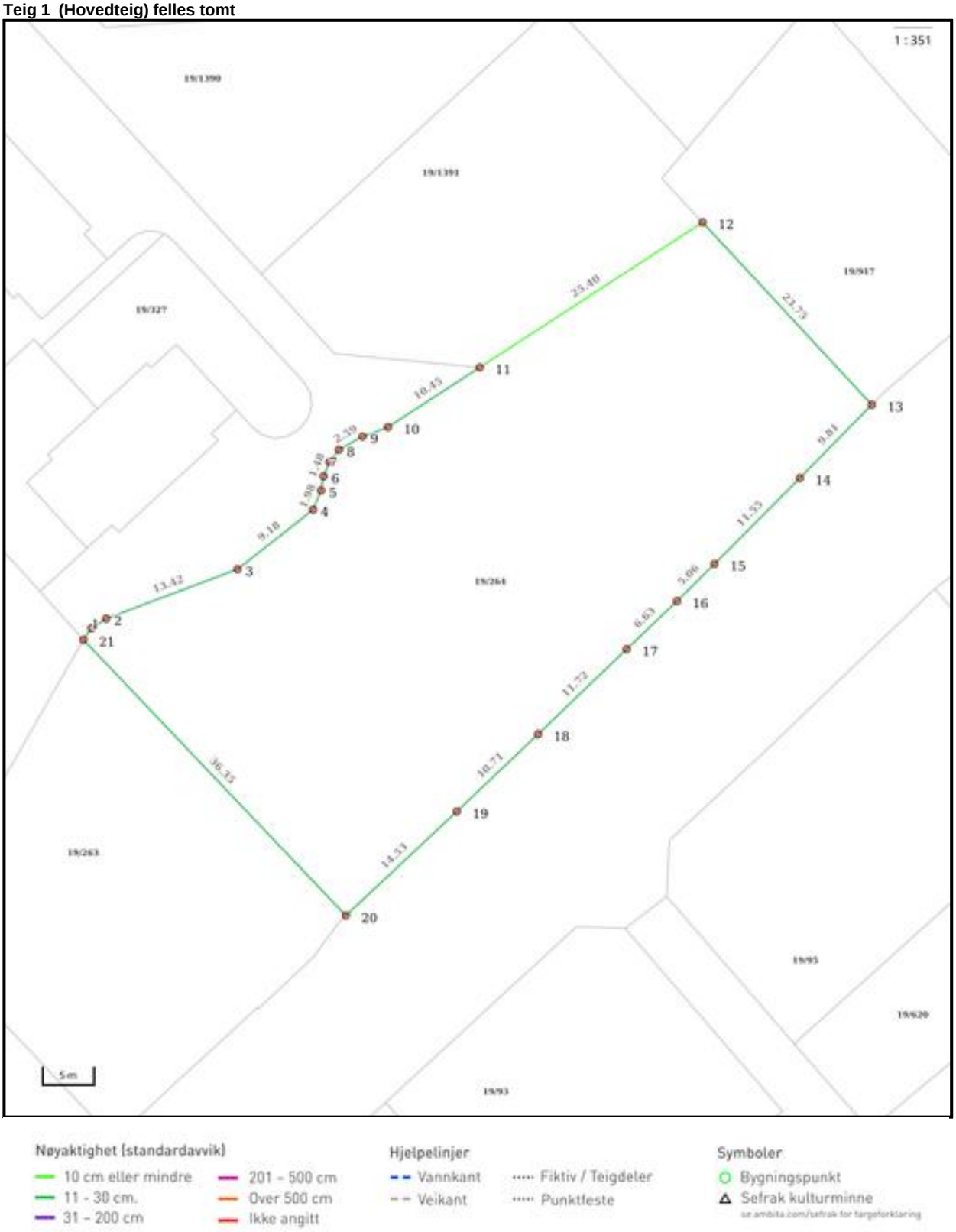
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 2 110,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 757,69	588 875,47	1,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 758,73	588 876,79	13,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 764,57	588 888,87	9,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 770,88	588 895,54	1,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 772,77	588 896,14	1,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 774,14	588 896,25	1,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 775,56	588 896,68	1,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 776,80	588 897,47	2,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 778,27	588 899,60	2,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 779,38	588 901,95	10,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 785,84	588 910,16	25,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 643 801,56	588 930,11	23,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 785,69	588 947,78	9,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 778,09	588 941,57	11,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 769,20	588 934,20	5,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 643 765,33	588 930,94	6,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 643 760,34	588 926,57	11,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 643 751,49	588 918,88	10,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 643 743,44	588 911,82	14,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 643 732,58	588 902,16	36,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 643 756,54	588 874,82	1,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

Bærum kommune
Plan- og miljøavdelingen
1304 Sandvika

Begjæring om:

[X] oppdeling i eierseksjoner

[ ] reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	19	264		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
994 758 624	TessaHjem AS v/Therese Esbjørnsen	10/482

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 DES. 2010
J.NR. 10/1794
BILAG 820650

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	B	1	BG	16				31				46			
2	B	1	BG	17				32				47			
3	B	1	BG	18				33				48			
4	B	1	BG	19				34				49			
5				20				35				50			
6				21				36				51			
7				22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			

SUM TELLERE 4 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 4

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 467425 Tinglyst: 24.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

Seksjoneringsbegjæring Bærum kommune blu jan 2008

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) [X] det er fastatt vedtekter.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:[6]

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner[7]
Stabekk, 22/12-09		

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[8]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

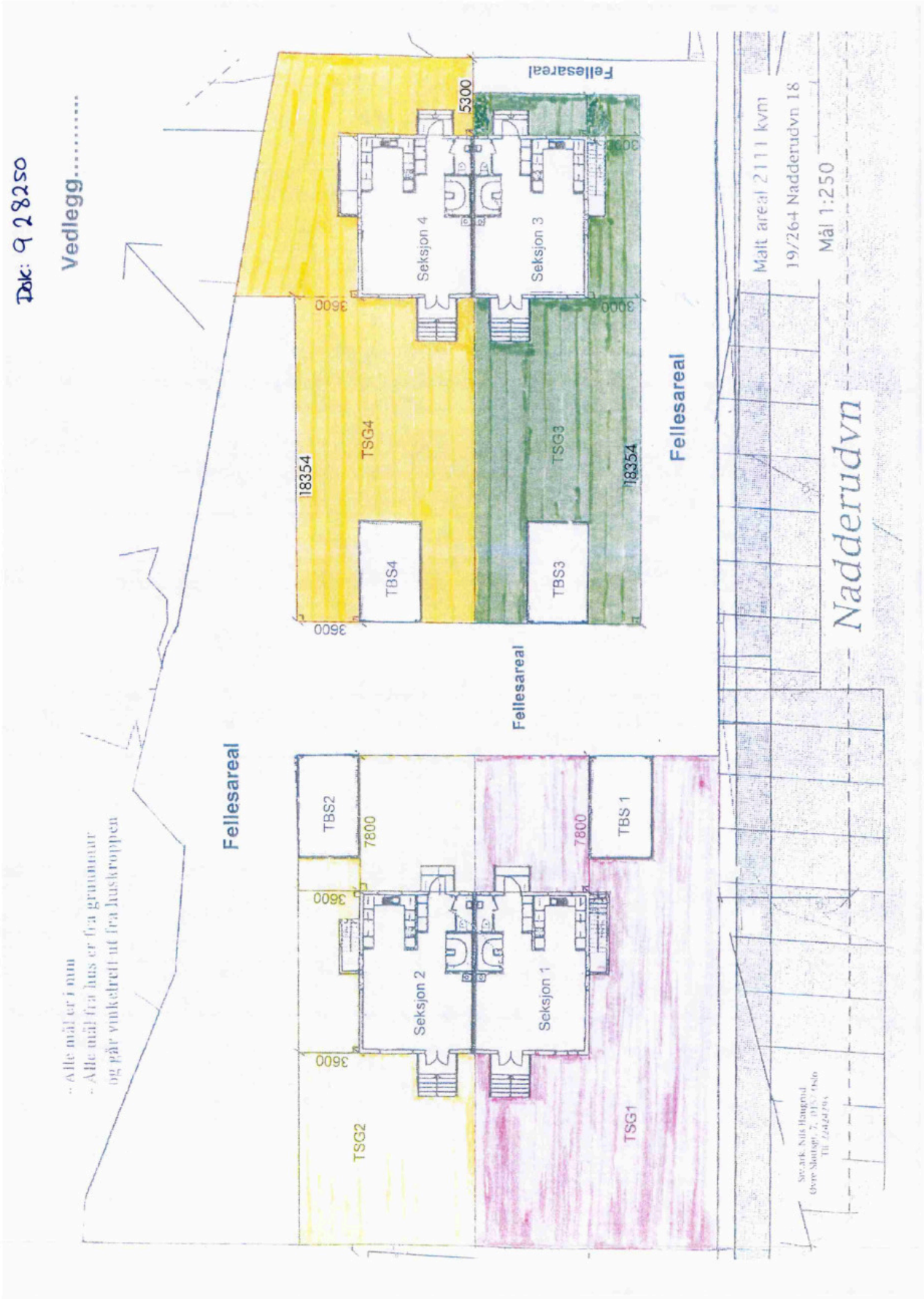
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	
19	264			i Bærum kommune

Dato	Stempel og underskrift
27/5-2010	Ingvild d. Andersen

Noter

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tillegsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

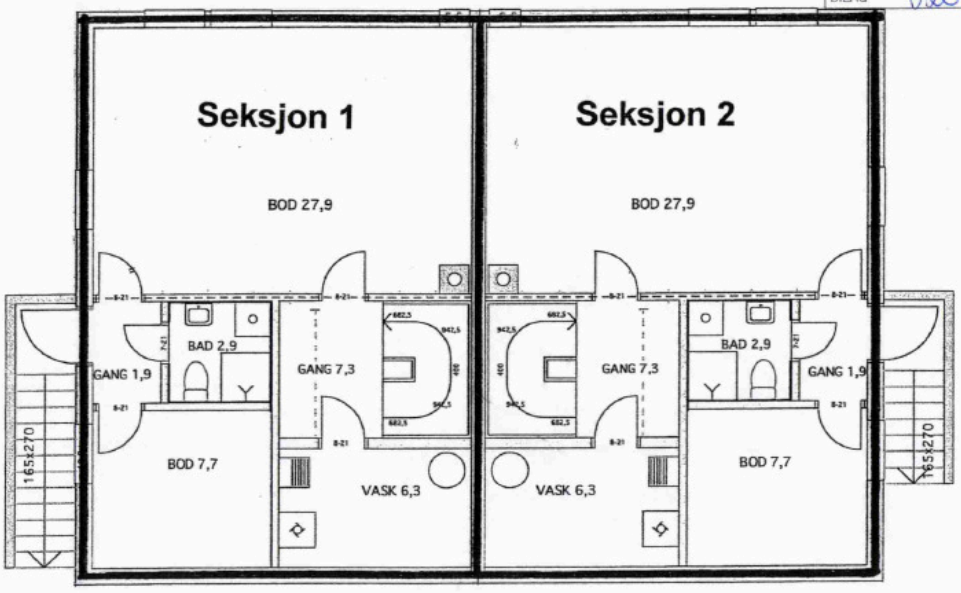

Dok: 9 28250
Vedlegg.....
Fellesareal
5300
3000
Seksjon 4
Seksjon 3
3600
TSG4
TSG3
18354
TBS4
TBS3
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
Malt areal 2111 kvm
19/264 Nadderudvn 18
Mål 1:250
Nadderudvn
TBS2
7800
TBS 1
Seksjon 2
Seksjon 1
TSG2
TSG1
- Alle mål er i mm
- Alle mål fra hus er fra grunnmur
og går vinkelrett ut fra hushjørnet

Vedlegg.....2.....



1. etg

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 DES. 2010
J.NR. 10/1794
BILAG 8206d62



Kjeller

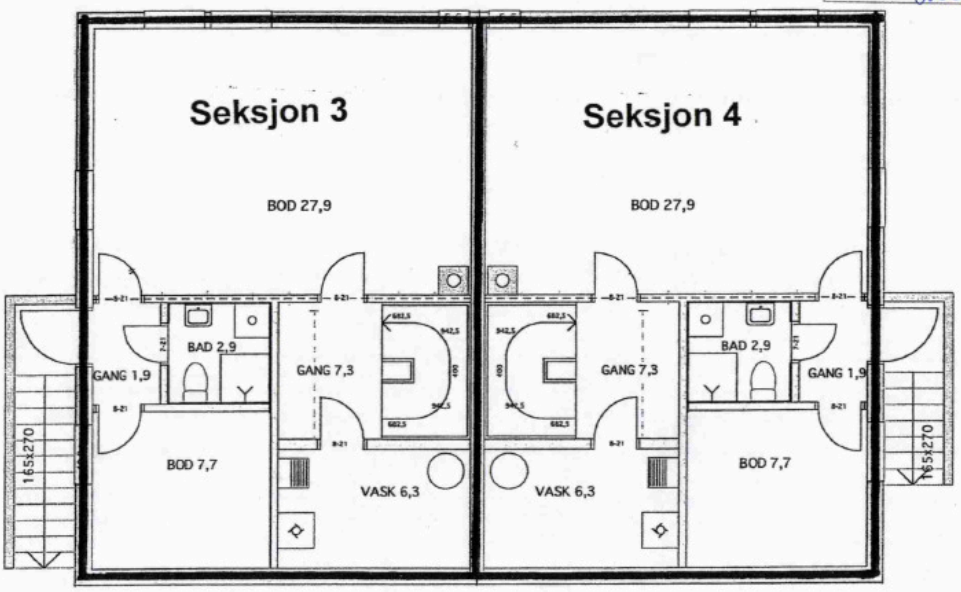
19/264 Nadderudveien 18 | MÅL 1:100 | TILTAKSHAVER: Bygge Bo AS | Siv.ark. Nils Haugrud. Øvre Slottsgt. 7, 0157 Oslo Tlf 22424293 Fax 22332026

Vedlegg...3.....



1. etg

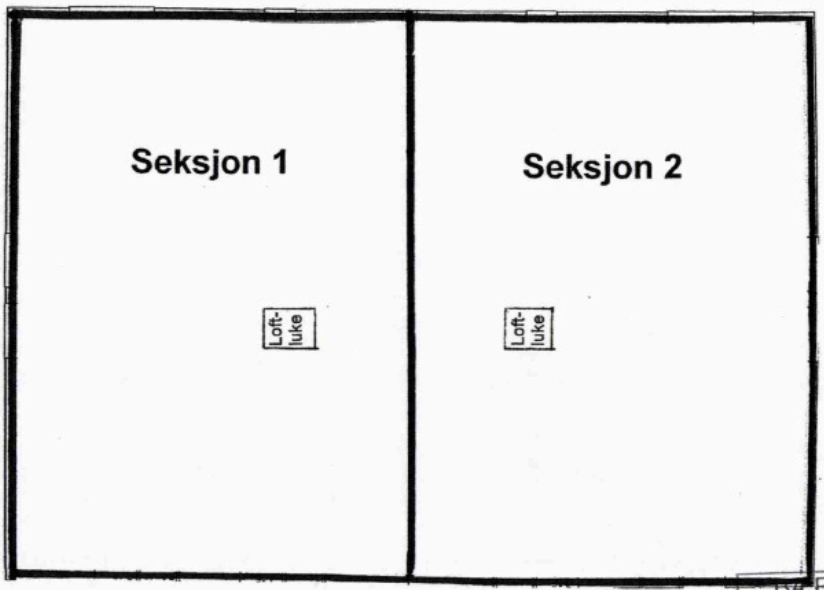
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 DES. 2010
J.NR. 10/1794
BILAG 820663



Kjeller

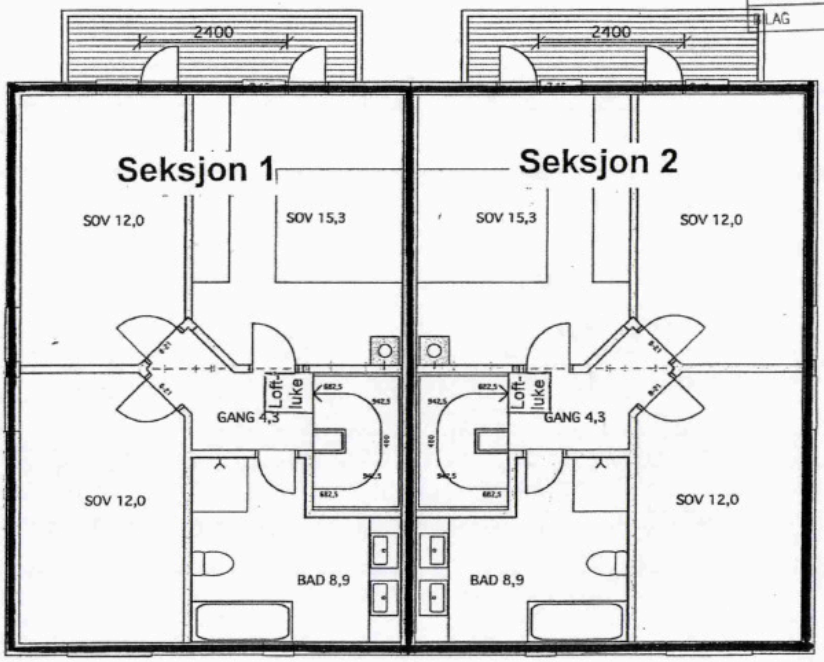
19/264 Nadderudveien 18 | MÅL 1:100 | TILTAKSHAVER: Bygge Bo AS | Siv.ark. Nils Haugrud. Øvre Slottsgt. 7, 0157 Oslo Tlf 22424293 Fax 22332026

Vedlegg 4



Loft

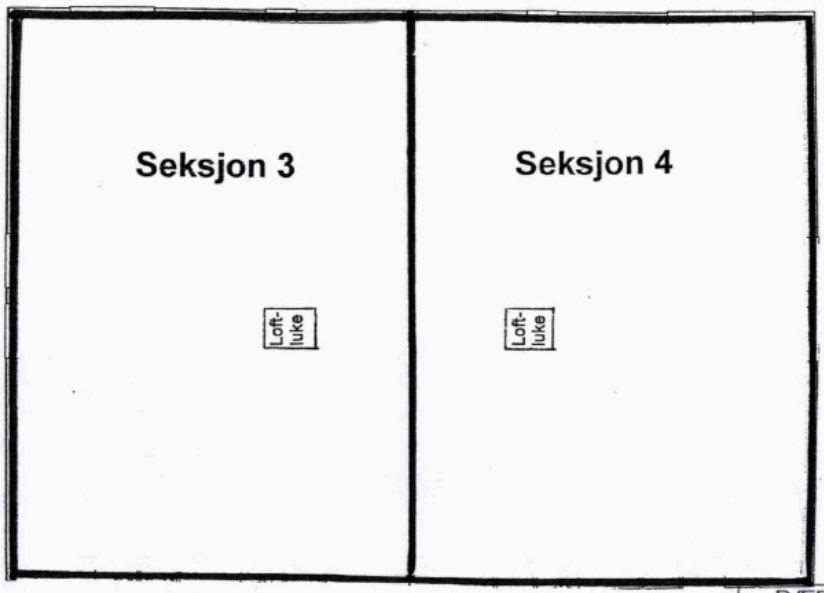
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 DES. 2010
J.NR. 10/1794
VEDLAG 820664



2. etg

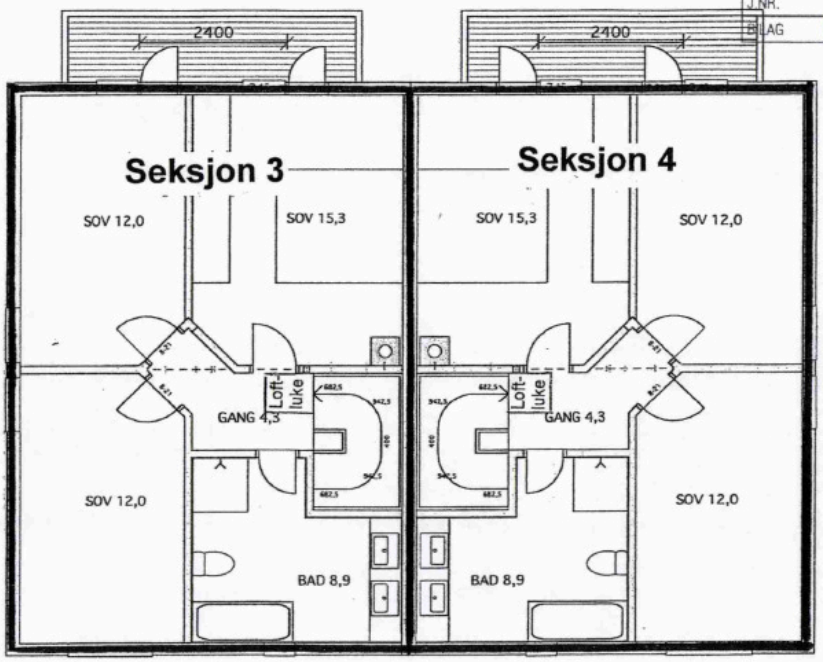
19/264 Nadderudveien 18	MÅL 1:100	TILTAKSHAVER: Bygge Bo AS	Siv.ark. Nils Haugrud. Øvre Slottsgt. 7, 0157 Oslo Tlf 22424293 Fax 22332026

Vedlegg....5.....



Loft

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 DES. 2010
J.NR. 10/1794
BILAG 820665

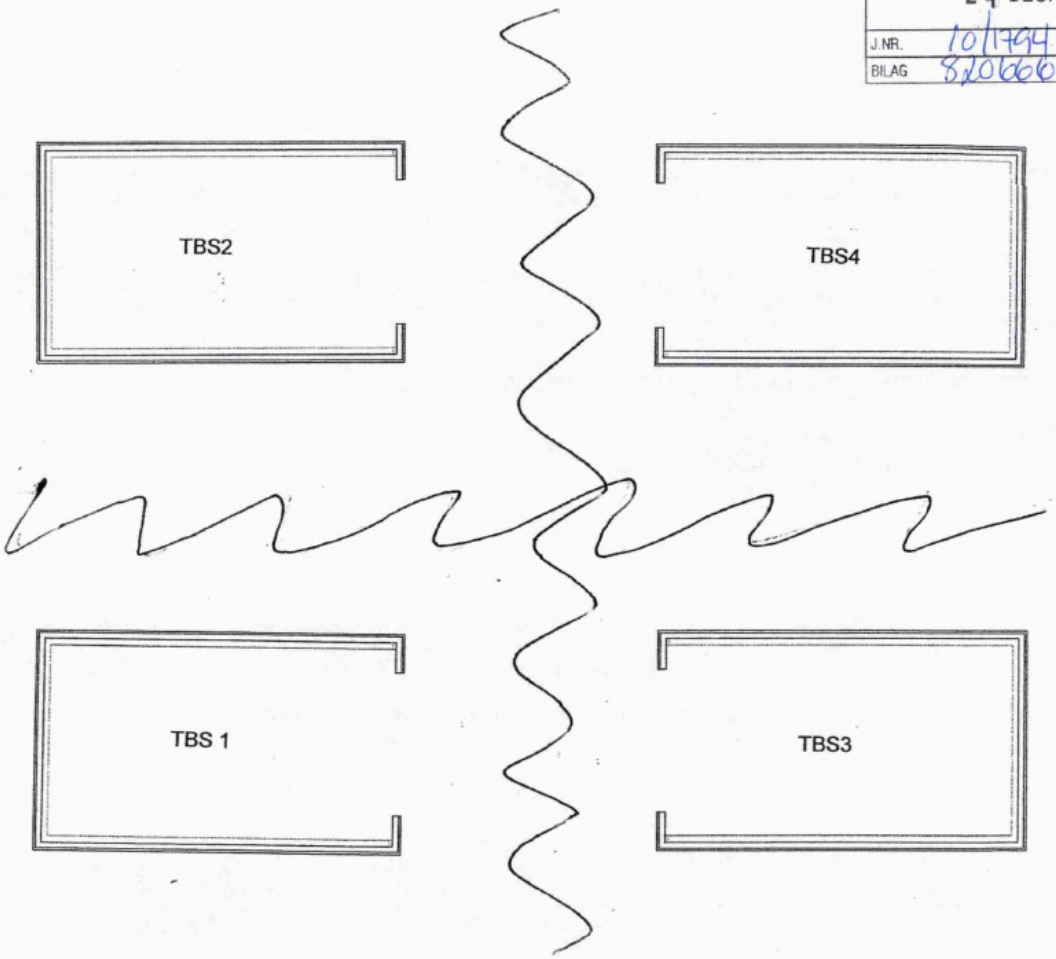


2. etg

19/264 Nadderudveien 18 | MÅL 1:100 | TILTAKSHAVER: Bygge Bo AS | Siv.ark. Nils Haugrud. Øvre Slottsgt. 7, 0157 Oslo Tlf 22424293 Fax 22332026

Vedlegg....6.....

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 DES. 2010
J.NR. 10/1794
BILAG 8,20666



Garasjer

19/264 Nadderudveien 18	MÅL 1:100	TILTAKSHAVER: Bygge Bo AS	Siv.ark. Nils Haugrud. Øvre Slottsgt. 7, 0157 Oslo Tlf 22424293 Fax 22332026

Erklæring

Eierne av Nadderudveien 18 (19/264) og 20b (19/917) gir hverandre rett til å oppføre en støyskjerm inntil felles grense. Plasseringen skal være tre meter innenfor fortauskant. Skjermen skal oppføres i tre, være 2,5 meter høy og ikke plasseres i strid med avkjørselskrav.

Denne avtalen forutsetter at de planlagte boligene på gnr/bnr 19/264 plasseres minimum 5,3 meter fra grensen til 19/917.

Eier av Nadderudveien 18 samtykker i at eier av Nadderudveien 20b kan heve sin eksisterende platting på mark til nivå med eksisterende veranda. Ferdig utbygd skal verandaen ikke ligge nærmere grensen til 19/264 enn 1 meter.

Videre samtykker eier av Nadderudveien 20b i at eier av Nadderudveien 18 kan fylle opp inntil 1,5 meter med masse inntil felles grense i dalsøkket mot 19/314.

Denne erklæringen skal tinglyses på begge eiendommene.

Bekkestua, 12.4.10

Tessahjem as

Therese Esbjørnsen

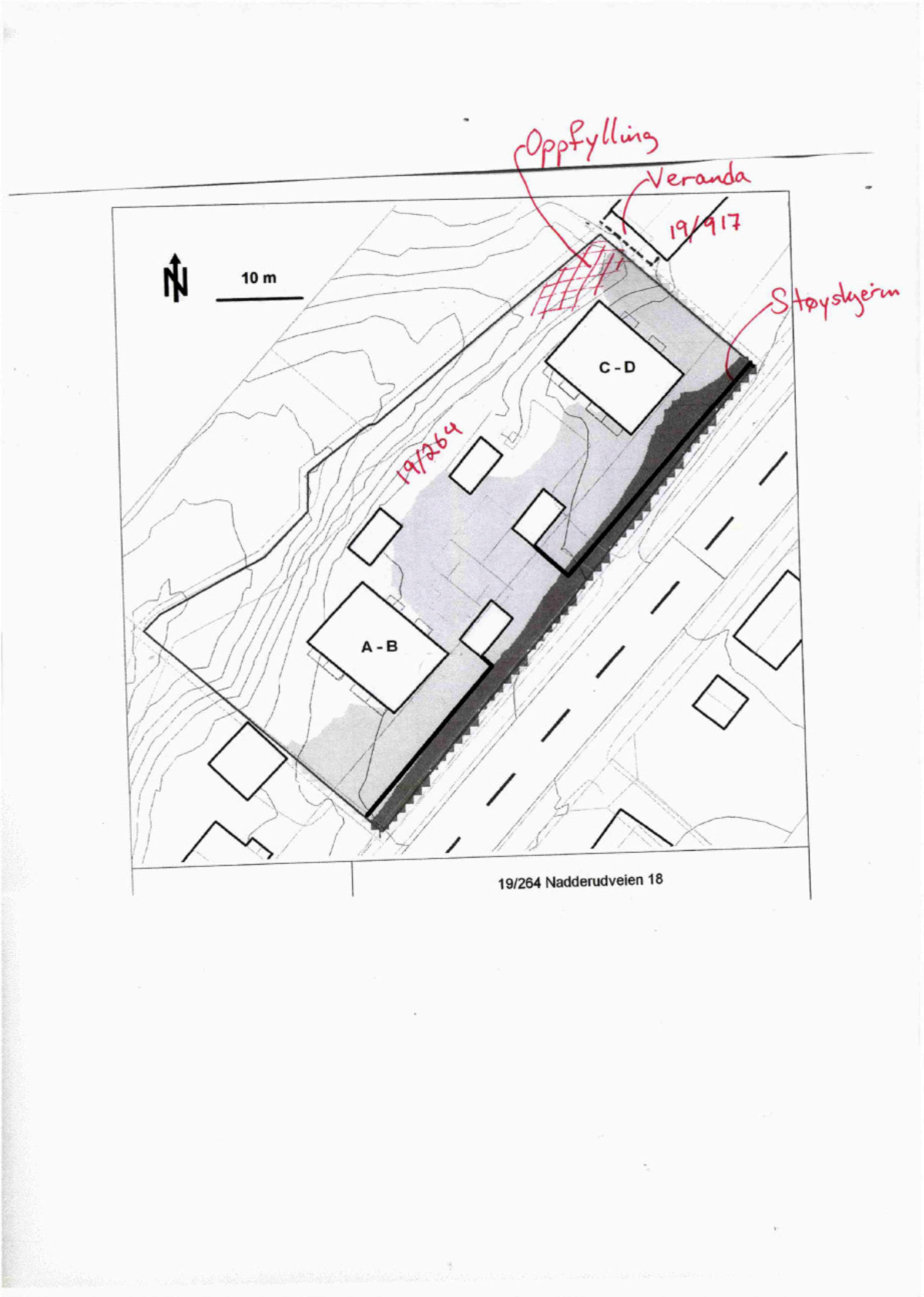
Oddny Haukland Pettersen

Oddny Haukland Pettersen.

*) Orgnr. 994758624 - Tessahjem AS
Fnr. 080748 [redacted] Odny H. Pettersen

- Sign OK.

Doknr: 287235 Tinglyst: 22.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Oppfylling
Veranda
19/917
Støyskjerm
10 m
C - D
19/264
A - B
19/264 Nadderudveien 18

Erklæring

Eier av eiendommen gnr. 19 og bnr. 264 TessaHjem as, gir med dette Bærum kommune rett til fremtidig drift og vedlikehold av sine ledninger for vann og avløp som ligger over vår eiendom. Eiendommen skal etter evt. inngrep settes tilbake i den stand den var/er.

Erklæringen tinglyses på eiendommen Gnr 19 Bnr 264 og kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum kommunes vann og avløpsvesen.

Bærum, den 19/4-2010

X) Eier av Gnr 19 Bnr 264

Therese Esbjørnsen
Daglig leder TessaHjem as

V) ORG.NR 994758624. MVA

Doknr: 289376 Tinglyst: 22.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **09/47579**
J.post ID: 11/151049

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	27.09.2011	2935/11

Adresse - Tiltak:	Nadderudveien 18 A og B - tomannsbolig		
Gnr/Bnr:	19/264	Mottatt:	26.09.2011
Tiltakshaver:	TessaHjem as	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	MESTERHUS OSLO AS	Komplett:	

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

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

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Oslo Oppmåling AS	1385512
Kontrollerklæring - Anders Johnsen AS	1385513
Kontrollerklæring - Grunnmur AS	1385514
Kontrollerklæring - Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS	1385515
Kontrollerklæring - Henning Bygg AS	1385516

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

enova

Energiattest



Adresse	
Nadderudveien 18A, 1357 BEKKESTUA	
Dato for energimerking **01.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264740**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300116048**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **264**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **172,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **132,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **131,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 619 kWh**



Nadderudveien 18A, 1357 BEKKESTUA

Detaljering

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



Nadderudveien 18A, 1357 BEKKESTUA

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

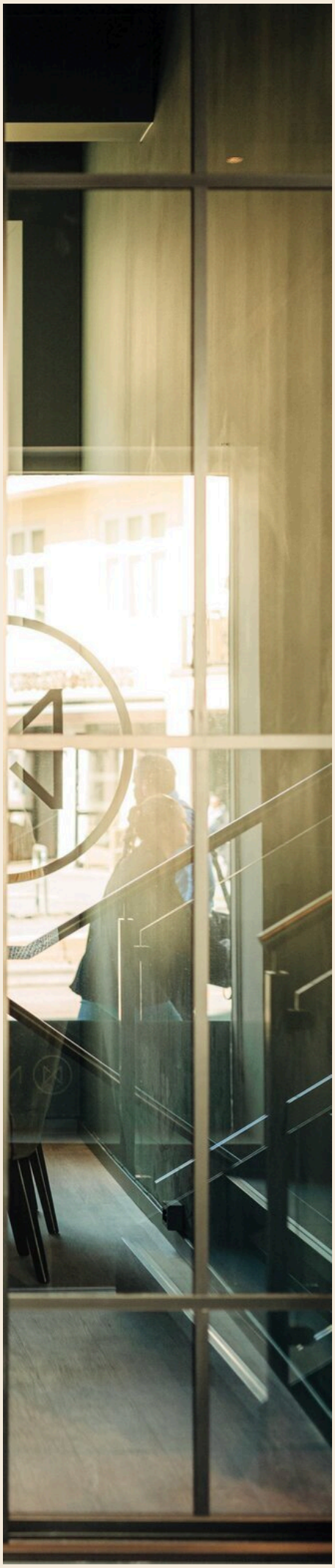
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

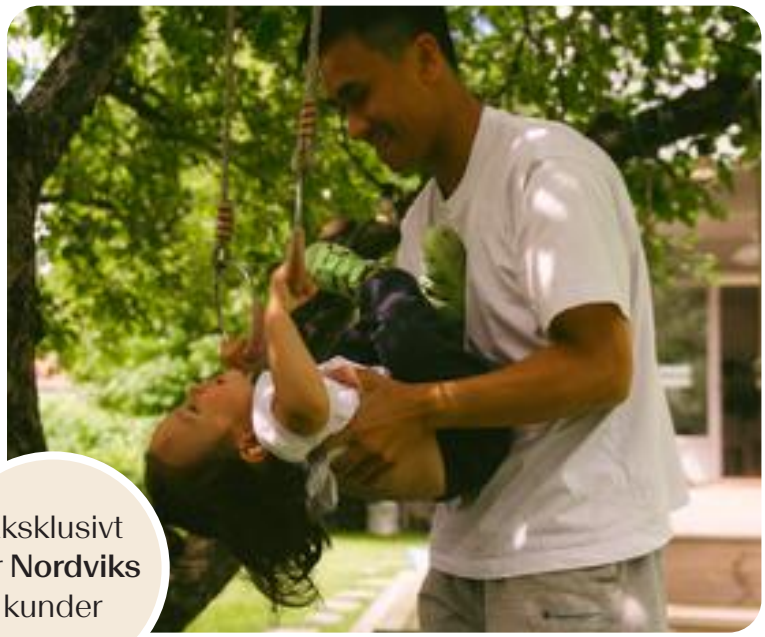


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0053/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nadderudveien 18A 1357 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 19, bnr 264, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623

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