PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GAMLE TANUMVEI 1

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Tanumvei 1, 1341 SLEPENDEN
BÆRUM kommune
gnr. 55, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 07.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1077 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LA1960

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

TEK :NORGE

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Boligen er en enebolig fra 1991. Det ble oppført garasje/carport i 1994. På eiendommen står også en frittliggende bod oppført i 2018.

Boligen går over 3 etasjer med følgende rominndeling:

2. etasje: loftstue, bad og 3 soverom.
1. etasje: entré, kjøkken, stue, bad og vaskerom.
Underetasje: stue, kjøkken, bad, soverom og 2 boder.
Annet: Kaldtloft med gulv og lagringsareal.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men har i hovedsak opprinnelig standard fra byggeåret. Det er utført enkelte moderniseringer og vedlikeholdstiltak gjennom årene, blant annet kjøkken fra 2011, utskifting av baderomsinnredning på bad i 2. etasje, nyere varmtvannsbereder samt løpende utvendig vedlikehold. De fleste bygningsdeler og tekniske installasjoner er imidlertid fra byggeåret, og det må derfor påregnes et økende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. De største registrerte forholdene gjelder de opprinnelige våtrommene, som har oppnådd en alder hvor rehabilitering må forventes. Det er også registrert fuktpåvirkning ved en gjennomføring på loft, forhøyede fuktverdier i Multimur-konstruksjonen i underetasjen, eldre drenering, aldersrelaterte forhold ved tak, vinduer og vanninstallasjoner, samt terrengfall mot bygningen enkelte steder. Videre er det registrert avvik mellom dagens planløsning i underetasjen og godkjente byggetegninger, noe som bør avklares med kommunen.

Boligen er oppført i 1991 og må vurderes ut fra byggeskikken og forskriftskravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Sammenlignet med nyere boliger må det forventes lavere isolasjonsstandard og energieffektivitet, samtidig som flere opprinnelige konstruksjoner og tekniske installasjoner har nådd en alder hvor vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger gradvis vil bli naturlig.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra taket.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, sutakplater som undertak og kaldtloft med gulv og lagringsarealer.
Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.
Eier informerer om at fasaden er blitt beiset løpende fra 2021-2026
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass datostemplet 1991.
Boligen har malte inngangsdører i treverk i 1. etasje og underetasjen, samt balkongdører med karm og ramme av tre og isolerglass produsert i 1991.
Boligen har en sørvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra kjøkkenet. Terrassen er fra byggeåret, men terrassebordene ble ifølge eier skiftet i 2018. I tillegg har boligen en sørvestvendt balkong i trekonstruksjon fra byggeåret.
Sørvestvendt platting ved inngangsparti samt deler av terrasse, utført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett av furu og parkett.
Veggene er utført med trepanel og malte plater.
Himlingen er utført med trepanel.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag med betong mot grunn.

Boligen har elementpipe med to vedovner. Det er montert en moderne frittstående vedovn i 1. etasje og en eldre støpejernsovn i underetasjen.
Rom under terreng omtaler deler av underetasjen som boder, kjøkken og bad
Gulvet er av furu og betong, og veggene er av multimur.
Det er lakkert tretrapp.
Boligen har heltre dører og malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Badet er fra byggeåret 1991 og er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Badet har flislagte gulv og vegger, samt himling i trepanel. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, badekar og toalett.
Eier opplyser at baderomsinnredningen ble skiftet i 2018. Gulvet har plastsluk med underliggende banemembran.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet er fra byggeåret 1991 og er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Badet har flislagte gulv og vegger, samt himlingsplater i taket.
Rommet er innredet med servant, toalett og dusj med dusjvegger.
Gulvet har plastsluk, og type tettesjikt er ukjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeåret 1991 og er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Rommet har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og himlingsplater i taket. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask i stål samt benkeplate og hyller. Gulvet har plastsluk med overliggende tettesjikt av vinylbelegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad
Badet er fra byggeåret 1991 og er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Badet har flislagte gulv og vegger, samt malt himling. Rommet er

Beskrivelse av eiendommen

innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusj med blandebatteri. Gulvet har plastsluk, og type tettesjikt er ukjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Strai kjøkken fra 2011.
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken
Eldre kjøkken fra byggeår.
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har ingen ventilator eller annen avtrekksløsning over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Hovedstoppekran er lokalisert i boden i underetasjen.
Det er synlige glødde kobberrør med plasthylse.
Det er naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter med produksjonsdato: 2025.
Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra byggeåret.

Grunnmuren er bygget som multimur. Multimur er element med gipsplater og isolert med en kjerne av polyuretanskum.
Konstruksjonen kombineres med utvendig betong. bygget har støpt plate på mark.

Forstøtningsmur av tørrstablet naturstein.
Boligen ligger på en skrånende og delvis flat tomt med steinbelagt gårdsplass, samt opparbeidet hage med plen og beplantning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger byggetegninger, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk og planløsning i underetasjen. Det er registrert endringer i enkelte innvendige vegger/rominndeling. Rom som på opprinnelige tegninger er angitt som «hobby» benyttes i dag som kjøkken og rom angitt som «trim» benyttes i dag som kjellerstue/oppholdsrom,.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endret bruk/bruksendring og endret planløsning er byggesøkt eller godkjent av kommunen. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

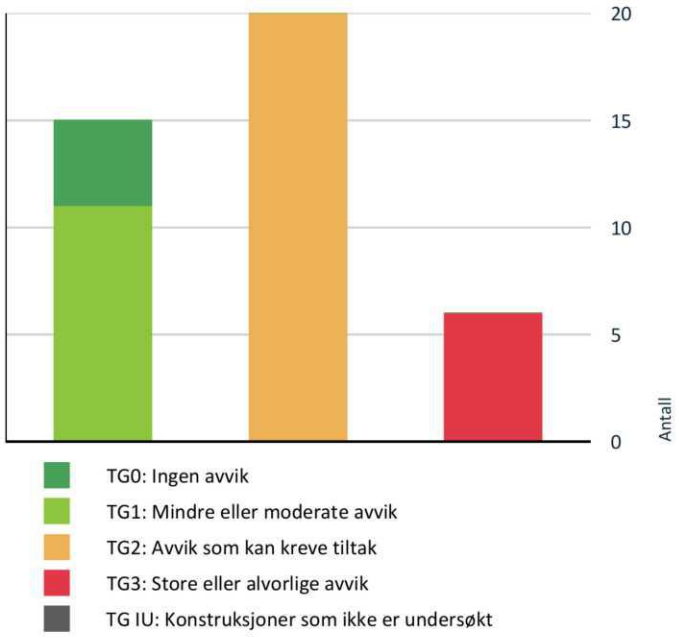
Takstmann er fremlagt byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

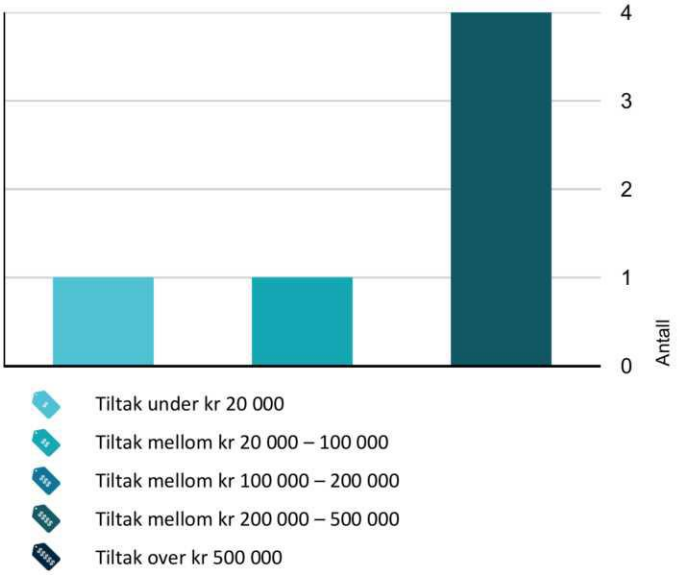
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong i 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg/modernisering	Garasje, carport og balkong oppført av Byggteknikk Stein Henning Eriksen.
1995	Utvendig opparbeidelse	Steinbelegning på gårdsplass.
1999	Radonmåling	Radonmåling utført. Dokumentert årsmiddel 62 Bq/m³.
2011	Modernisering	Kjøkkeninnredning skiftet.
2011	Modernisering	Vedovn i stue skiftet.
2018	Modernisering	Baderomsinnredning og speil med belysning på bad i 2. etasje skiftet.
2018	Vedlikehold	Terrassebord på balkong/terrasse skiftet. Utført av eier.
2018	Kontroll	Kontroll av elektrisk anlegg i bolig utført.
2018	Tilbygg/modernisering	Utebod oppført.
2019	Modernisering	Ny trafo/speil med belysning på bad i 2. etasje.
2021	Modernisering	Kjøkkenkran/blandebatteri skiftet.
2021	Vedlikehold	Hus og garasje/carport beiset i løpet av de siste 4-5 år.
2023	Modernisering	Defa elbillader installert i garasje, lysarmatur på kjøkken skiftet og nytt utvendig stikk montert.
2024	Modernisering	Utebelysning og fotocelle på bolig og garasje skiftet.
2025	Modernisering	Varmtvannsbereder skiftet og nytt/endrede sikringer i sikringsskap.
2026	Modernisering	Ny vannmåler installert i regi av Bærum kommune.
2026	Kontroll/vedlikehold	Pipe feiet og tømt for sot. Ingen bemerkninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra taket.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Det er registrert enkelte skadde takstein, hovedsakelig ved gradrenne. Det er også registrert en punktvis utført reparasjon/lapping av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Skadde takstein bør skiftes ut, og den punktvise reparasjonen bør kontrolleres og ved behov utbedres med varig løsning.
Skadde takstein og tidligere reparasjoner kan gi økt risiko for vanninntrengning dersom forholdene utvikler seg eller nye skader oppstår.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Det er flassende overflatebelegg og rustdannelse på beslag og enkelte nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Flassende overflatebelegg og rustdannelser bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusert levetid på beslagene.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for korrosjon og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



Flassende overflatebelegg.



Rustdannelse.



Flassende overflatebelegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, sutakplater som undertak og kaldtloft med gulv og lagringsarealer.

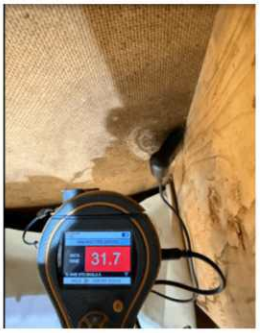
Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder og forhøyet fuktinnhold i undertaket rundt gjennomføring for ventilasjon/lufting. Ved befaring var undertaket fuktig ved berøring, og det ble målt forhøyet fuktinnhold (ca. 31,7 %) i området. Taksperren fremstod tørr ved befaring. Forholdet indikerer vanninntrengning ved gjennomføringen eller tilhørende beslag. Det er i tillegg registrert stedvise eldre fuktskjolder flere steder på undertaket. Disse fremstod tørre ved befaring og det ble ikke registrert forhøyet fuktinnhold i disse områdene.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføring, beslag og tilhørende tekking bør undersøkes nærmere for å avdekke lekkasjeårsak og utbedres. Fuktpåvirket undertak bør kontrolleres etter utbedring og berørte bygningsdeler skiftes ved behov.
Fukttilførsel til undertaket kan over tid føre til nedbrytning av undertaket og omkringliggende trekonstruksjoner dersom årsaken ikke utbedres.

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.
Eier informerer om at fasaden er blitt beiset løpende fra 2021-2026

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.

Ved en fremtidig oppgradering av fasaden anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen i henhold til dagens byggeskikk.
Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass datostemplet 1991.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne over tid, noe som kan medføre økt varmetap og kondens mellom glassene. Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig kontroll. Utskifting må påregnes ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller når dette blir naturlig som følge av alder og slitasje.



Omramming ført helt ned til beslag

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malte inngangsdører i treverk i 1. etasje og underetasjen, samt balkongdører med karm og ramme av tre og isolerglass produsert i 1991.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

- Balkongdører har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er registrert fuktskader i nedre del av balkongdøren fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Som følge av alder må det påregnes normal slitasje på blant annet tetningslister, hengsler, vridere og karm. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne over tid. Balkongdørene bør kontrolleres jevnlig, og utskifting må påregnes ved behov eller når funksjon og tilstand tilsier det.
- Balkongdøren bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre skaden er økt risiko for råte, redusert isolasjonsevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Fuktskade på balkongdøren.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra kjøkkenet. Terrassen er fra byggeåret, men terrassebordene ble ifølge eier skiftet i 2018. I tillegg har boligen en sørvestvendt balkong i trekonstruksjon fra 1994.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

- Rekkverk på terrasse i 1 etasje er noe løst og skjevt.
- Rekkverket på balkong i 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør festes og rettes opp for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for personskade ved bruk av terrassen.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Rekkverk målt til ca 87cm.



Rekkverk er noe løst og skjevt.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvestvendt platting ved inngangsparti samt deler av terrasse, utført i trekonstruksjoner.

Normal slitasje må forventes.

Årstall: 1991

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett av furu og parkett.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Årstall: 1991

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel og malte plater.
Himlingen er utført med trepanel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Årstall: 1991

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag med betong mot grunn.

Det ble målt høydeforskjeller i:
2 etasje: Loftstue og soverom
1 etasje: Stue og gang
Underetasje: Stue og soverom

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
I underetasjen ble det målt høydeforskjeller på ca 44 mm mellom gang og soverom.
I 2 etasje ble det målt ca 100 mm høydeforskjell mellom loftstue og bad.
I 1 etasje ble det målt ca 75 mm høydeforskjell mellom gang og bad,

Konsekvens/tiltak

• Høydeforskjellene er registrert mellom rom med ulike gulvkonstruksjoner og gulvoppbygninger, herunder bad med påstøpt gulv, og vurderes å være en følge av konstruksjonsoppbygningen.
Nivåforskjellene vurderes ikke å ha sammenheng med setningsskader eller deformasjoner i bærekonstruksjonen. Forholdet kan likevel ha betydning for universell tilgjengelighet og møblering.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling utført i 1999. Målingen viser et beregnet årsmiddel på 62 Bq/m³, som er under gjeldende tiltaksgrense.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med to vedovner. Det er montert en moderne frittstående vedovn i 1. etasje og en eldre støpejernsovn i underetasjen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng omtaler deler av underetasjen som boder, kjøkken og bad
Gulvet er av furu og betong, og veggene er av multimur.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren er oppført med Multimur-elementer, som er en kjent risikokonstruksjon med hensyn til fuktrelaterte skader. Det ble registrert forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen (ca. 25 %) ved stikkprøvemåling. Det ble ikke observert synlige skader i området som var tilgjengelig for inspeksjon.
• Deler av underetasjen har oppforet gulv, som er en kjent risikokonstruksjon med økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak
• Multimur har begrensede uttørkingsmuligheter dersom fukt trenger inn. Forhøyet fuktinnhold kan over tid føre til fuktrelaterte skader, og eventuelle skader kan være skjulte da inspeksjonen var begrenset til et mindre tilgjengelig område.
Årsaken til det forhøyede fuktinnholdet bør avklares gjennom nærmere undersøkelser. Eventuelle tiltak må tilpasses funnene og kan omfatte forbedret fuktsikring eller drenering. Dersom det påvises skader i Multimur-konstruksjonen, må det påregnes åpning av konstruksjonen og utskifting av skadede bygningsdeler.
• Oppforede gulv mot betong kan være utsatt for skjulte fuktskader uten at dette er synlig ved en ordinær visuell inspeksjon. Ved mistanke om fukt, lukt eller andre symptomer bør konstruksjonen undersøkes nærmere. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra resultatene av slike undersøkelser.



Fuktmåling med forhøyde verdier.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport

Trappen fremstår som eldre, og normal bruksslitasje må forventes. Mindre merker og hakk forekommer stedvis, noe som er vanlig for alder og bruk, og er ikke tillagt vekt i tilstandsgraden. Vurderingen er basert på om det foreligger skader eller slitasje utover det som anses som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til knirk i trappen. Tiltak som etterstramming, liming eller skruing kan være nødvendig for å redusere eller fjerne knirk. Uten utbedring kan knirk forverres over tid og påvirke bruksopplevelsen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har heltre dører og malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter på enkelte dører. Dørene tar stedvis i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.



Eksempel på dør med skjevheter.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at de ikke har hatt, eller kjenner til, problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 1991 og er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Badet har flislagte gulv og vegger, samt himling i trepanel. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, badekar og toalett.
Eier opplyser at baderomsinnredningen ble skiftet i 2018. Gulvet har plastsluk med underliggende banemembran.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registrert flere sprekker i fliser, fliser med bomlyd samt fallforhold som avviker fra anbefalte løsninger og praksis på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved fuktmåling i tilliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Det er plastsluk.



Eksempel på sprukket flis.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra loftstue.

Tilstandsrapport



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 1991 og er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Badet har flislagte gulv og vegger, samt himlingsplater i taket. Rommet er innredet med servant, toalett og dusj med dusjvegger. Gulvet har plastsluk, og type tettesjikt er ukjent.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert riss og sprekker i flisefuger i dusjsonen, større partier med bom i flisene samt fallforhold som avviker fra anbefalte løsninger og praksis på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved fuktmåling i tilliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra vaskerommet.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret 1991 og er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Rommet har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og himlingsplater i taket. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask i stål samt benkeplate og hyller. Gulvet har plastsluk med overliggende tettesjikt av vinylbelegg.

Årstall: 1991

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved fuktmåling i tilliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i samme hull som for bad i 1 etasje.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 1991 og er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Badet har flislagte gulv og vegger, samt malt himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusj med blandebatteri. Gulvet har plastsluk, og type tettesjikt er ukjent.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registrert større partier med bom i flis, skader på enkelte fliser samt fallforhold som avviker fra dagens anbefalte løsninger og praksis på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved fuktmåling i tilliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Det er plastsluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

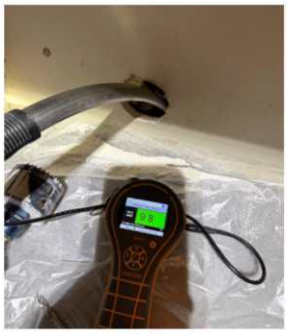
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 9,8%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra bod.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Strai kjøkken fra 2011.
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkken fra byggeår.
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter komfyr og oppvaskkum av stål.

Årstall: 1991

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ingen ventilator eller annen avtrekksløsning over kokesonen.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Det er manglende avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
• Det anbefales å etablere avtrekk over kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Hovedstoppekran er lokalisert i boden i underetasjen.

Tilstandsrapport

Det ble registrert noe irr/oksidasjon på enkelte kobberrør og skjøter. Ved befaring ble det ikke observert aktive lekkasjer eller fukt ved de synlige rørene.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Det er synlige glødde kobberrør med plasthylse.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer som følge av alder. Rørene fremsto uten tegn til lekkasje ved befaring, men videre aldring kan medføre økt risiko over tid.
Rørstrekket bør holdes under observasjon og kontrolleres jevnlig for tegn til lekkasje eller korrosjon. Utskifting vil være naturlig i forbindelse med en fremtidig oppgradering av kjøkken eller vanninstallasjoner.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør.

Årstall: 1991

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.

Konsekvens/tiltak
• Bedre overstrømning bør vurderes etablert, for eksempel med luftespalte under dør eller overstrømningsventil.
Begrenset overstrømning kan redusere ventilasjonens funksjon og gi svakere luftutskifting i enkelte rom, særlig når dører er lukket. Dette kan medføre dårligere inneklima, opplevelse av tung/innestengt luft, lukt og økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter med produksjonsdato: 2025.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

Det elektriske anlegget ble installert i 1991.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det ble ved hulltaking i multimurkonstruksjonen målt et fuktinnhold på 25 %. Det ble ikke registrert synlige skader i den undersøkte delen av konstruksjonen. Forhøyet fuktnivå kan skyldes konstruksjonens begrensede uttørkingsevne, men redusert funksjon i drenering eller fuktsikring kan ikke utelukkes. Årsaken kunne ikke fastslås ved befaringen. Inspeksjonen er begrenset til utført hulltaking.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå i konstruksjonen kan over tid føre til fuktskader dersom forholdet utvikler seg videre. Det anbefales å følge utviklingen, og ved tegn til økt fuktpåvirkning eller skade bør årsaken undersøkes nærmere og behovet for tiltak vurderes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmuren er bygget som multimur. Multimur er element med gipsplater og isolert med en kjerne av polyuretanskum. Konstruksjonen kombineres med utvendig betong. bygget har støpt plate på mark.

Det ble registrert enkelte mindre riss i pusset/slemmet grunnmur. Rissene fremstår som overfladiske uten registrert forskyvning eller andre tydelige tegn på pågående setningsbevegelser ved befaringen.

Årstall: 1991

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av tørrstablet naturstein.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en skrånende og delvis flat tomt med steinbelagt gårdsplass, samt opparbeidet hage med plen og beplantning.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er stedvis flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong i 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende bod oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning og tretak. Boden har enkel standard og benyttes til oppbevaring. Gulvarealet er målt til ca. 3,7 m².

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra bærum kommune.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje med tilhørende carport oppført i trekonstruksjon på støpt betongplate. Bygget har liggende trekledning, saltak tekket med betongtakstein og leddport mot garasjedelen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

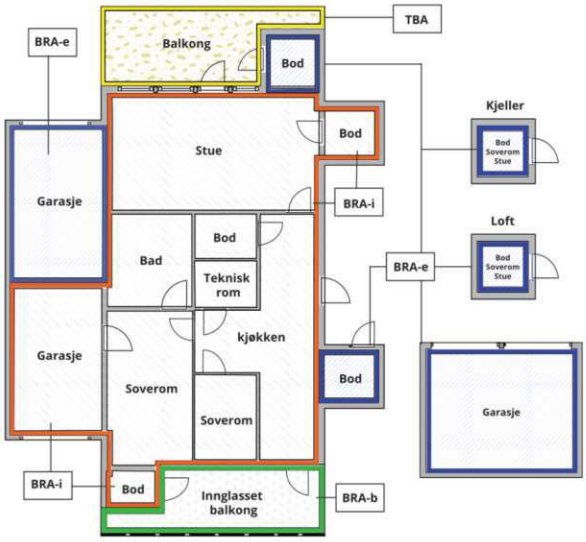
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	60			60	10	11	71
1. Etasje	84			84	41		84
Underetasje	80			80			80
SUM	**224**				**51**	**11**	**235**
SUM BRA	**224**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad, vaskerom, kjøkken, entré, stue		
Underetasje	Bod, bod 2, soverom, stue, kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegninger, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk og planløsning i underetasjen. Det er registrert endringer i enkelte innvendige vegger/rominndeling. Rom som på opprinnelige tegninger er angitt som «hobby» benyttes i dag som kjøkken og rom angitt som «trim» benyttes i dag som kjellerstue/oppholdsrom,.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endret bruk/bruksendring og endret planløsning er byggesøkt eller godkjent av kommunen. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifølge eier er det utført enkelte vedlikeholds- og moderniseringsarbeider på boligen de siste fem årene. Det er fremlagt dokumentasjon for ny kjøkkenkran/reduksjonsventil, utskifting av varmtvannsbereder med ekspansjonskar, samt elektroarbeider knyttet til varmtvann/sikringer. Det er også fremlagt dokumentasjon for utskifting av utebelysning og fotocelle, samt dokumentasjon for installasjon av elbillader i garasje. Beising/maling av hus og garasje/carport er opplyst utført som egeninnsats. øvrige opplysninger er basert på eiers opplysninger.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmann er fremlagt byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Frode Oset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	55	95		0	672.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamle Tanumvei 1

Hjemmelshaver
Oset Frode, Brattensborg Gry Astrid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.06.2026		Gjennomgått	8	Nei
Oversikt over diverse dokumenter. Se eget vedlegg i bunn av rapporten.			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Dokumentoversikt

Gamle Tanumvei 1, 1341 Slependen | Gnr/bnr 55/95, Bærum kommune

Generert: 03.07.2026

Dato	Firma / Avsender	Gjelder
(udatert)	**Byggetegninger / prosjekterende**	Plan-, snitt- og fasadetegninger for enebolig samt balkong, garasje og carport. To tegningssett, konsolidert.
30.03.1993	**Bærum kommune**	Ferdigattest, jnr. 91-1224. Enebolig og riving av hytte. Ferdigbesiktigelse 29.03.1993. Byggherre Brattensborg/Oset, ansvarshavende Ole Ruud.
23.12.1994	**Bærum kommune**	Ferdigattest for garasje, carport og balkong (byggmester Stein Henning Eriksen, Byggteknikk). Ferdigbesiktigelse 23.12.1994.
2011	**Strai Kjøkken Asker AS**	Bestillingsbekreftelse kjøkkeninnredning (Malt Eik Profil, farge Kritt).
16.01.2018	**Strai Kjøkken Asker AS**	Faktura 4041 – baderomsinnredning bad 2. etg (møbler, skapfronter, vask og armatur).
25.01.2018	**Rørleggerfirma Tom Linskov AS**	Faktura 11568 – rørleggerarbeid bad 2. etg, montering av servant.
01.02.2018	**BDM elektro AS**	Samsvarserklæring m/ sluttkontroll, ordrenr 35535. Lys i speil og stikk bad 2. etg, samt armatur/stikk kjøkken.
27.04.2018	**Elsjekk AS**	El-kontroll av det elektriske anlegget iht. NEK 405-2-2 (bekreftelse via Gjensidige). Selve rapporten ikke vedlagt.
10.01.2019	**BDM elektro AS**	Samsvarserklæring, ordrenr 36844. Bytte av trafo på speilbelysning bad 2. etg (rekvirert via Strai Kjøkken Asker).
23.03.2021	**Rørkompaniet AS**	FDV/DDV-instruks, ordre 47098. Ny kjøkkenkran (Optima) og reduksjonsventil.
20.11.2023	**CW Elektro AS**	Sluttkontroll, ordrenr 6155. Montering av elbillader i garasje (kabling, sikring, balancer), nytt utvendig stikk og benkebelysning kjøkken.
25.11.2024	**Ørnulf Wiig Installasjon AS**	Samsvarserklæring m/ sluttkontroll, ordrenr 4610858. Bytte av 5 utelamper på eksisterende punkt samt fotocelle.
16.04.2025	**Rørkompaniet AS**	Faktura 78474 m/ kontrollskjema (serviceordre 52987). Bytte av 300 L varmtvannsbereder (Oso Saga Standard S2) og 18 L ekspansjonskar. Levert 03.04.2025.
13.05.2025	**Bærum Eltek AS**	Samsvarserklæring, ordrenr 11389. Ny kurs for varmtvann og bytte av 2 sikringer i sikringsskap.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260274
Addresse	Gamle Tanumvei 1		
Postnr.	1341	Sted	SLEPENDEN
Selgers navn	Gry Astrid Brattensborg		
Selgers navn	Frode Oset		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 1992

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

34 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

18498774

Våtrom

Initialer selger:
G A
F O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprukket flis bad etg - fra overtagelse 1992

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet baderomsinredning bad 3 etg 2018, ellers som ved overtagelse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura for rørlegger, el-arbeid iht boligmappa (2018) - må evt sendes separat

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt speil med lys og nye stikk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dok. Ligger i boligmappa - må evt sendes separat

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet terrassebord selv

Initialer selger:
G A
F O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av eiere

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert ny bereder, elbillader, ny utebelysning m fotocelle, kontroll av elektrisk anlegg 2018

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dok. På arbeider på bad 2 etg, bytte av bereder, må etterspørre dok på installasjon av elbillader - har kun bankutskrift

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elsjekk as

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget garasj, carport og terrasse

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Finner ikke dokumentasjonen, utført ca 1993 1994

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygget av byggmester, Stein Henning Eriksen, Byggteknikk, Tønsberg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Byggmester Stein Henning Eriksen, Byggteknikk

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra 1993

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ytterdør har gått tregt

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

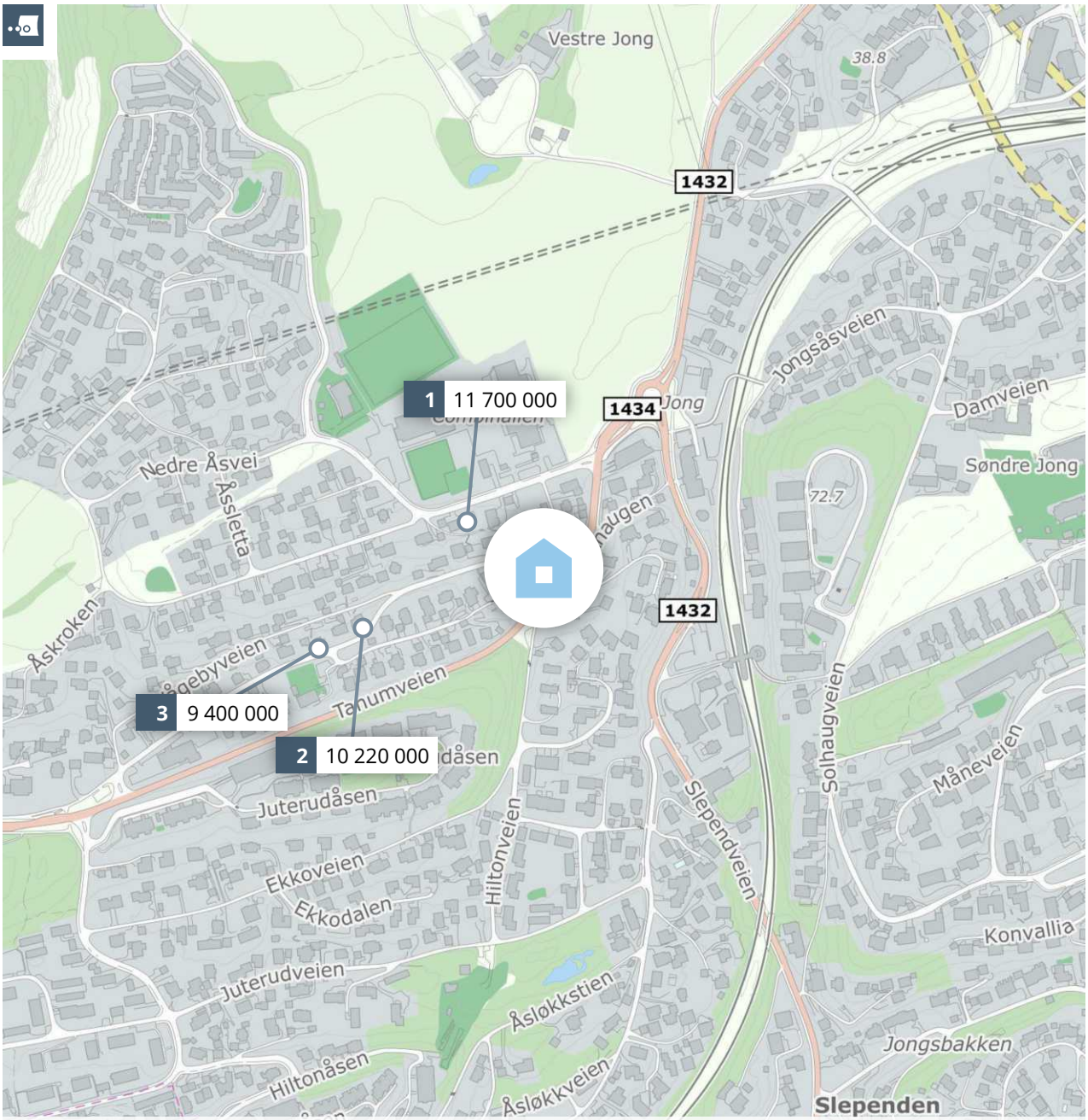
Dato 28.06.2026

Signert av *Gry Astrid Brattensborg*

Signert av *Frode Oset*

Initialer selger:
G A
F O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GAMLE TANUMVEI 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 10.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamle Tanumvei 1, 1341 SLEPENDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 55 BNR 95 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Slependen-Tanum 10

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	42 411
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	224 m²	4 m²	- m²	51 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Åsvei 16				09.09.2025	12 490 000	**11 700 000**	0	11 700 000	**55 981**
	209 m²	1956	459 m²	4 sov						
2	Gamle Tanumvei 15				28.10.2025	10 500 000	**10 220 000**	0	10 220 000	**38 712**
	264 m²	1983	771 m²	3 sov						
3	Gamle Tanumvei 17				29.10.2025	9 990 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**75 200**
	125 m²	1880	944 m²	2 sov						

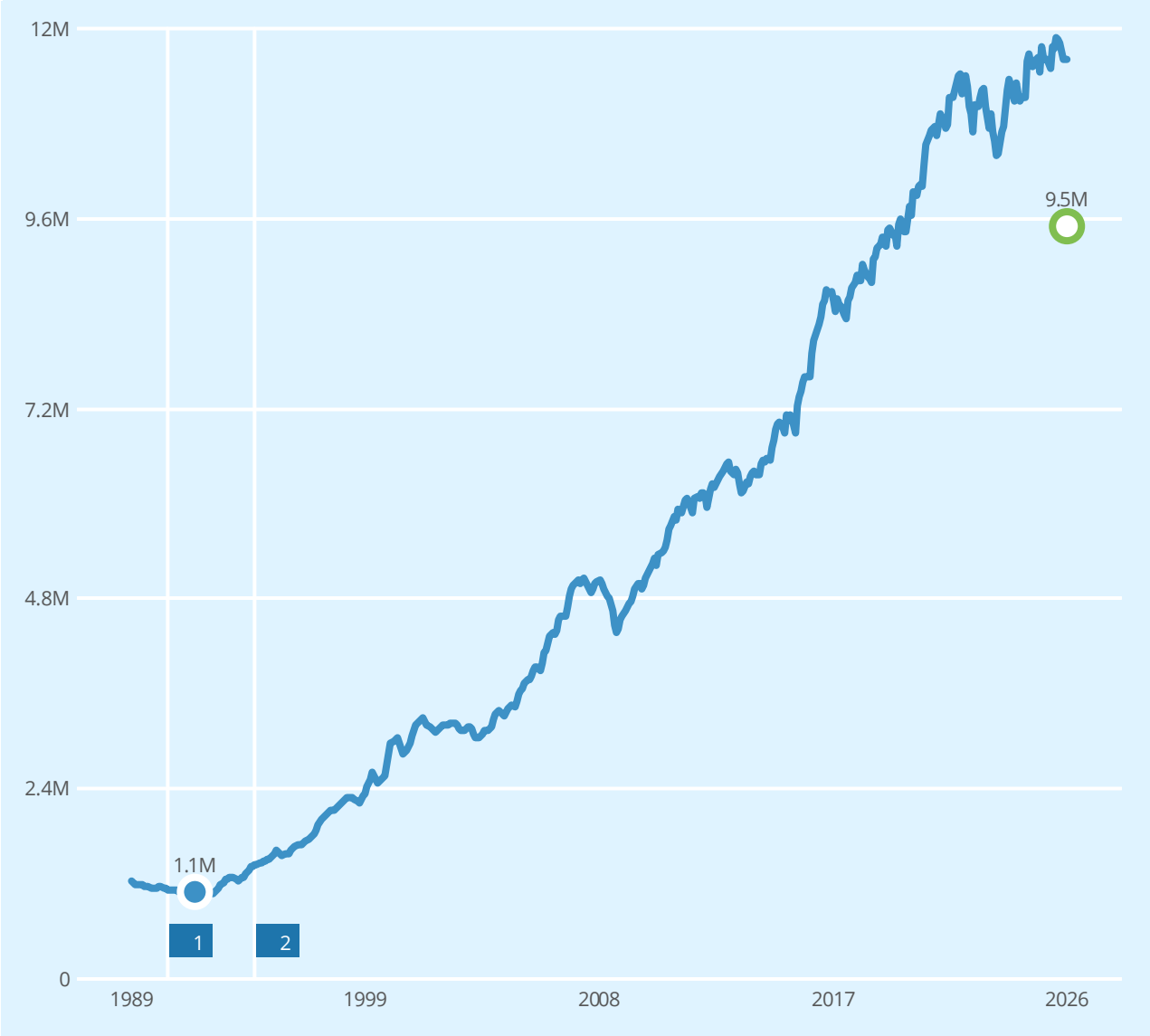
Enebolig i landlige omgivelser | Garasje og carport | Stor solrik terrasse | Underetasje med egen inngang

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.06.1992		05.06.1992	-	1 100 000	-	1 100 000	3
25.10.1990		25.10.1990	-	280 000	-	280 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ikke oppgradert i særlig grad siden byggeår

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1341 SLEPENDEN nå

2
eneboliger til salgs

11.8M
11.5M
11.2M
10 875 000 Prisantydning i snitt
10.6M
10.3M
10.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Eneboliger solgt i 1341 SLEPENDEN siste 12 mnd

17
eneboliger solgt

13.3M
13.1M
12.9M
12 696 000 Prisantydning i snitt
12 507 000 Salgspris i snitt
12.3M
12.1M

Solgt i snitt i løpet av
75
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 619 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd
61 439 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

42 411 Gamle Tanumvei 1
Totalpris 9 500 000

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Tanumvei 1, 1341 SLEPENDEN**	
Dato for energimerking **30.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318206**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6718345**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **95**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **193,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **192,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 537 kWh**



Gamle Tanumvei 1, 1341 SLEPENDEN

Detaljering

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

Gamle Tanumvei 1, 1341 SLEPENDEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

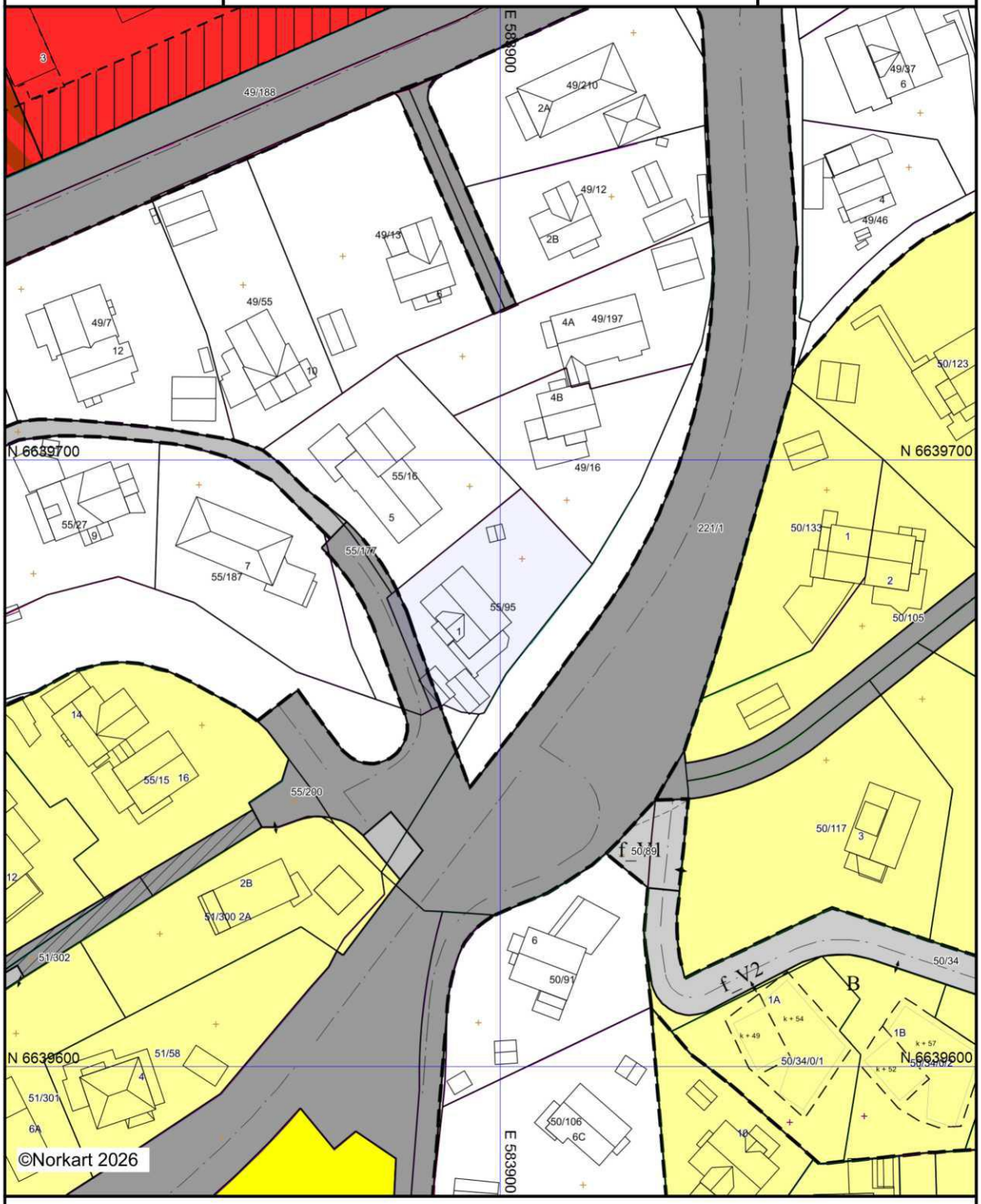
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 55/95
Adresse: Gamle Tanumvei 1
Dato: 02.06.2026
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- U — Eksisterende tre som skal bevares

- ⟷ Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde

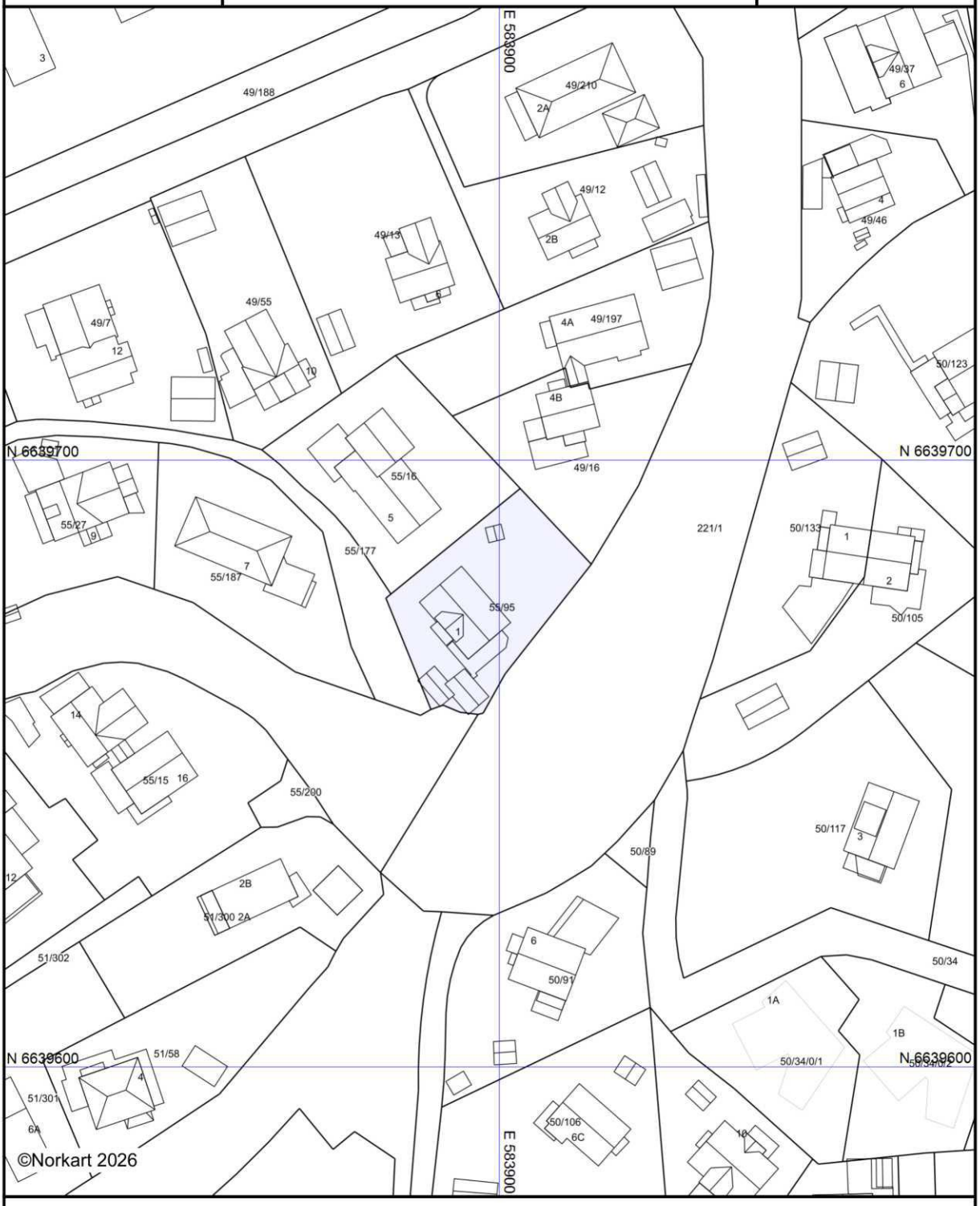
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 55/95
Adresse: Gamle Tanumvei 1
Utskriftsdato: 02.06.2026
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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Tanumvei 1, 1341 SLEPENDEN								

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** 673 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1975001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1975001)
Navn	GRANÅSEN/VÅGEBYTOPPEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8832/1975001.pdf
Delarealer	**Delareal** 38 m^2 **Formål** Kjørevei

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1975001

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.09.1980 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅSEN / VÅGEBYTOPPEN

Felles:

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 2

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for trafikken, jfr. veglovens §§ 29 og 31.
Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 3

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder mellom de enkelte rekkehus eller gruppehus parsellene.

§ 4

Før byggetillatelse innen hvert felt gis må det foreligge utomhusplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet. Det forutsettes at planen viser planer for terrenginngrep, hensyntagen til eksisterende vegetasjon, lekeplasser, evt. forstøtningsmurer, plass for telefonkiosk, trafostasjon etc., samt detaljutforming av trafikksystemet og parkeringsanlegg.

§ 5

Før innflyttingstillatelse gis, skal det for felles parkeringsanlegg være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser etter normen 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig for villamessig bebyggelse, 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet konsentrert bebyggelse (rekke- og gruppehus). For den øvrige bebyggelse skal det være opparbeidet biloppstillingsplasser samt arealer for av- og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg i den utstrekning det er vist i planen.

§ 6

Utover disse bestemmelsene vises til bygningsloven og bygningsvedtektene i Bærum. Unntak fra reguleringsbestemmelsene, hvor særlige grunner taler for det, kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

Områder for villamessig bebyggelse, B2, B4 og B5

§ 7

Innen planområdene kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20 % av parsellenes nettoareal.

§ 8
Enkelt-garasje kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 40 kvm.
Garasjene skal være tilpasset boligene med hensyn til materialvalg, form og farge.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Områder for konsentrert boligbebyggelse, B1 og B3.
§9
Terrasserte rekkehus tillates oppført i inntil 4 etasjer.

§ 10
Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

Områder for offentlige bygninger.
§ 11
Innen områdene kan det oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer. I underetasje i offentlig institusjon på felt O2 (helse- og velferdssentral) kan det tillates etablert dagligvareforretning eller lignende som nærservice for boligområdene.

Veisystemet.
§ 12
Gangveiene innen og mellom boligområdene skal opparbeides sammen med utbyggingen og være brøytbare.

§ 13
Gangstiers trasè skal tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad ved opparbeidelsen.
Undergangene under Tanumveien skal bygges som en del av veianlegget.

Offentlig friområde F1 og F2.
§ 14
Områder regulert til offentlig friområde tillates ikke bebygget. Med bygningsrådets samtykke kan det imidlertid anbringes innretninger og konstruksjoner som er nødvendige for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

Område for landbruk.
§ 15
Området tillates ikke bebygd.

oooOOOooo

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 95	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Tanumvei 1, gatenr 2291 1341 Slependen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1610 12	Slependen-Tanum 10 Tanum og Jong
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060801 801	Tanum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.06.1949	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	672,6 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/55/95	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/55/95	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Arealmåling	Forretning:	26.04.1988	Mottaker	3201/55/95	670,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.04.1988	Avgiver	3201/55/95	-152,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/49/337	152,0
Annen forretningstype	Forretning:	30.04.1979	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	04.09.2024	Berørt	3201/49/1	0,0
			Berørt	3201/49/12	0,0
			Berørt	3201/49/16	0,0
			Berørt	3201/49/187	0,0
			Berørt	3201/49/188	0,0
			Berørt	3201/49/197	0,0
			Berørt	3201/49/210	0,0
			Berørt	3201/49/227	0,0
			Berørt	3201/49/228	0,0
			Berørt	3201/49/359	0,0
			Berørt	3201/55/1	0,0
			Berørt	3201/55/32	0,0
			Berørt	3201/55/37	0,0
			Berørt	3201/55/38	0,0
			Berørt	3201/55/39	0,0
			Berørt	3201/55/40	0,0
			Berørt	3201/55/41	0,0
			Berørt	3201/55/65	0,0
			Berørt	3201/55/78	0,0
			Berørt	3201/55/95	0,0
			Berørt	3201/55/101	0,0
			Berørt	3201/55/103	0,0
			Berørt	3201/55/106	0,0
			Berørt	3201/55/108	0,0
			Berørt	3201/55/116	0,0
			Berørt	3201/55/128	0,0
			Berørt	3201/55/132	0,0
			Berørt	3201/55/135	0,0
			Berørt	3201/55/142	0,0
			Berørt	3201/55/146	0,0
			Berørt	3201/55/147	0,0
			Berørt	3201/55/150	0,0
			Berørt	3201/55/157	0,0
			Berørt	3201/55/166	0,0
			Berørt	3201/55/167	0,0
			Berørt	3201/55/190	0,0
			Berørt	3201/55/208	0,0
			Berørt	3201/55/221	0,0
			Berørt	3201/55/227	0,0
			Berørt	3201/221/1	0,0
			Berørt	3201/300/2314	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	21.01.1979	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	03.09.2024	Berørt	3201/49/7	0,0
			Berørt	3201/49/12	0,0
			Berørt	3201/49/13	0,0
			Berørt	3201/49/16	0,0
			Berørt	3201/49/43	0,0
			Berørt	3201/49/55	0,0
			Berørt	3201/49/197	0,0
			Berørt	3201/49/210	0,0
			Berørt	3201/49/345	0,0
			Berørt	3201/55/3	0,0
			Berørt	3201/55/16	0,0
			Berørt	3201/55/18	0,0
			Berørt	3201/55/20	0,0
			Berørt	3201/55/21	0,0
			Berørt	3201/55/22	0,0
			Berørt	3201/55/23	0,0
			Berørt	3201/55/24	0,0
			Berørt	3201/55/25	0,0
			Berørt	3201/55/26	0,0
			Berørt	3201/55/27	0,0
			Berørt	3201/55/88	0,0
			Berørt	3201/55/89	0,0
			Berørt	3201/55/90	0,0
			Berørt	3201/55/91	0,0
			Berørt	3201/55/92	0,0
			Berørt	3201/55/93	0,0
			Berørt	3201/55/95	0,0
			Berørt	3201/55/96	0,0
			Berørt	3201/55/97	0,0
			Berørt	3201/55/100	0,0
			Berørt	3201/55/104	0,0
			Berørt	3201/55/110	0,0
			Berørt	3201/55/112	0,0
			Berørt	3201/55/113	0,0
			Berørt	3201/55/114	0,0
			Berørt	3201/55/119	0,0
			Berørt	3201/55/120	0,0
			Berørt	3201/55/125	0,0
			Berørt	3201/55/126	0,0
			Berørt	3201/55/129	0,0
			Berørt	3201/55/154	0,0
			Berørt	3201/55/158	0,0
			Berørt	3201/55/159	0,0
			Berørt	3201/55/160	0,0
			Berørt	3201/55/161	0,0
			Berørt	3201/55/162	0,0
			Berørt	3201/55/163	0,0
			Berørt	3201/55/168	0,0
			Berørt	3201/55/177	0,0
			Berørt	3201/55/178	0,0
			Berørt	3201/55/182	0,0
			Berørt	3201/55/186	0,0
			Berørt	3201/55/187	0,0
			Berørt	3201/55/191	0,0
			Berørt	3201/55/201	0,0
			Berørt	3201/55/204	0,0
			Berørt	3201/55/209	0,0
			Berørt	3201/55/210	0,0
			Berørt	3201/55/213	0,0
			Berørt	3201/55/217	0,0
			Berørt	3201/55/218	0,0
			Berørt	3201/55/219	0,0
			Berørt	3201/55/224	0,0
			Berørt	3201/55/225	0,0
			Berørt	3201/221/1	0,0

Skyldeling	Forretning:	21.06.1949	Avgiver	3201/55/16	-822,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/55/95	822,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Tanumvei 1	H0201	Bolig	232,0	Kjøkken	6	2	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	232,0	Igangset.till.:	13.05.1991
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	232,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.12.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6718345			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			86,0		86,0				
H02	1		88,0		88,0				
H03			58,0		58,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Tanumvei 1	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	08.07.1994
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.10.1994
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	23.12.1994
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18543745			Antall etasjer:	1

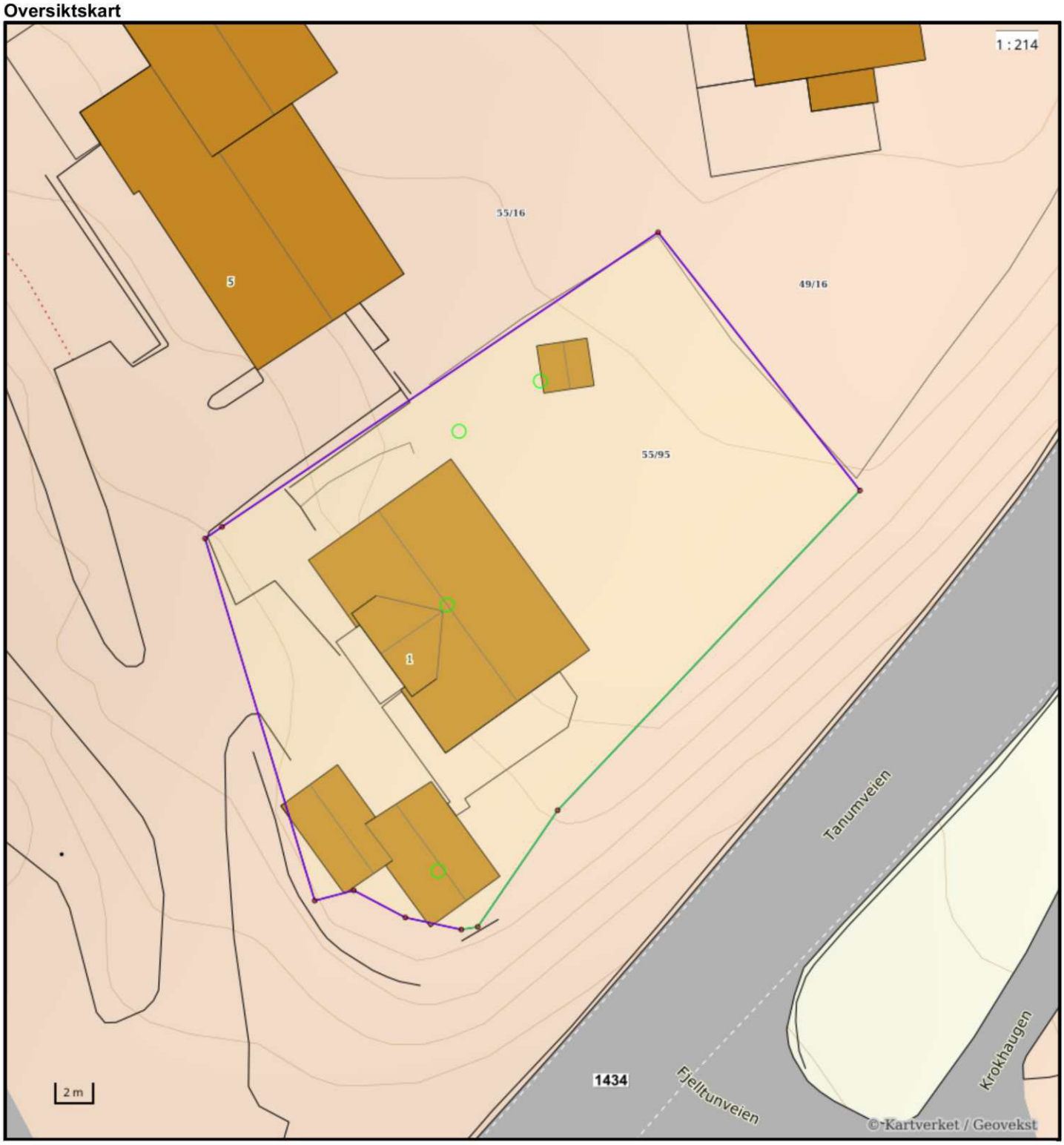
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



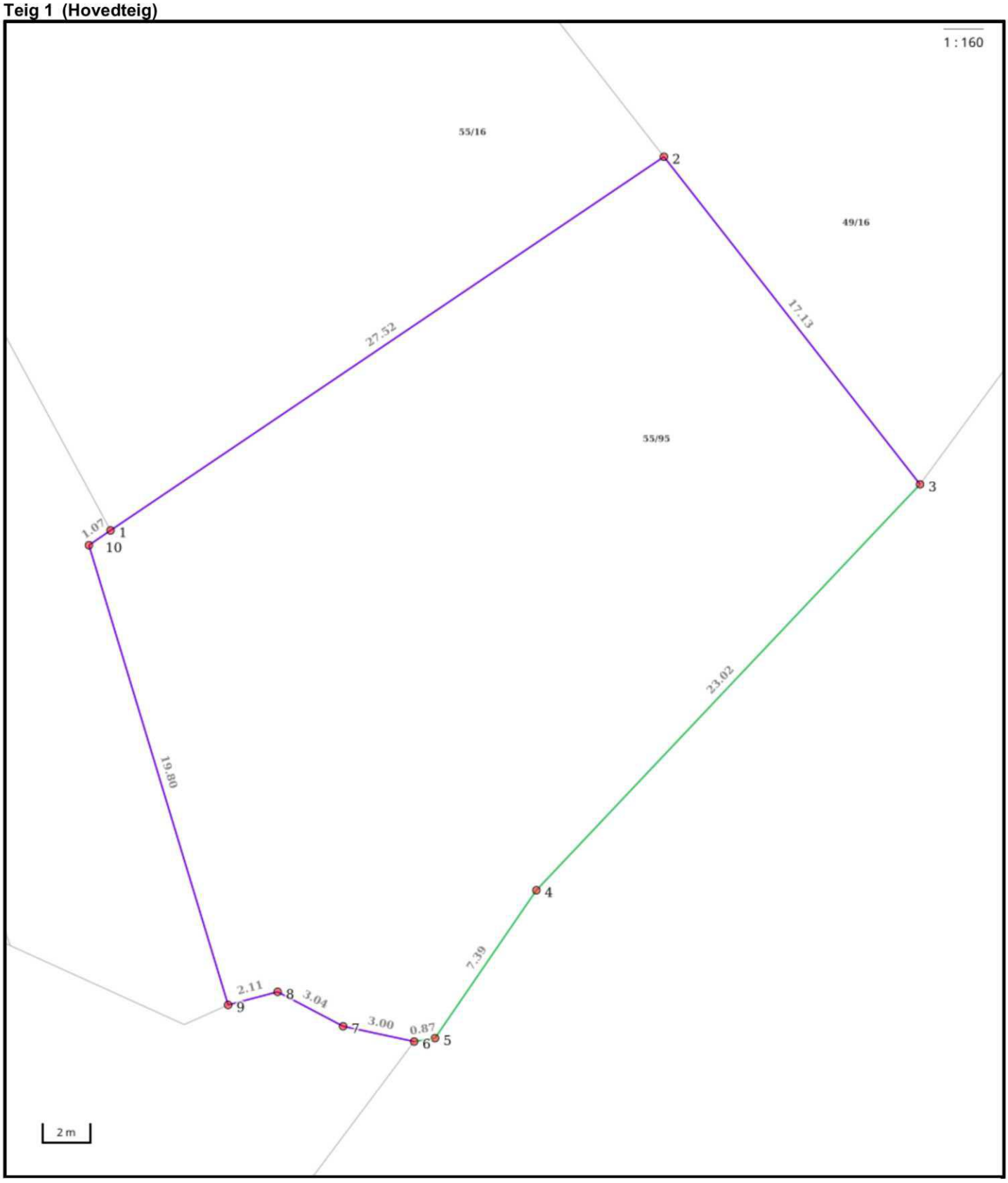
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 672,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 677,90	583 882,11	27,52m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 695,30	583 903,43	17,13m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 682,81	583 915,16	23,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 664,72	583 900,93	7,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 658,27	583 897,32	0,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 639 658,06	583 896,48	3,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 639 658,42	583 893,50	3,04m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 639 659,59	583 890,69	2,11m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 639 658,87	583 888,71	19,80m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 639 677,22	583 881,28	1,07m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 55/95
Adresse: Gamle Tanumvei 1
Utskriftsdato: 02.06.2026
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

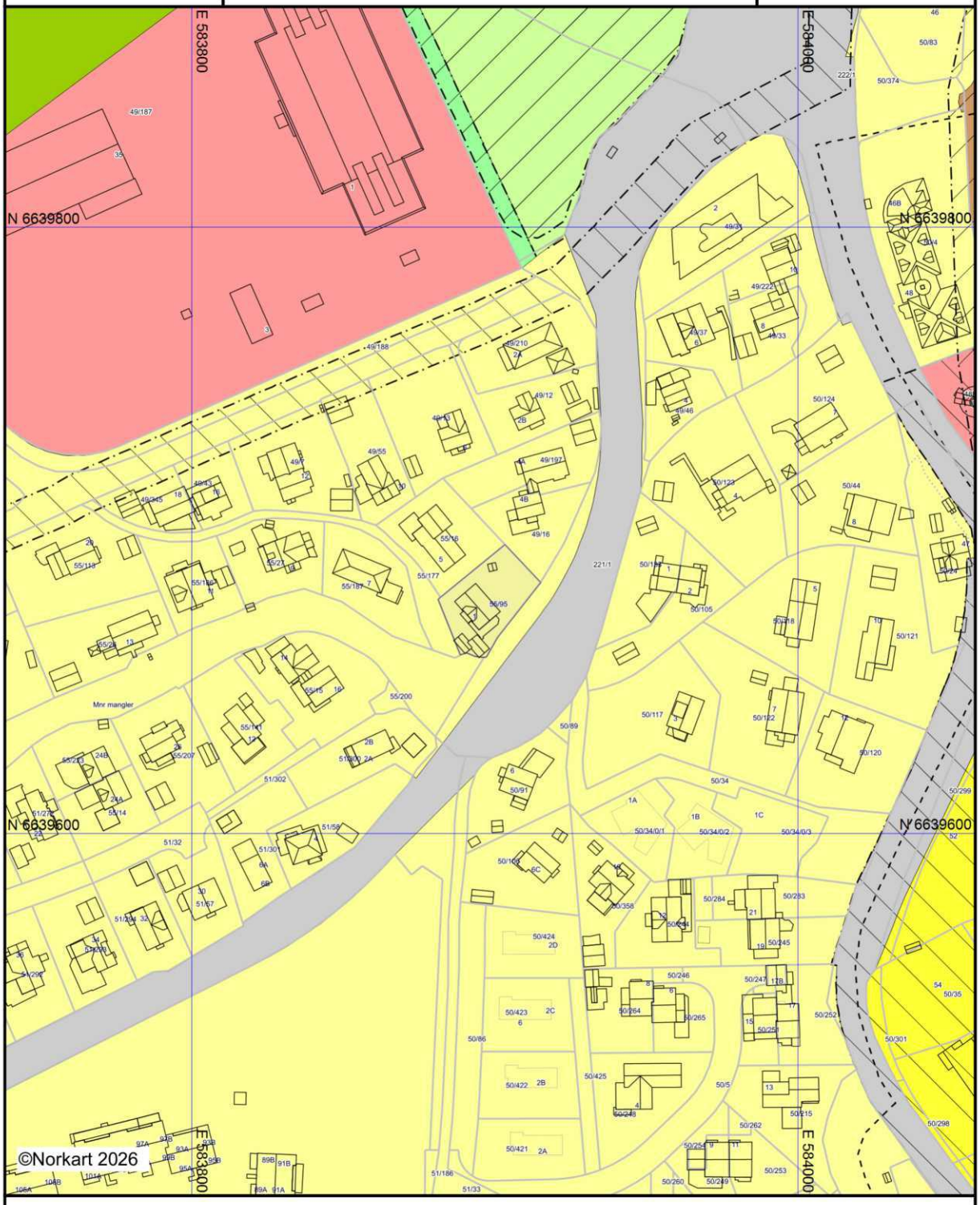
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/95
Adresse: Gamle Tanumvei 1
Utskriftsdato: 02.06.2026
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



Utskriftsdato: 02.06.2026

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.**	55	**Bruksnr.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Tanumvei 1, 1341 SLEPENDEN								

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	1 860,46 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	1 595,09 kr
Sum	**9 231,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-27 m3	27.84	1/1	0 %	-751,72 kr	-751,69 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-27 m3	32.44	1/1	0 %	-875,92 kr	-875,89 kr
Forbruk vann 2025	15%	28.5 m3	27.84	1/1	0 %	793,49 kr	793,48 kr
Forbruk avløp 2025	15%	28.5 m3	32.44	1/1	0 %	924,59 kr	924,58 kr
Forbruk vann 2025	25%	28.5 m3	30.26	1/1	0 %	862,49 kr	862,48 kr
Forbruk avløp 2025	25%	28.5 m3	35.26	1/1	0 %	1 004,99 kr	1 004,98 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-27 m3	30.26	1/1	0 %	-817,09 kr	-817,05 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-27 m3	35.26	1/1	0 %	-952,09 kr	-952,05 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr	160,21 kr
Forskudd vann 2026	15%	56 m3	30.61	1/1	0 %	1 714,33 kr	571,46 kr
Forskudd avløp 2026	15%	56 m3	34.82	1/1	0 %	1 950,03 kr	650,03 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	48,68 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	99,68 kr
					Sum	**10 248,64 kr**	**3 513,65 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.

14030800098K0721179

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Bygn.- og Reg.Vesenet
Arnold Haukelands plass
Pb. 124, 1301 SANDVIKA
Telefon *67 57 40 67
*67 57 44 63
Telefax *67 57 43 15

BRATTENSBORG GRY OG, OSET FRODE
GAMLE TANUMVEI 1

1300 SANDVIKA

OSET, FRODE

GML. TANUMVEI 1
1300 SANDVIKA

FERDIGATTEST

Jnr. 94-1553

Adresse: GAMLE TANUMVEI 1

Gnr: 55 Bnr: 95

Ferdigbesiktigelse avholdt:	23.12.94
Arbeidets art:	GARASJE/CARPORT
Byggherre:	BRATTENSBORG GRY OG, OSET FRODE
Anmelder:	BRATTENSBORG GRY OG, OSET FRODE
Ansvarshavende:	OSET, FRODE
Ansvarshavende:	

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

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

Sandvika, 23. desember 1994
For bygnings- og reguleringssjefen

Per Bekkevold
Per Bekkevold

14020800008BK0243103

FA

BRATTENSBORG GRY, OSET FRODE
GAMLE TANUMVEI 1

1300 SANDVIKA

RUUD, OLE

HAGALØKKVEIEN 7
1370 ASKER

FERDIGATTEST

Jnr. 91-1224

Adresse: GAMLE TANUMVEI 1

Gnr: 55 Bnr: 95 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 29.3.93

Arbeidets art: ENEBOLIG OG RIVING AV HYTTE

Byggherre: BRATTENSBORG GRY, OSET FRODE

Anmelder: RUUD, OLE

Ansvarshavende: RUUD, OLE

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 30/3-1993
For bygnings- og reguleringssjefen

Per Bekkevold

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

140308000SBK0719310

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Plan -og
bygningsetaten
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67 57 44 63
Telefax *67 57 43 15

BRATTENSBORG GRY OG, OSET FRODE
GAMLE TANUMVEI 1

1300 SANDVIKA

OSET, FRODE

GML. TANUMVEI 1
1300 SANDVIKA

FERDIGATTEST

Jnr. 94-1552

Adresse: GAMLE TANUMVEI 1

Gnr: 55 Bnr: 95

Ferdigbesiktigelse avholdt: 21.06.95

Arbeidets art: TILBYGG AV VERANDA

Byggherre: BRATTENSBORG GRY OG, OSET FRODE

Anmelder: BRATTENSBORG GRY OG, OSET FRODE

Ansvarshavende: OSET, FRODE

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

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

Sandvika, 22. juni 1995
For plan- og bygningssjefen

Per Bekkevold
Per Bekkevold

Utskriftsdato: 02.06.2026

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.**	55	**Bruksnr.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Tanumvei 1, 1341 SLEPENDEN								

Avtale 90297408 (Avgiftsadresse: Gamle Tanumvei 1)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 6 enkel
Slukkere	1 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	A1	18.09.2019	20.05.2022	Utført	Utført
1 etasje stue	A1	18.09.2019	20.05.2022	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

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.**	55	**Bruksnr.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Tanumvei 1, 1341 SLEPENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
27001743	2412	20.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	57	20.01.2026
0914756	0	20.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	57	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

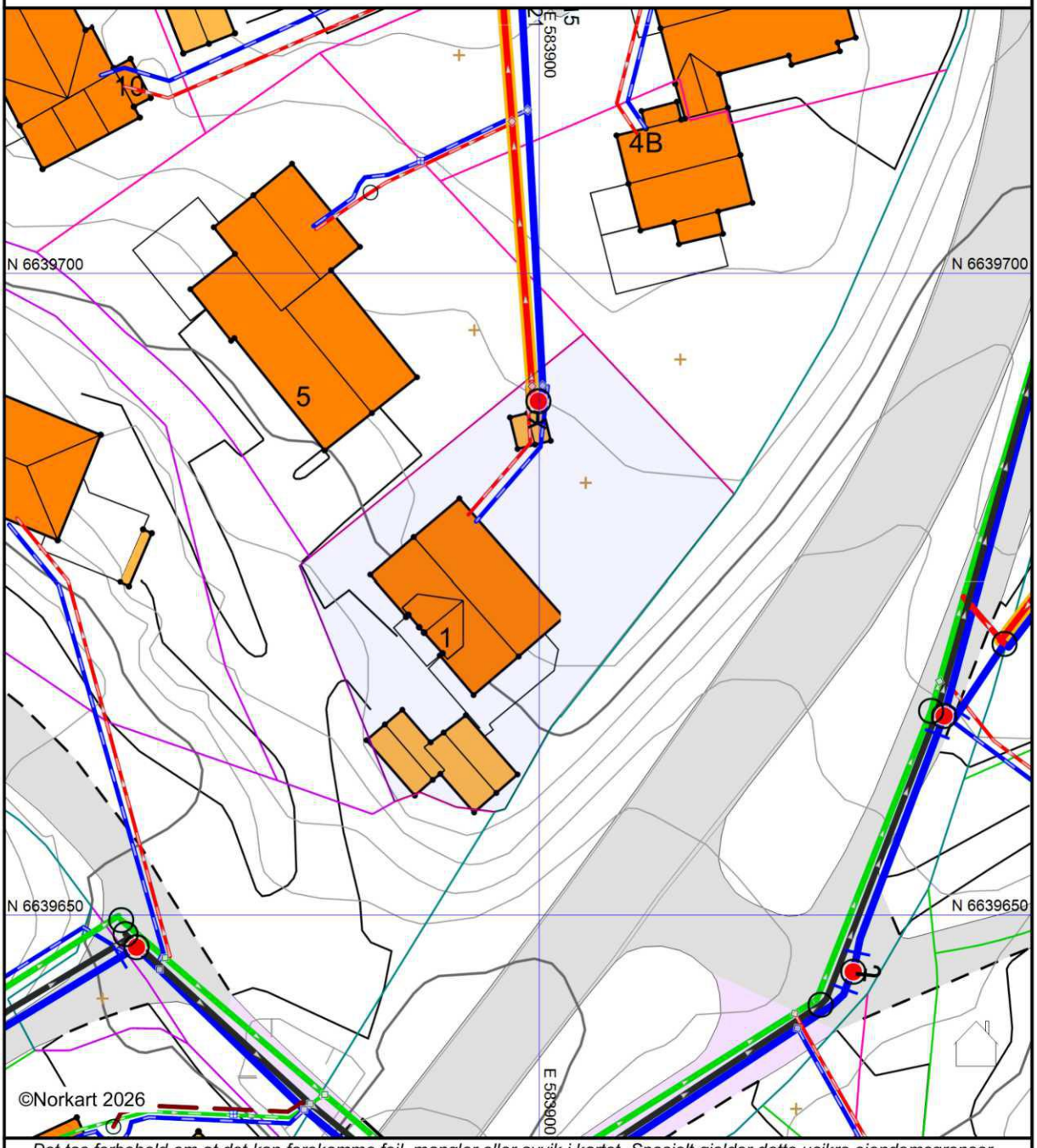
Eiendom: 55/95
Adresse: Gamle Tanumvei 1
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:500

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.



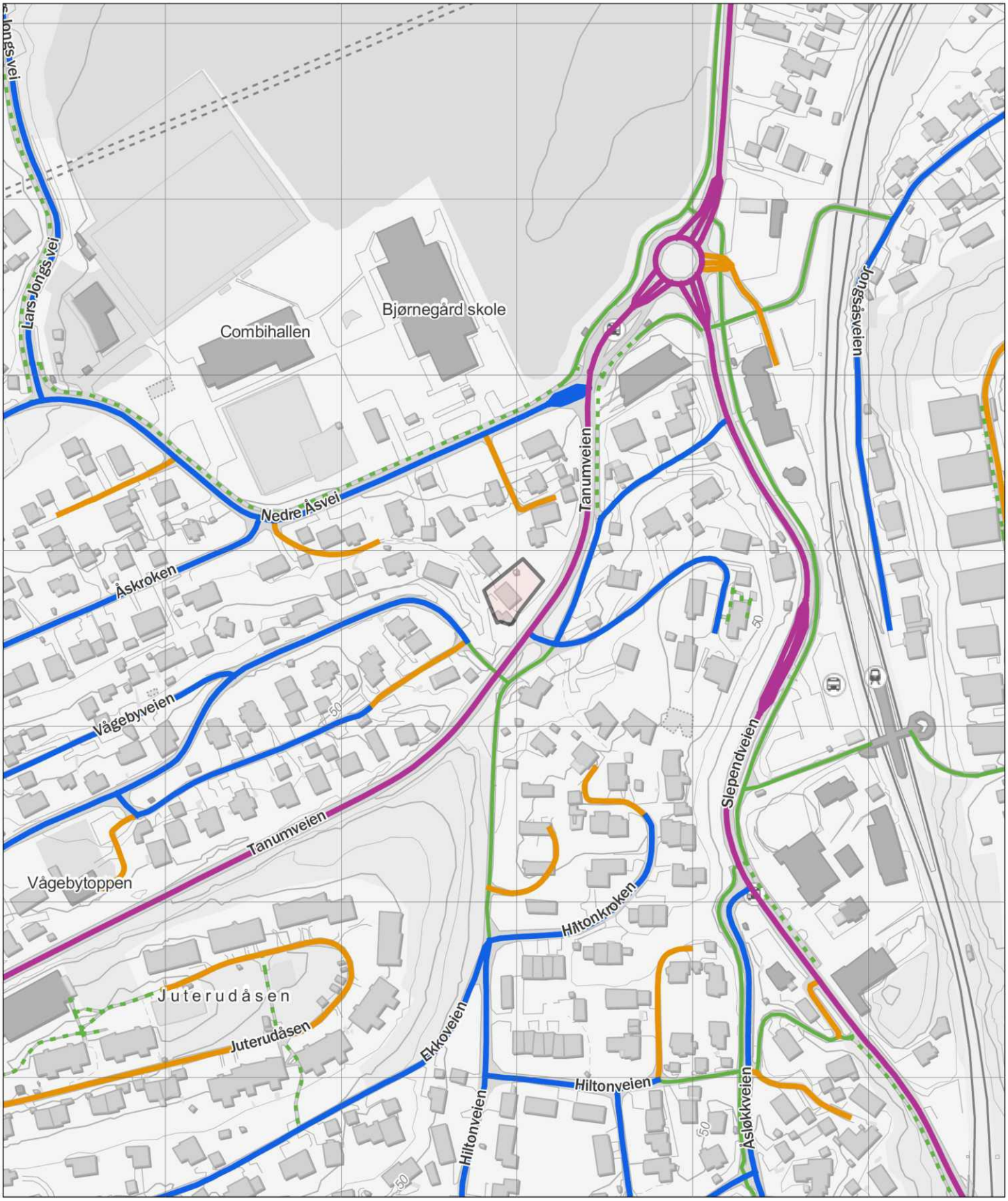
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

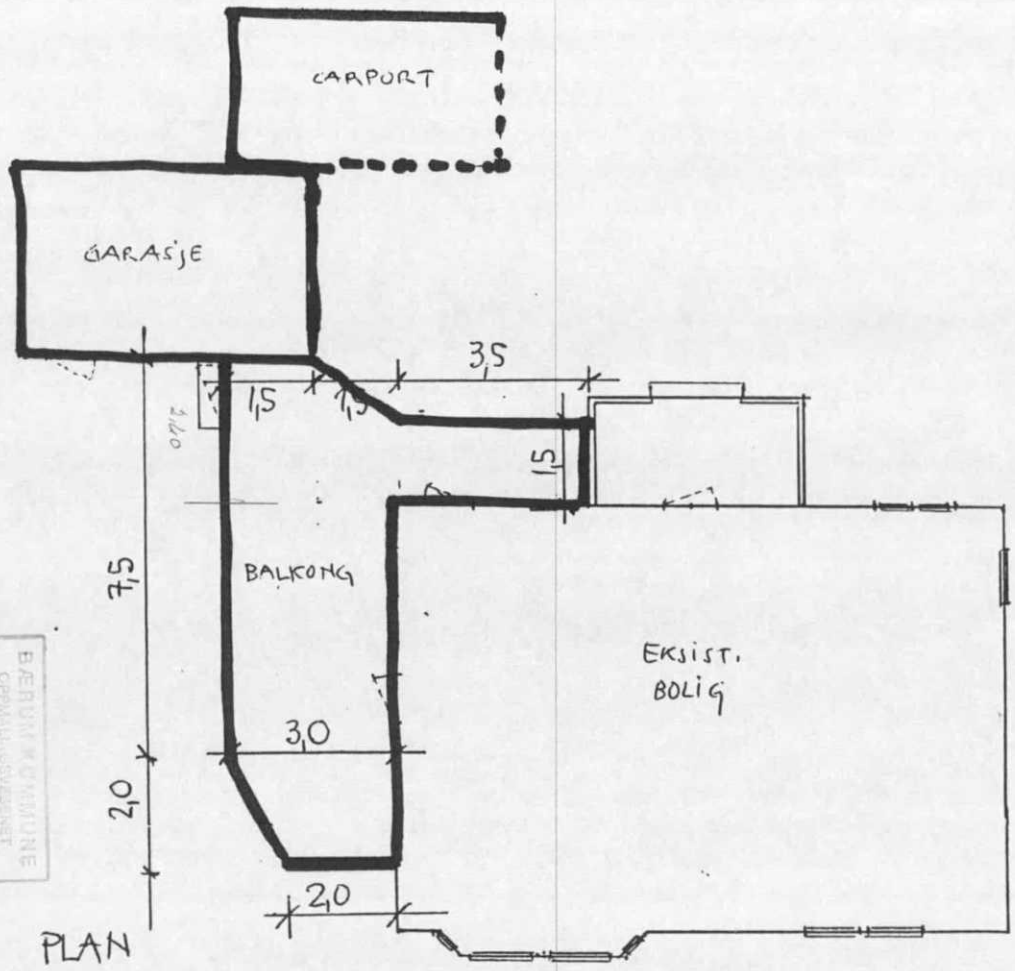
Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 55/95/0/0
Adresse: Gamle Tanumvei 1, 1341 SLEPENDEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/06/2026



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

1403080009BK0721164

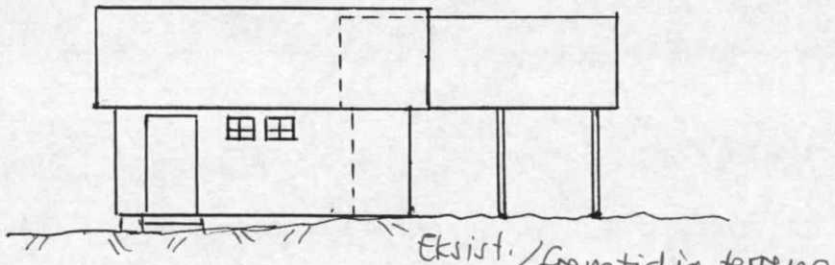


PLAN

CARPORT + GARASJE + BALKONG 1:100

BÆRUM KOMMUNE
INNK. 28/6-94
ARK.NR. 711
93.1553
4

1403080009BK0721172

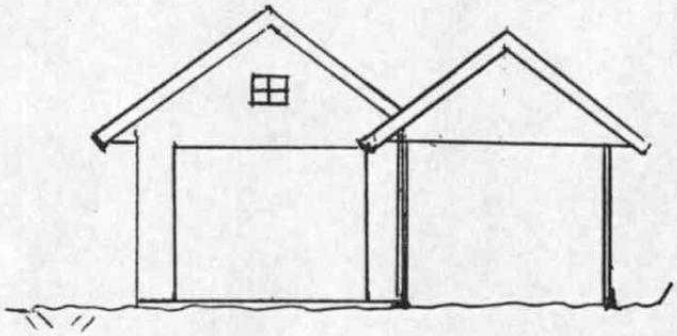


NØ

GARASJE + CARPORT . 1:100

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT
27 MAI 1994
SAK 94-1553
ENHET 8

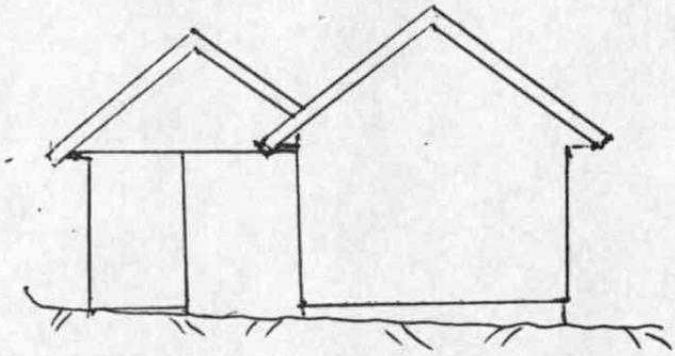
1403080009BK072111



EKSIST. / FREMTIDIG TERRENG

NV

GARASJE + CARPORT, 1:100

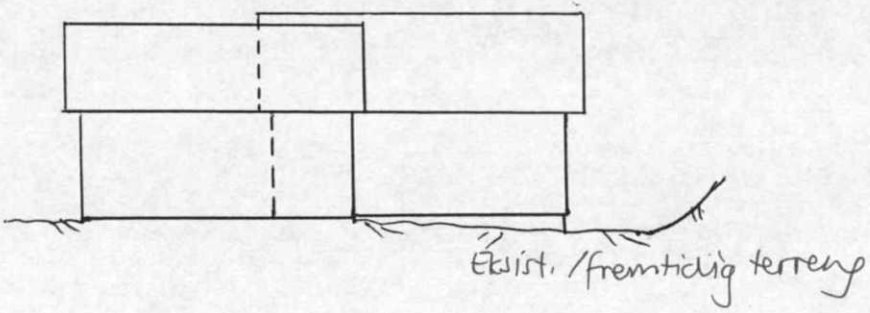


SØ

CARPORT + GARASJE, 1:100

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 27 MAI 1994
J.NR. 94-1553
BILAG 7

1403080009BK0721174

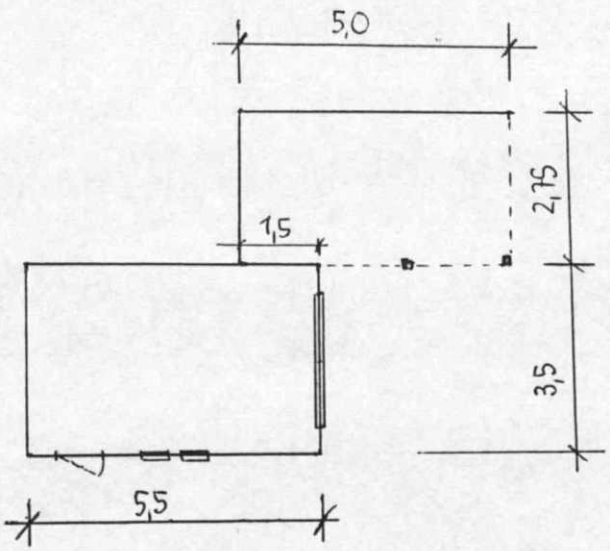


SV

CARPORT + GARASJE 1:100

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
7 MAI 1994
94-1553

1403080009BK0721168

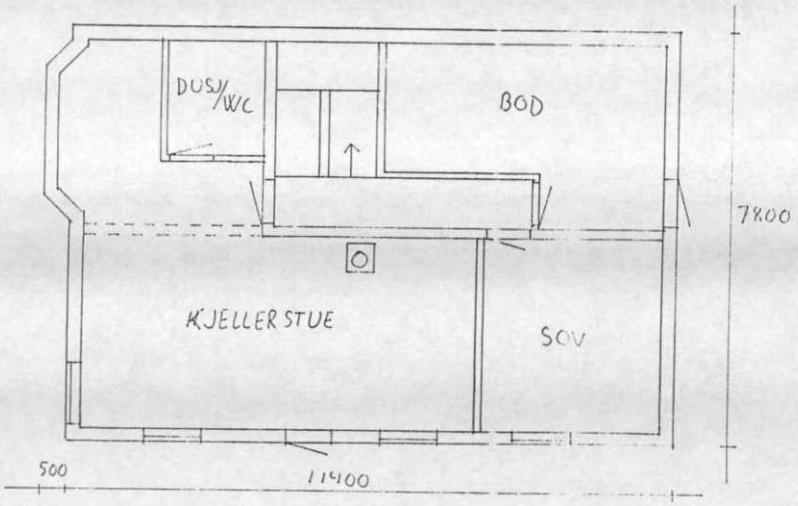


BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT
2 7 MAI 1994
J.NR. 94-1553
BILAG 6

BÆRUM KOMMUNE
INNK. 28/9-94
ARK.NR. 711

PLAN

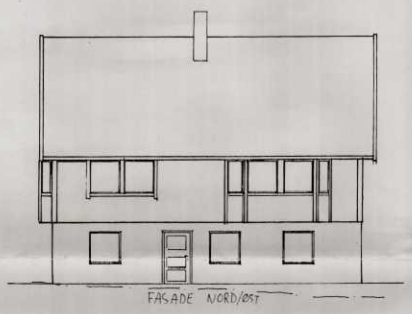
GARASJE + CARPORT 1:100

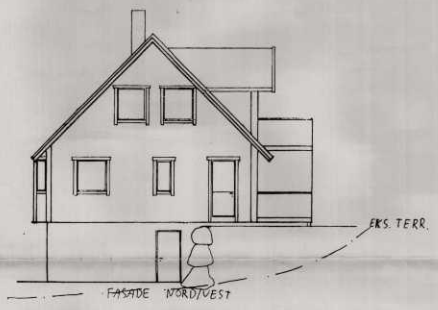


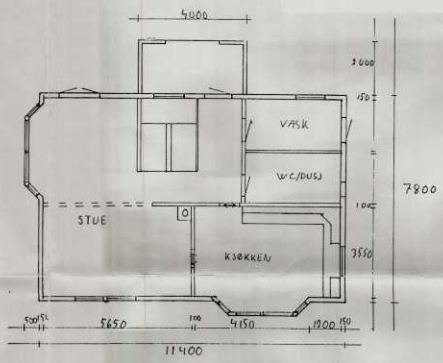
PLAN U.ETG MAL 1:100 12.4.-91 CR

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
J. nr. 91-1224
Bilag 8
Mottatt 12 APR. 1991

1402800008BK0243096

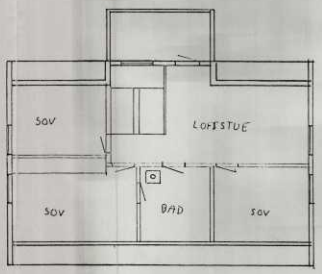


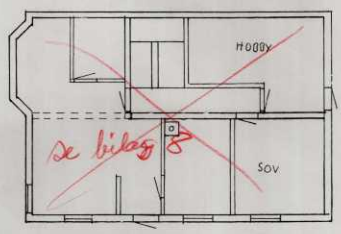


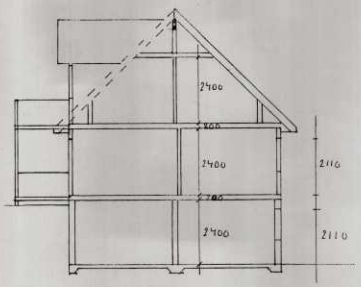












EVEBOLIG IVELL/NILSEN

GML. TANNVEI 1 15/1-91 Q

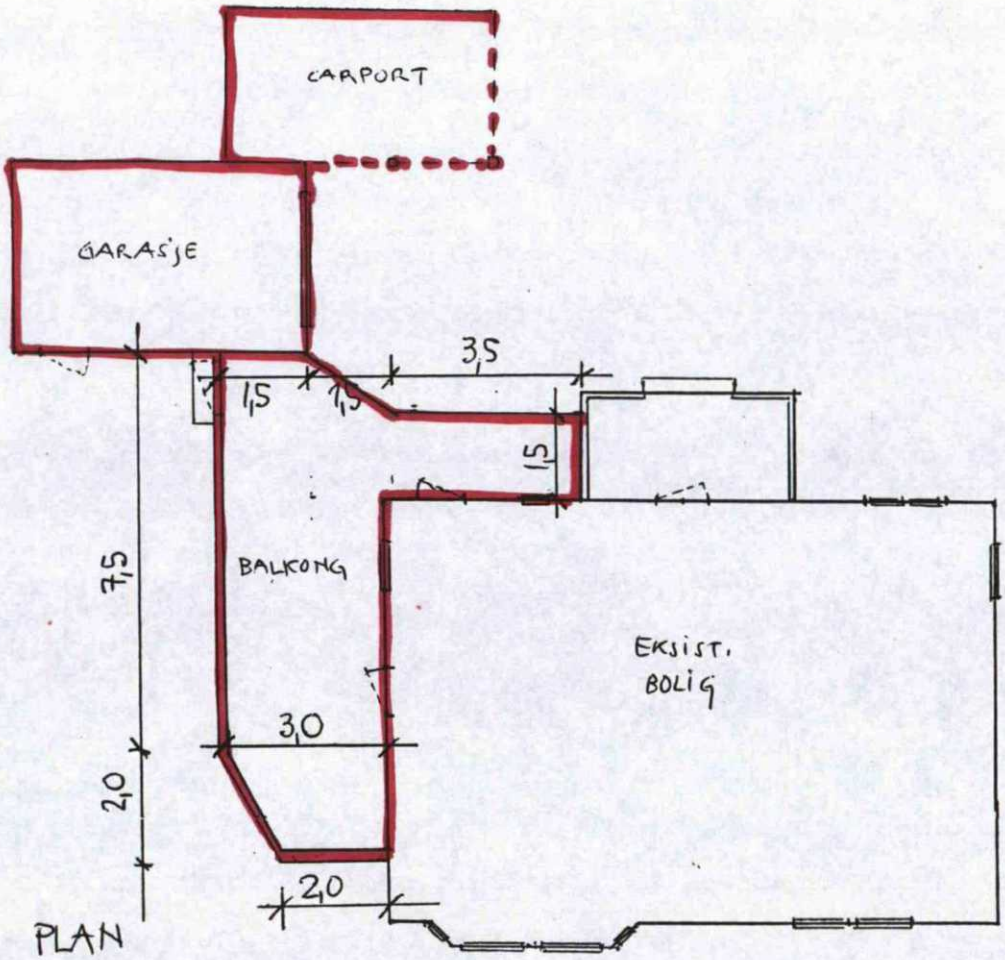
Snekker-Ole
TØMRERMESTER
OLE RUUD
Hagalakkveien 7,
1370 Asker.
Tlf. (02) 90 29 05.
Mobiltlf. 030 22 615.
Priv.tlf. (02) 79 59 10.

- fagkunnskap gir trygghet.

BÆRUM KOMMUNE
Dato 6/6-91
Arkiv nr. 294

BÆRUM BYGNINGS- OG TEKNISKE KONTOR
Løpenr. 91 - 1224
Bilag 3
Mottatt 26 JUNI 1991

1403080009BK0719096

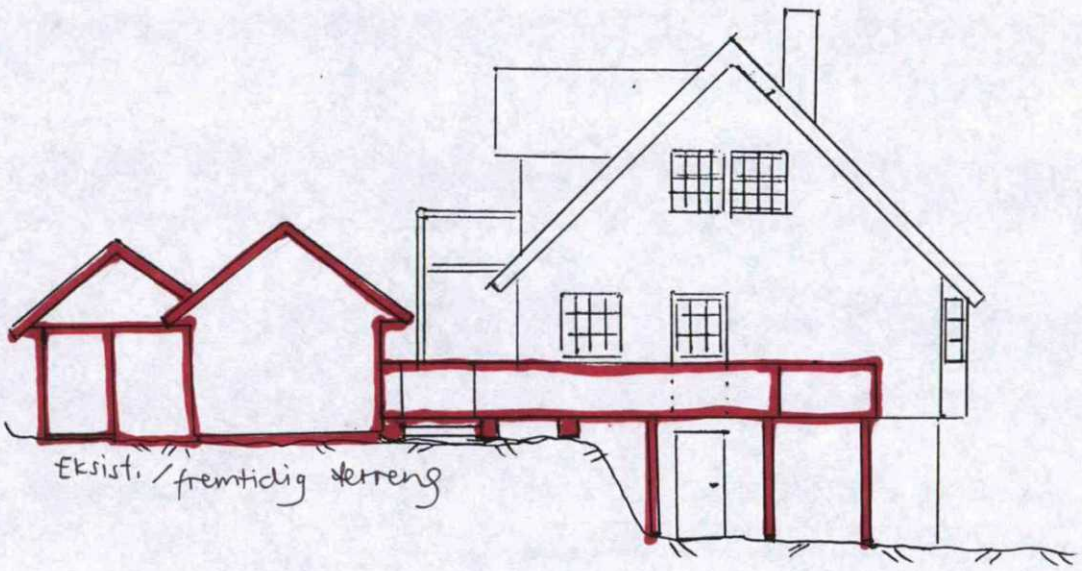


BÆRUM BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESEN
MOTTATT
27 MAI 1999
J.NR. 99-1552
BILAG 4

PLAN

CARPORT + GARASJE + BALKONG 1:100

1403080009BK0719098

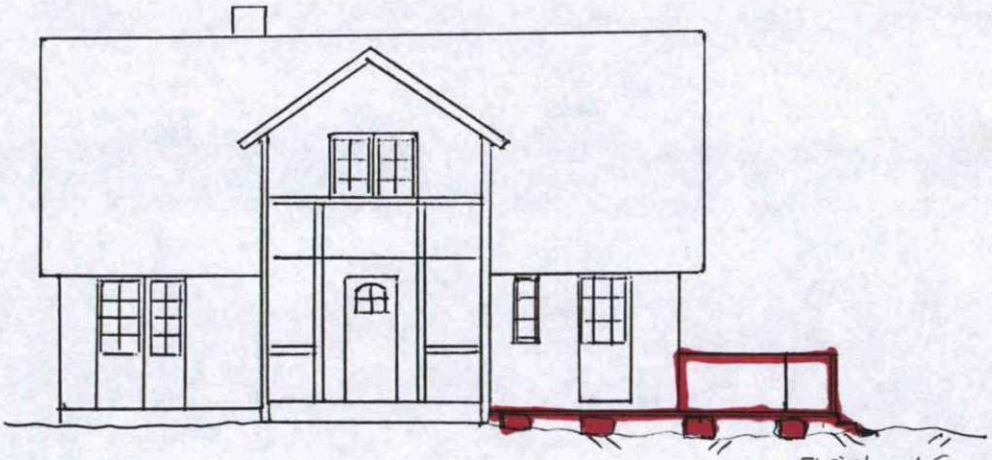


SØ

CARPORT + GARASJE + BALKONG , 1:100

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 27 MAI 1994
J.NR. 94 - 1552
5

1403080009BK0719100



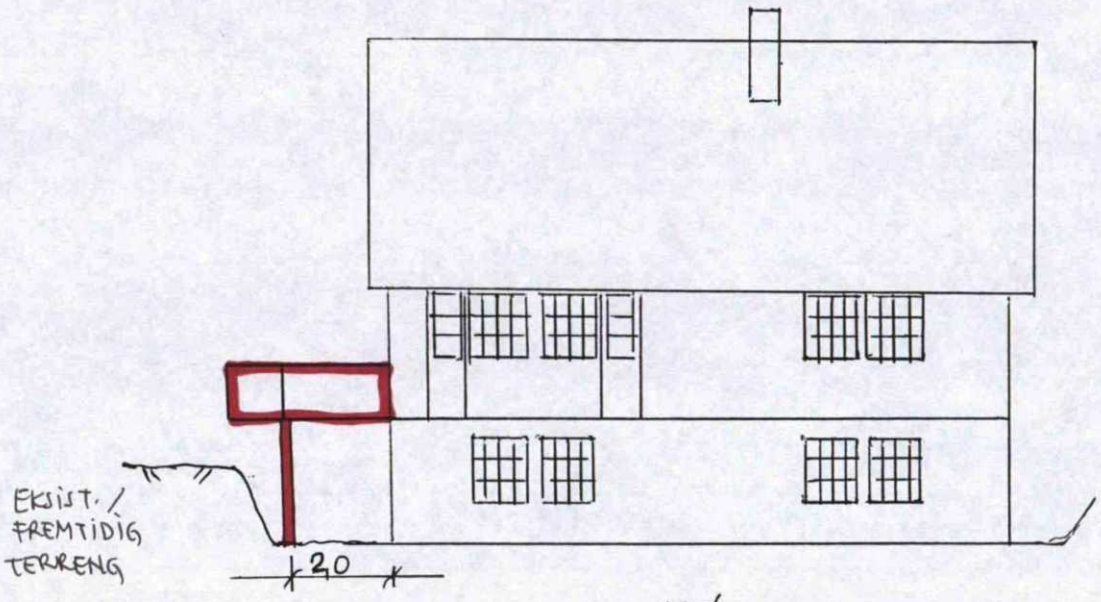
Eksist. / fremtidig terreng

SV
BALKONG, 1:100

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 27 MAI 1994
J.NR. 94-1552
6

1403080009BK0719102

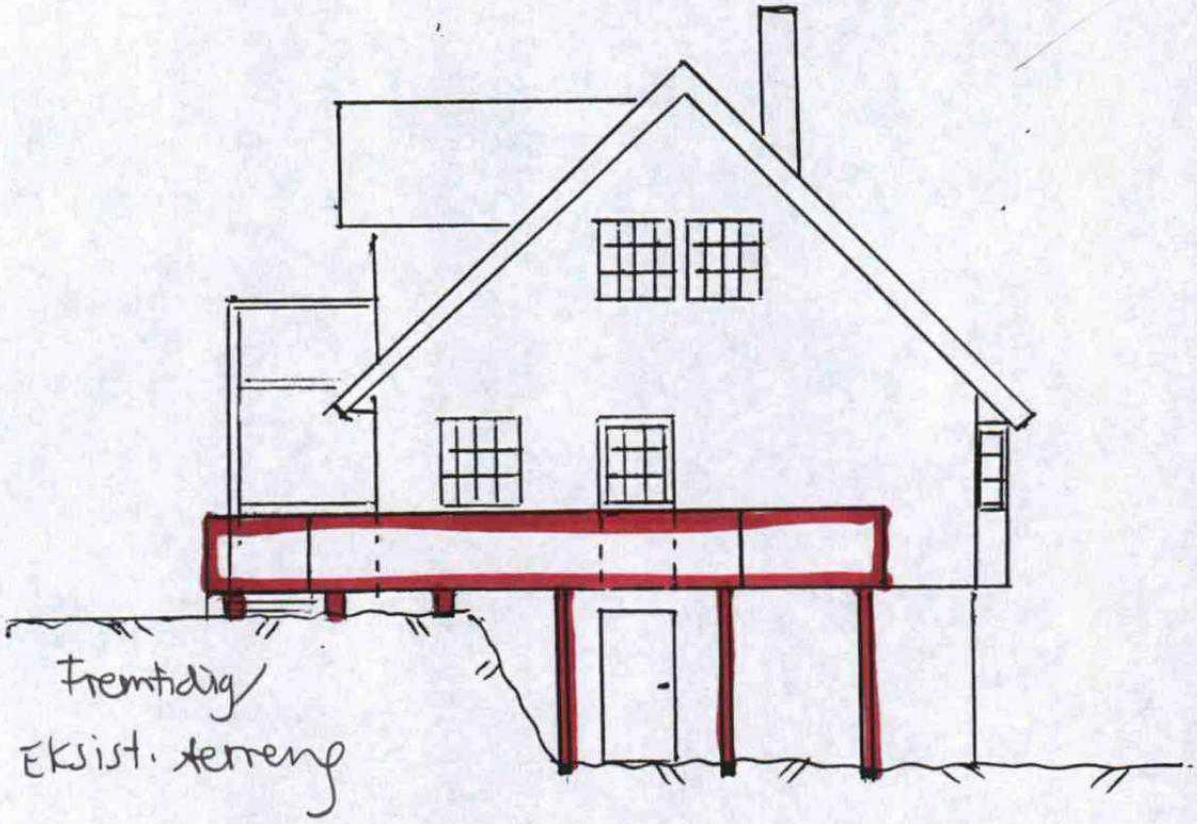
BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT
27 MAI 1994
JNR. 94-1552
BILAG 7



NØ

BALKONG . 1:100

1403080009BK0191041



SØ

BALKONG . 1:100

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 27 MAI 1994
J.NR. 94-1552
BILAG 8

Gamle Tanumvei 1

Nabolaget Vågebyveien - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km	
Tanum skole (1-7 kl.) 363 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km	
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 306 elever, 15 klasser	28 min 1.8 km	
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	6 min 2.3 km	
Sandvika videregående skole 460 elever	19 min 1.6 km	
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	6 min 2.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Ås Linje 240, 240N, 245	4 min 0.3 km	
Slependen stasjon Linje L1	7 min 0.6 km	
Avløs Linje 2, 3, 5	10 min 4.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 17.7 km	
Oslo Gardermoen	53 min	

BARNEHAGER

Ås barnehage Avd Vågebytoppen (1-5... 45 barn	4 min 0.3 km	
Veslefrikk barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km	
Ås barnehage Avd Vestre Jong (1-5 ... 58 barn	11 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Slependen	3 min
Meny Slependen	15 min

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

VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	19 min
Apotek 1 Sandvika Storsenter	21 min
Sandvika Vinmonopol	22 min

SPORT

Combihallen	3 min
Bjørnegård idrettsanlegg	4 min
Fresh Fitness Sandvika	16 min
SATS Billingstad	17 min

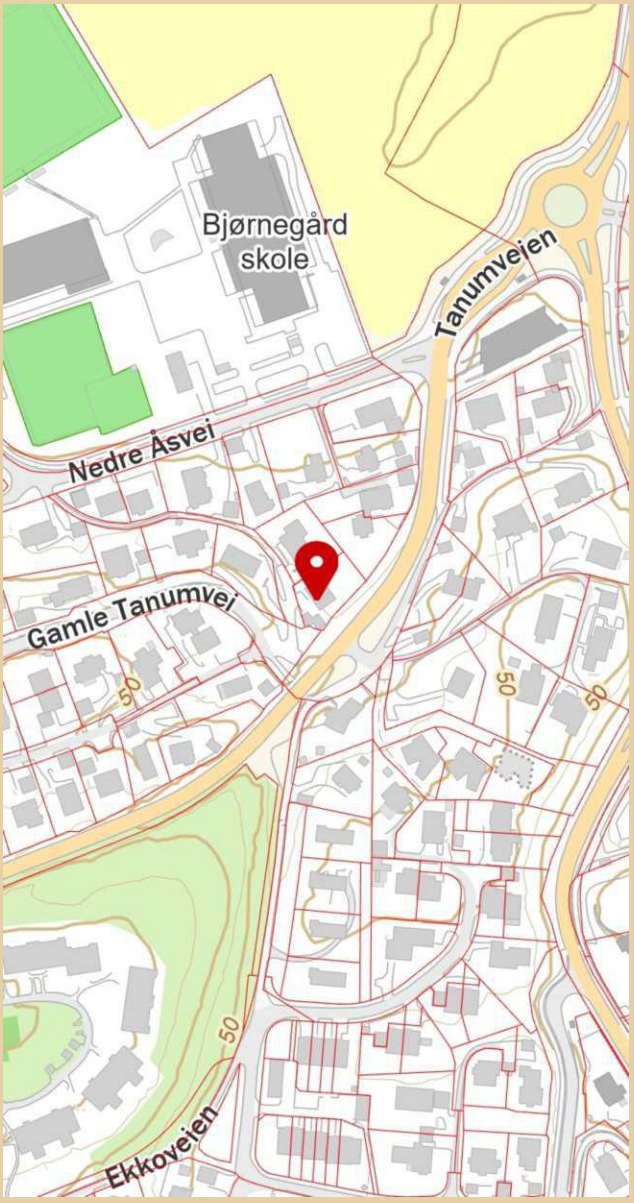
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Tanumvei 1, 1341 Slependen
Gnr. 55, Bnr. 95, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260274

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 988 26 388

E-post: fmm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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