PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GAMLE SOLBERGVEI 5 A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Solbergvei 5 A , 1337 SANDVIKA
BÆRUM kommune
gnr. 6, bnr. 565

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 29.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1975 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UA1064

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.

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

Enebolig fra 1999. Boligen ble tilbygget med takoppløft i 2004 og tilbygg med garasje over to plan i 2019.

Boligen går over 2 etasjer med følgende rominndeling.
1. etasje: bad, entré, soverom, kjøkken, vaskerom, stue, garasje og bod
2. etasje: gang, loftstue, bad, 4 soverom, 2 kontor

Boligen fremstår med normal standard og vedlikehold sett opp mot alder og utførte oppgraderinger. Det er registrert avvik som kan kreve tiltak, blant annet knyttet til tak, beslag, vinduer, ytterdører, ventilasjon, terrengforhold og tekniske installasjoner. Badene og vaskerommet har eldre våtromsløsninger, og det må påregnes oppgradering av våtrommene.

Bygningen er oppført i 1999, og enkelte bygningsdeler har alder som tilsier økt behov for kontroll, vedlikehold og oppgraderinger over tid. Boliger fra denne perioden kan ha svakere isolasjonsevne og energieffektivitet enn nyere boliger, men det er opplyst at opprinnelig del ble utlektet og etterisolert utvendig med 50 mm samt at det ble montert ny kledning ca. 2015. Tilbygget fra 2019, ny takstein på hele taket, nyere varmepumper og varmtvannstank fra 2026 bidrar til å redusere enkelte aldersrelaterte svakheter.

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: 1999

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.
Taket er saltak, med tett kaldtloft over opprinnelig del med oppvarmet loftsrom og skråhimling på tilbygget del.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og tilbyggets byggeår, og har liggende bordkledning.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2019, 2015 og 1998.
Boligen har inngangsdør av malt treverk med glassfelt og kodelås, samt inngangsdør i malt treverk inn til garasjen. Balkongdørene har rammer og karm av tre med isolerglass.
Sørvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra loftstue.
Sørøstvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra soverommet.
Sørvestvendt terrasse med adkomst fra stuen.
Sørøstvendt terrasse med pergola og oppvarmet basseng.
Utvendig trapp ned til terrasse er utført i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Vegger har malte glatte flater. Himling har malte glatte flater og trepanel.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført i trekonstruksjoner.
Det er elementpipe og vedovn.
Det er lakkert tretrapp.
Det er malte, profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Badet er opprinnelig fra byggeåret (1999), men overflateoppgradert ca. 2022.

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malte plater over opprinnelig flis, samt malt innvendig tak med noe spilepanel.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er fra 1999, og opprinnelig vanntett sjikt er ukjent.
Plastsluk fra byggeåret
Våtrommet har plassbygget innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet er opprinnelig fra byggeåret (1999), men overflateoppgradert ca. 2015.

Våtrommet har flis på veggene og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er ukjent vanntett sjikt. Det er plastsluk.
Det innredning med servant, veggmontert toalett og badekar med dusjløsning.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeåret. Overflatene ble oppgradert i 2017.

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Det er ukjent hvilket vanntett sjikt som er benyttet. Det er plastsluk.
Det er innredning og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Eier opplyser at kjøkken fra rundt 2014.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Rørskapet er plassert på vaskerommet, og hovedstoppekranen er

Beskrivelse av eiendommen

også på vaskerommet.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon i 2. etasje, med enkelte tilluftsventiler i 1. etasje. Øvrige deler av 1. etasje har naturlig ventilasjon.
Boligen har to luft-til-luft varmepumper. Varmepumpen i 1. etasje er fra 2023, mens varmepumpen i 2. etasje er fra 2019 med utedel fra 2025.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2026, ifølge opplysninger fra eier.
Utvendig nedgravd glassfiberbasseng fra 2023 med luft-til-vann varmepumpe og motstrømsanlegg.
Elektrisk anlegg fra byggeåret 1999, utvidet i 2019 med ny fordeling i garasje i forbindelse med tilbygget. Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett. To sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré og i bod i garasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er støpt plate med ringmur.
Det er forstøtningsmurer i naturstein og lettklinkerblokker, forblendet med treverk.
Tomten er flat og delvis skrånende, med opparbeidede arealer med plen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

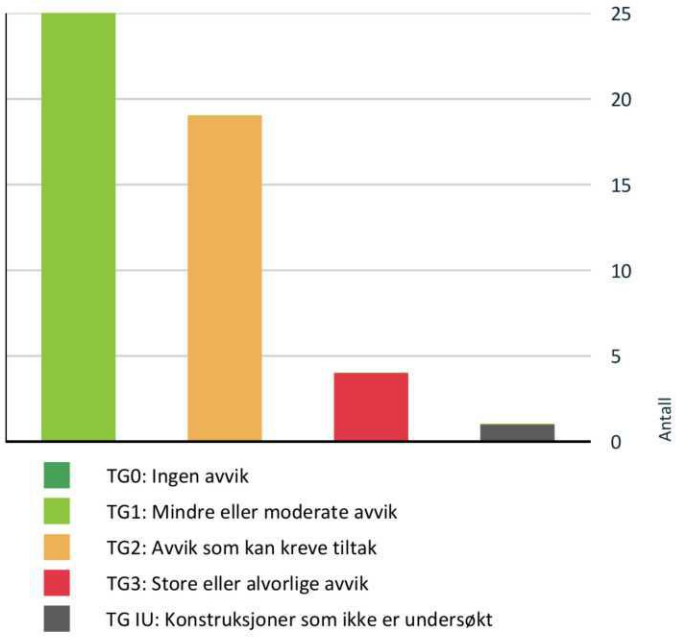
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente byggetegninger. Innvendig planløsning i 2. etasje avviker fra godkjente tegninger, med endret romplassering og antall rom. I 1. etasje er det innredet vaskerom i rom som på godkjente tegninger er vist som bod.

Eier opplyser at utebod og nedgravd glassfiberbasseng ikke er omsøkt eller godkjent. Boden skulle etter eiers opplysning rives i forbindelse med tilbygget i 2019, da tillatt bebygd areal på tomten ble fullt utnyttet. Kommunen kan gi pålegg om retting eller fjerning.

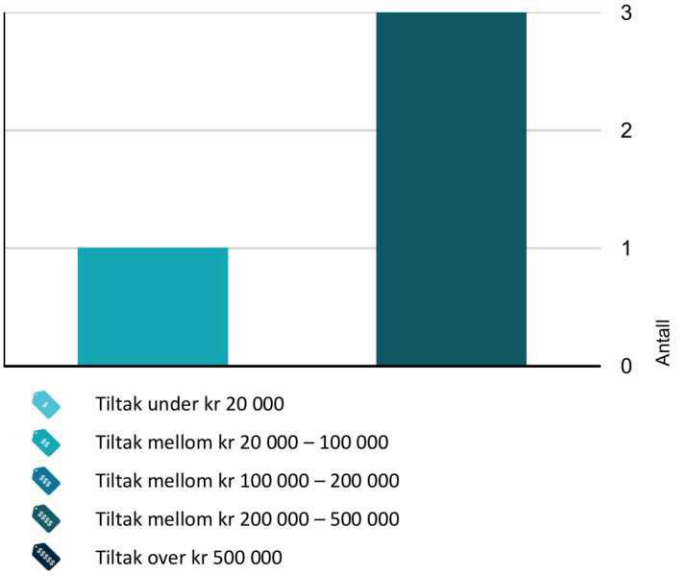
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	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 > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong ved soverommet er målt til ca. 89 cm og er for lavt i forhold til dagens krav.(HMS) Gå til side
- Rekkverket terrasse med basseng er målt til ca. 87 cm og er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eier opplyser at LED-spotter i bad og stue i 1. etasje samt en utvendig stikkontakt er montert av eier selv. Arbeidene er ikke dokumentert med samsvarserklæring. Samsvarserklæring for opprinnelig anlegg fra 1999 er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2004	Påbygg/tilbygg	Takoppløft.
2014	Modernisering	Nytt kjøkken ca. 2014 (eier opplyser).
2015	Modernisering	Bad 1. etg. rehabilitert med flis på flis ca 2015, utført av eier (eier opplyser).
2019	Tilbygg	Tilbygg med garasje over to plan, eier som selvbygger, ferdigattest 11.02.2020 (2019/4644). Ny takstein på hele taket. Nytt el-anlegg i tilbygget med varmefolie 2. etg.
2020	Modernisering	Utbedring sikringsskap, belysning og gulvvarme
2022	Modernisering	Bad 2. etg. rehabilitert med flis på flis ca. 2022, utført av eier (eier opplyser).
2025	Utskifting	Utedel varmepumpe byttet etter kortslutning i kretskort (eier opplyser).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Eier opplyser at taksteinen på den opprinnelige delen ble skiftet i forbindelse med tilbygget i 2019. Undertaket på den opprinnelige delen er fra byggeåret 1999.

Det var ikke etablert sikker tilkomst til taket, og i henhold til gjeldende regelverk og interne HMS-rutiner ble det vurdert som ikke forsvarlig å foreta inspeksjon av takflaten.

Vurdering av avvik:
• Undertaket på den opprinnelige delen er fra byggeåret 1999 og er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Undertakets alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Tilstanden bør følges jevnlig, og utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Øvrige beslag og detaljer på tak er ikke vurdert, da det ikke ble ansett som forsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Vurderingen er derfor begrenset til det som er observert fra bakkenivå og øvrige tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:
• Ett nedløp er ført til nedløpskum med rist i asfaltdekket inntil grunnmur. Kummen er ikke tilknyttet drensledning eller overvannsledning, og takvannet ledes dermed rett i grunnen ved fundamentet.

• Det er observert enkelte drypplekkasjer i takrennen på nordsiden.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Takvannet bør ledes til overvannsledning eller ut på terreng med fall fra bygningen for å redusere fuktbelastningen ved fundamentet. Konsentrert takvann inntil grunnmur kan over tid medføre fuktbelastning på ringmur og nedre del av yttervegg, samt utvasking av masser med økt risiko for setninger i dekke og fundament.

- Takrennen på nordsiden bør tettes eller skiftes for å hindre drypplekkasjer ned på fasade og terreng. Konsekvensen av utette takrenner er økt fuktbelastning på kledning og grunnmur, med risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



Eksempel på drypplekkasje.



Mangelfull bortledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er saltak, med tett kaldtloft over opprinnelig del med oppvarmet loftsrom og skråhimling på tilbygget del.

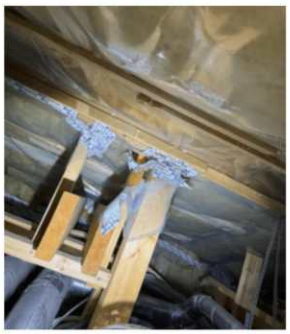
Vurdering av avvik:

- Loftet på opprinnelig del er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Dampsperren på oppvarmet loft er gjennomgående utett. Skjøter er ikke tilstrekkelig klemt eller teipet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør tilrettelegges for inspeksjon av loftet på opprinnelig del, slik at tilstanden kan vurderes. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages.

- Dampsperren bør tettes ved klemming og teiping av skjøter, overganger og gjennomføringer for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger inn i takkonstruksjonen. Utett dampsperre gir økt risiko for kondens i isolasjon og trekonstruksjoner, med fare for fukt-, mugg- og råteskader over tid, samt redusert isolasjonsevne og trekk.



Eksempel på utettheter i dampsperren.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og tilbyggets byggeår, og har liggende bordkledning.

Eier opplyser at opprinnelig del ble utlektet utvendig med 50 mm og etterisolert i ca. 2015, samt at det ble montert ny kledning. Kledningen på tilbygget del er fra 2019.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2019, 2015 og 1998.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert vannbrettbeslag. På enkelte vinduer er det observert manglende tetting i nedre del, med synlig isolasjon og manglende teip eller tilstrekkelig tetting.

• Enkelte vinduer har ikke tilstrekkelig fall på vannbrett, og vann blir liggende. Dette er observert på vinduet på soverommet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere vannbrettbeslag, komplettere tettingen rundt vinduene og justere vannbrett med lite fall. Dersom forholdene ikke utbedres, kan vann bli stående mot vinduene og over tid gi økt fuktbelastning, med risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende materialer.



Ingen beslag og manglende tetting i nedre del.



Ikke tilstrekkelig fall på hele vannbrettet, vann blir liggende på innerste del.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har inngangsdør av malt treverk med glassfelt og kodelås, samt inngangsdør i malt treverk inn til garasjen. Balkongdørene har rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2019, 2017 og 2014.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag på undersiden av inngangsdøren eller balkongdørene. Det er også utilstrekkelig tetting under inngangsdøren til både boligen og garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag på undersiden av dørene, samt etablere tilstrekkelig tetting under inngangsdørene til både bolig og garasje. Konsekvensen av manglende beslag og utilstrekkelig tetting er økt risiko for fuktinntrengning og luftlekkasjer.



Eksempel på manglende beslag og utvendig tetting i nedre del.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra loftstue.

Tilstandsrapport

Sørøstvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra soverommet.

Normal slitasje må forventes.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong ved soverommet er målt til ca. 89 cm og er for lavt i forhold til dagens krav.(HMS)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. 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.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse med adkomst fra stuen.
Sørøstvendt terrasse med pergola og oppvarmet basseng.

Normal slitasje må forventes.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket terrasse med basseng er målt til ca. 87 cm og er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. 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.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ned til terrasse er utført i trekonstruksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.

Overflater vurderes skjønnsmessig ut fra alder, generell tilstand, skader og slitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke når dette er innenfor forventet bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte glatte flater. Himling har malte glatte flater og trepanel.

Overflater vurderes skjønnsmessig ut fra alder, generell tilstand, skader og slitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke når dette er innenfor forventet bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført i trekonstruksjoner.

Høydeforskjeller er målt i:

Tilstandsrapport

2. etasje: loftstue og soverom
1. etasje: stue og kjøkken

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. To rom per etasje skal måles. På befaringen var boligen møblert, med de begrensninger dette medfører.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredsstiller instruks i NS 3600, vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved de aktuelle målepunktene.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet, må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er foretatt endringer i bæresystemet etter opprinnelig ferdigstillelse. Bæresystemet er endret i forbindelse med tilbygget i 2019, som er oppført av eier som selvbygger. Beregninger er ikke fremlagt. På loftet er en drager/bjelke ved synlig ende lagt opp på en lett vegg og festet med lekter. Løsningen fremstår som provisorisk, og det kunne ikke kontrolleres om drageren er tilstrekkelig understøttet lenger inn i konstruksjonen. Det er ikke observert nedbøyning, sprekker eller andre symptomer på svikt.

Konsekvens/tiltak

- Opplegget for drageren bør kontrolleres av fagkyndig, og tilstrekkelig understøttelse etableres dersom dette mangler. Mangelfullt opplegg for en bærende bjelke gir risiko for nedbøyning, sprekker i himling og vegger, og i verste fall svikt i konstruksjonen.



På loftet er en drager/bjekle ved synlig ende lagt opp på en liten, lett vegg og festet med lekter.

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.



Eiendommen ligger i et område med usikker risiko for radon.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

- Det anbefales å fjerne brennbart materiale eller etablere kompenserende tiltak, som for eksempel innleggsstein, for å hindre antennelse.



Manglende ildfast plate og for kort avstand til brennbart materiale.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, profilerte innerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser i egenerklæringen at det er observert skjeggkre/sølvkre i boligen, men ikke på lang tid. Det er ikke gjort egne observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringen.

Konsekvens/tiltak

Forekomst av sølvkre kan indikere fuktige forhold, og det anbefales å holde badene under observasjon og sørge for god ventilasjon. Ved vedvarende eller økende forekomst anbefales kartlegging og bekjempelse av skadedyrfirma.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opprinnelig fra byggeåret (1999), men overflateoppgradert ca. 2022.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller duffusjonssperre mot kald sone i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet og diffusjonssperre mot kald sone ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malte plater over opprinnelig flis, samt malt innvendig tak med noe spilepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis åpninger i hjørnelistene i dusjsonen, og rester av fugemasse på veggplatene.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i hjørnelistene bør tettes for å hindre at vann trenger inn bak veggplatene. Konsekvensen vurderes som begrenset siden opprinnelig flislagt vegg ligger bak, men fukt bak platene kan over tid gi løsning, misfarging og skader på platene. Rester av fugemasse er kun av kosmetisk betydning.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert fall på mindre enn 1:100 på hovedgulvet, uten at det er påvist nødvendig oppkant på minimum 15 mm ved dørterskel.

• Det er misfarging i fuger i dusjsonen.

• Eventuelt lekkasjevann på hovedgulvet vil ikke ledes til sluk, da avsperringen mot dusjsonen er høyere enn dørterskelen og hovedgulvet ikke har eget sluk. Ved en lekkasje vil vannet renne ut av våtrommet over terskelen.(TG3)

Konsekvens/tiltak

- For å tilfredsstille dagens krav bør det undersøkes om det er mulig å etablere tilfredsstillende oppkant ved dørterskelen. Alternativt må gulvet bygges om med korrekt fall og oppkant. Avviket har liten konsekvens ved vanlig bruk. Det er først ved en lekkasje at manglende fall- og høydeforhold kan føre til at vann renner ut av rommet.

- Misfargede fuger i dusjsonen er av kosmetisk karakter og bør vaskes, eventuelt fuges på nytt dersom misfargingen ikke lar seg fjerne.

- Dusjløsningen bør endres slik at lekkasjevann kan nå sluket, eventuelt bør hjelpesluk etableres ved oppgradering av baderommet. Uten avrenning til sluk vil lekkasjevann på hovedgulvet renne ut av våtrommet over terskelen eller bli stående og trenge ned i konstruksjonen, med fare for fuktskader på gulv og tilstøtende bygningsdeler og rom.

Kostnadsestimatet gjelder etablering av løsning slik at lekkasjevann ledes til sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er fra 1999, og opprinnelig vanntett sjikt er ukjent. Plastsluk fra byggeåret. Eier opplyser at det ved oppgradering av overflatene ble påført et nytt lag smøremembran på gulvet i dusjsonen, men uten ny mansjett mot sluket, og at det er montert baderomsplater utenpå opprinnelig flis på veggene i dusjsonen. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer og lignende, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer under vasken.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.(TG3)

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må oppgraderes med nytt vanntett sjikt, nytt sluk med tilstrekkelig høyde til terskel og korrekt tetting rundt gjennomføringer, i henhold til gjeldende våtromsnorm. Tettesjiktet er fra 1999 og har passert forventet levetid, og senere påført smøremembran uten mansjett mot sluket gir ikke en tett løsning.

Eldre tettesjikt har økt risiko for plutselig svikt, og tidspunktet for når dette inntreffer er vanskelig å si noe om. Ved svikt kan vann trenge inn i konstruksjonen bak overflatene, med fare for fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende rom. Dersom våtrommet skal brukes videre uten oppgradering, bør det brukes med varsomhet og tilstanden følges med på jevnlig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ikke tilstrekkelig tettet gjennomføring.



Det er plastsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har plassbygget innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 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 soverom mot dusjsonen.

Tilstandsrapport



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opprinnelig fra byggeåret (1999), men overflateoppgradert ca. 2015.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og panel på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.(TG3)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må oppgraderes med nytt vanntett sjikt og sluk i henhold til gjeldende våtromsnorm for å lukke avviket. Eldre tettesjikt har økt risiko for plutselig svikt, og tidspunktet for når dette inntreffer er vanskelig å si noe om. Ved svikt kan vann trenge inn i konstruksjonen bak overflatene, med fare for fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende rom. Dersom våtrommet skal brukes videre uten oppgradering, bør det brukes med varsomhet og tilstanden følges med på jevnlig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det innredning med servant, veggmontert toalett og badekar med dusjløsning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

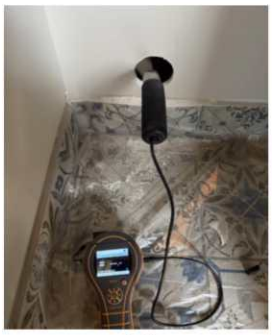
1. ETASJE > BAD

TG 1 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 mot dusjsonen.

Tilstandsrapport



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret. Overflatene ble oppgradert i 2017.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med panel på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert fall på mindre enn 1:100 på hovedgulvet, uten at det er påvist nødvendig oppkant på minimum 15 mm ved dørterskel

Konsekvens/tiltak

- For å tilfredsstille dagens krav bør det undersøkes om det er mulig å etablere tilfredsstillende oppkant ved dørterskelen. Alternativt må gulvet bygges om med korrekt fall og oppkant.

Avviket har liten konsekvens ved vanlig bruk. Det er først ved en lekkasje at manglende fall- og høydeforhold kan føre til at vann renner ut av rommet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent hvilket vanntett sjikt som er benyttet. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.(TG3)

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må oppgraderes med nytt vanntett sjikt og sluk i henhold til gjeldende våtromsnorm for å lukke avviket. Eldre tettesjikt har økt risiko for plutselig svikt, og tidspunktet for når dette inntreffer er vanskelig å si noe om. Ved svikt kan vann trenge inn i konstruksjonen bak overflatene, med fare for fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende rom. Dersom våtrommet skal brukes videre uten oppgradering, bør det brukes med varsomhet og tilstanden følges med på jevnlig.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved dørterskel bør økes til minst 25 mm, eventuelt i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet. Avviket har liten betydning ved normal bruk, men ved en lekkasje gir for liten høydeforskjell økt risiko for at vann renner ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom før det når sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

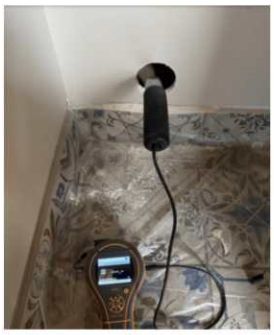
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 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 vegg fra vaskerommet.

Tilstandsrapport



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eier opplyser at kjøkken fra rundt 2014.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og komfyrvakt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning. Manglende automatisk lekkasjesikring øker risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Rørskapet er plassert på vaskerommet, og hovedstoppekranen er også på vaskerommet.

Vannfordeler/samlestokk for rør-i-rør-anlegget mangler kursfortegnelse/merking som angir hvilke kurser som går til de enkelte tappeplassene. Dette har ingen betydning for anleggets funksjon eller fuktsikkerhet, men det anbefales å merke kurser i fordelerskapet/samlestokk for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det mangler endetetting på rør-i-rør-gjennomføringer, og vareröret er dermed ikke lukket.

Konsekvens/tiltak

- Rør-i-rør er et lukket system der lekkasjevann fra innerrøret skal ledes i vareröret tilbake til fordelerskapet og videre til sluk. Uten endetetting mister vareröret denne funksjonen, og en eventuell lekkasje kan komme ut ved gjennomføringen i et rom uten sluk, med risiko for fuktskader før lekkasjen oppdages. Endetetting bør monteres.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende endetetting.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i 2. etasje, med enkelte tilluftsventiler i 1. etasje. Øvrige deler av 1. etasje har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert tilluft til stuen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilluft til stuen bør etableres, enten med ventil i yttervegg eller ved tilkobling til det balanserte anlegget. Manglende tilluft gir redusert luftutskifting og kan medføre høyere luftfuktighet, kondens på vinduer og dårligere inneklima.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har to luft-til-luft varmepumper. Varmepumpen i 1. etasje er fra 2023, mens varmepumpen i 2. etasje er fra 2019 med utedel fra 2025.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2026, ifølge opplysninger fra eier.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig nedgravd glassfiberbasseng fra 2023 med luft-til-vann varmepumpe og motstrømsanlegg.

Bassenget med tilhørende tekniske installasjoner ligger utenfor undersøkelsesomfanget i NS 3600 og er ikke kontrollert. Undersøkelse bør gjøres av fagekspert.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret 1999, utvidet i 2019 med ny fordeling i garasje i forbindelse med tilbygget. Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett. To sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré og i bod i garasje.

Eier opplyser om kortslutning i kretskortet på varmepumpens utedel, og utedelen ble skiftet i 2025. Hendelsen gjaldt varmepumpen og ikke det faste elektriske anlegget. Jordfeil på varmepumpekursen ble feilsøkt av Flovild Elektro i 2021, med fremlagt samsvarserklæring.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eier opplyser at LED-spotter i bad og stue i 1. etasje samt en utvendig stikkontakt er montert av eier selv. Arbeidene er ikke dokumentert med samsvarserklæring. Samsvarserklæring for opprinnelig anlegg fra 1999 er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegget fordi det ikke foreligger kontroll eller eltilsynsrapport i nyere tid, og fordi det er utført arbeider på anlegget som ikke kan verifiseres med samsvarserklæring.

Uten fullstendig dokumentasjon eller kontroll av anlegget er det usikkerhet knyttet til anleggets utførelse, noe som kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskade. Vurdering/kontroll bør utføres av en sakkyndig elektrofagmann, fortrinnsvis en NEMKO-sertifisert el-takstmann.



Sikringsskap garasje.



Sikringsskap entré.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark og har ingen rom under terreng. Eventuell drenering og fuktsikring rundt ringmur er ikke synlig for inspeksjon, og type og utførelse er ukjent. Tradisjonell drenering har begrenset betydning for bygninger uten rom under terreng eller krypkjeller, og vurderingen er basert på terrengforhold og synlige tegn på fuktbelastning ved ringmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt plate med ringmur.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer i naturstein og lettklinkerblokker, forblendet med treverk.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og delvis skrånende, med opparbeidede arealer med plen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Terrenget bør justeres slik at det får fall fra bygningen, anbefalt 1:50 minst 3 meter ut, for å lede overflatevann bort fra grunnmuren. Manglende fall gir økt risiko for vannansamling mot grunnmur, med fuktbelastning på ringmur og nedre del av yttervegg over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fordi type og alder på de utvendige avløpsledningene er ukjent, kan gjenværende brukstid og fremtidig funksjon ikke vurderes nærmere. Det er ikke beskrevet tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Nærmere undersøkelser kan vurderes ved symptomer, planlagte arbeider eller behov for ytterligere avklaring.

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 ved soverommet er målt til ca. 89 cm og er for lavt i forhold til dagens krav.(HMS)

• Rekkverket terrasse med basseng er målt til ca. 87 cm og er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eier opplyser at LED-spotter i bad og stue i 1. etasje samt en utvendig stikkontakt er montert av eier selv. Arbeidene er ikke dokumentert med samsvarserklæring. Samsvarserklæring for opprinnelig anlegg fra 1999 er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

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

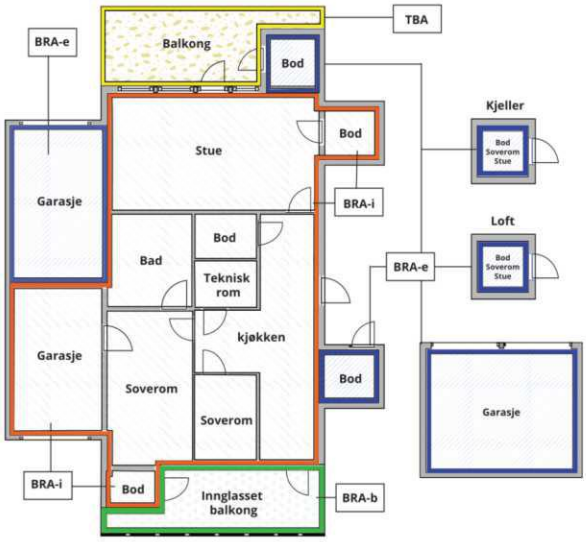
Hva er måleverdig areal?

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 branncelle etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branncelle 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 branncelle

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				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2. etasje	129			129	7	5	134
1. etasje	101	45		146	101		146
SUM	**230**	**45**			**108**	**5**	**280**
SUM BRA	**275**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kontor, kontor 2		
1. etasje	Bad, entré, soverom, kjøkken, vaskerom, stue	Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger. Innvendig planløsning i 2. etasje avviker fra godkjente tegninger, med endret romplassering og antall rom. I 1. etasje er det innredet vaskerom i rom som på godkjente tegninger er vist som bod.

Eier opplyser at utebod og nedgravd glassfiberbasseng ikke er omsøkt eller godkjent. Boden skulle etter eiers opplysning rives i forbindelse med tilbygget i 2019, da tillatt bebygd areal på tomten ble fullt utnyttet. Kommunen kan gi pålegg om retting eller fjerning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at følgende er utført siste fem år: feilsøking jordfeil på varmepumpekurs av Flovild Elektro i 2021, samsvarserklæring er fremlagt. Bad i 2. etasje rehabilitert med flis på flis av eier ca. 2022-2023, dokumentasjon er ikke fremlagt. Utedel på varmepumpe skiftet i 2025, dokumentasjon er ikke fremlagt. Mindre elektroarbeider og utbedring av takrenner er utført av eier som egeninnsats, uten dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Ronny Thomas Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	6	565		0	804.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Solbergvei 5 A

Hjemmelshaver
Larsen Ronny Thomas, Larsen Tove Helene Helland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

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 Solbergvei 5 A, 1337 Sandvika | Gnr/bnr 6/565, Bærum kommune

Generert: 02.09.2026

Dato	Firma / Avsender	Gjelder
14.01.1999	**Block Watne AS / Bærum kommune**	Godkjente byggetegninger for enebolig (planer, snitt og fasader), sak 99/1047. Tegnet av Block Watne AS, stemplet mottatt av kommunen 14.01.1999. 3 tegninger.
03.09.1999	**Bærum kommune**	Ferdigattest for enebolig m/uinnredet loft, sak 99/1047. Tiltakshaver Tove og Ronny Larsen, anmelder Block Watne AS. Ferdigbesiktigelse avholdt 03.09.1999.
29.05.2002	**Bærum kommune**	Byggetegninger for fasadeendring m/opplett (loftplan og snitt), sak 02/1543, stemplet mottatt 29.05.2002. 3 tegninger.
28.06.2004	**Bærum kommune**	Ferdigattest for takoppløft, sak 2004/6412 (j.post 2004018752), delegert vedtak 974/04.
2004	**Bærum kommune**	Byggetegninger for tilbygg/påbygg, sak 2004/8870 (planer, snitt og fasader). 6 tegninger, godkjenningssignaturer påført, stempeldato delvis uleselig.
10.02.2019	**Bærum kommune**	Søknadstegninger og situasjonskart for tilbygg med garasje, sak 2019/4644 (planer, snitt, fasader, eksisterende og ny situasjon), datert 10.02.2019. 13 tegninger og kart.
31.10.2019	**Flovild Elektro AS**	Samsvarserklæring el-anlegg: nytt el-anlegg i påbygg 1. og 2. etasje samt varmefolie 2. etasje.
11.02.2020	**Bærum kommune**	Ferdigattest for tilbygg med garasje, sak 19/4644. Tiltakshaver og ansvarlig søker Ronny Thomas Larsen (selvbygger).
15.11.2020	**Flovild Elektro AS**	Samsvarserklæring el-anlegg: utbedring av sikringsskap, ny belysning og ny gulvvarme (ordre 31918, utført 15.09–15.11.2020).
25.01.2021	**Flovild Elektro AS**	Samsvarserklæring el-anlegg: feilsøking jordfeil på kurs til varmepumpe (ordre 32138, utført 11.01–25.01.2021).
10.04.2026	**Feie- og tilsynstjenester AS / Asker og Bærum brann og redning IKS**	Rapport etter feiing uten avvik, sak 26/04805, bruksenhet H0101. Bekrefter gjennomført feiing 10.04.2026.
24.08.2026	**Selgerne v/ PrivatMegleren Bærum**	Egenerklæringsskjema signert 24.08.2026 av Tove Helene H. Larsen og Ronny Thomas Larsen. Opplyser bl.a. om flis-på-flis-bad, egenutført el-arbeid, utbedrede takrenner, ombygging 2019, ikke godkjent utebod og basseng, samt observert skjeggkre.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260360
Addresse	Gamle Solbergvei 5 A		
Postnr.	1337	Sted	SANDVIKA
Selgers navn	Tove Helene H Larsen		
Selgers navn	Ronny Thomas Larsen		

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?

1999

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

26 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T H
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Flis på flis bad p1 - p2

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Undertegnede Ronny Larsen

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

Kabler utført av elektriker.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lys i tak LED spotter Eier Ronny Larsen Gjelder P1 og P2

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kabler tilkoblet av Flovild Elektro. Led spotter utført av eier Ronny Larsen

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

Initialer selger:
T H
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Takrenner på husets Nord side bør utbedres

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utbedret takrenner

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier Ronny Larsen

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

Beskrivelse:

Helnings avvik på gulv

Terrasser/Fasader/Vinduer

Initialer selger:
T H
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 faglært, og av hvem:

Bygget nye terrasser, samt satt inn nye vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier Ronny Larsen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Halve huset err bygget om i 2019

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier Ronny Larsen

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Alt. med unntak av neste punkt

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Taklys på bad og i stue P1 LED spotter, sant 1 stikk ute med tilhørende utelys i hage

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Flovild Elektro AS

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?:

Husker ikke, men etter at ombyggingen var ferdig fikk elektro entrep.tilsyn her på boligen.avdekket feil på en kurs, samt en stikkontakt

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja avviket ble rettet

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Kortslutning i kretskort på varmepumpe. Byttet ute del på varmepumpe i 2025

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:

Utebod, samt Glassfiberbasseng. Dette er ikke godkjent

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

Beskrivelse:

Har observert Kre, men ikke på lang tid nå

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

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 foreligger

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

Beskrivelse:

Bod og Basseng mangler tillatelse, men har stått her i mange år.

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

Beskrivelse:

Nabo har tinglyst rett til vedlikehold av privat vannledning, som går over tomten

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
T H
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

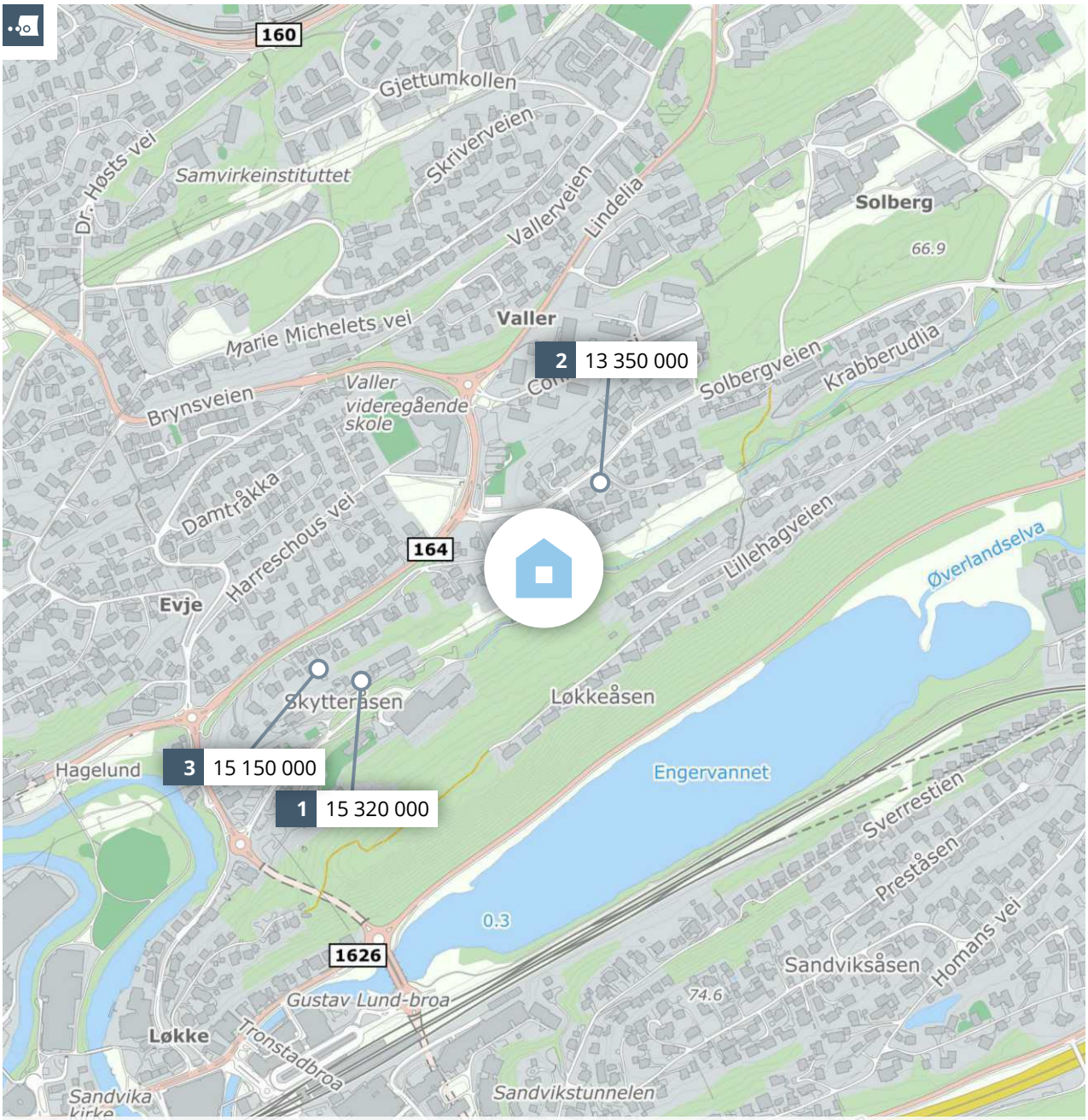
Dato 24.08.2026

Signert av *Tove Helene H Larsen*

Signert av *Ronny Thomas Larsen*

Initialer selger:
T H
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GAMLE SOLBERGVEI 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 08.09.2026

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 Solbergvei 5 A, 1337 SANDVIKA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 6 BNR 565 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 08

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	56 522
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	230 m²	45 m²	- m²	108 m²	- m²	5 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skytterdalen 16 244 m² 1948 3 070 m² 4 sov	03.06.2026	14 000 000	**15 320 000**	0	15 320 000	**62 787**
2 Solbergveien 40 211 m² 1982 671 m² 3 sov	27.02.2026	12 650 000	**13 350 000**	0	13 350 000	**63 270**
3 Gamle Solbergvei 31 195 m² 2013 1 032 m² 3 sov	28.04.2026	14 200 000	**15 150 000**	0	15 150 000	**77 692**

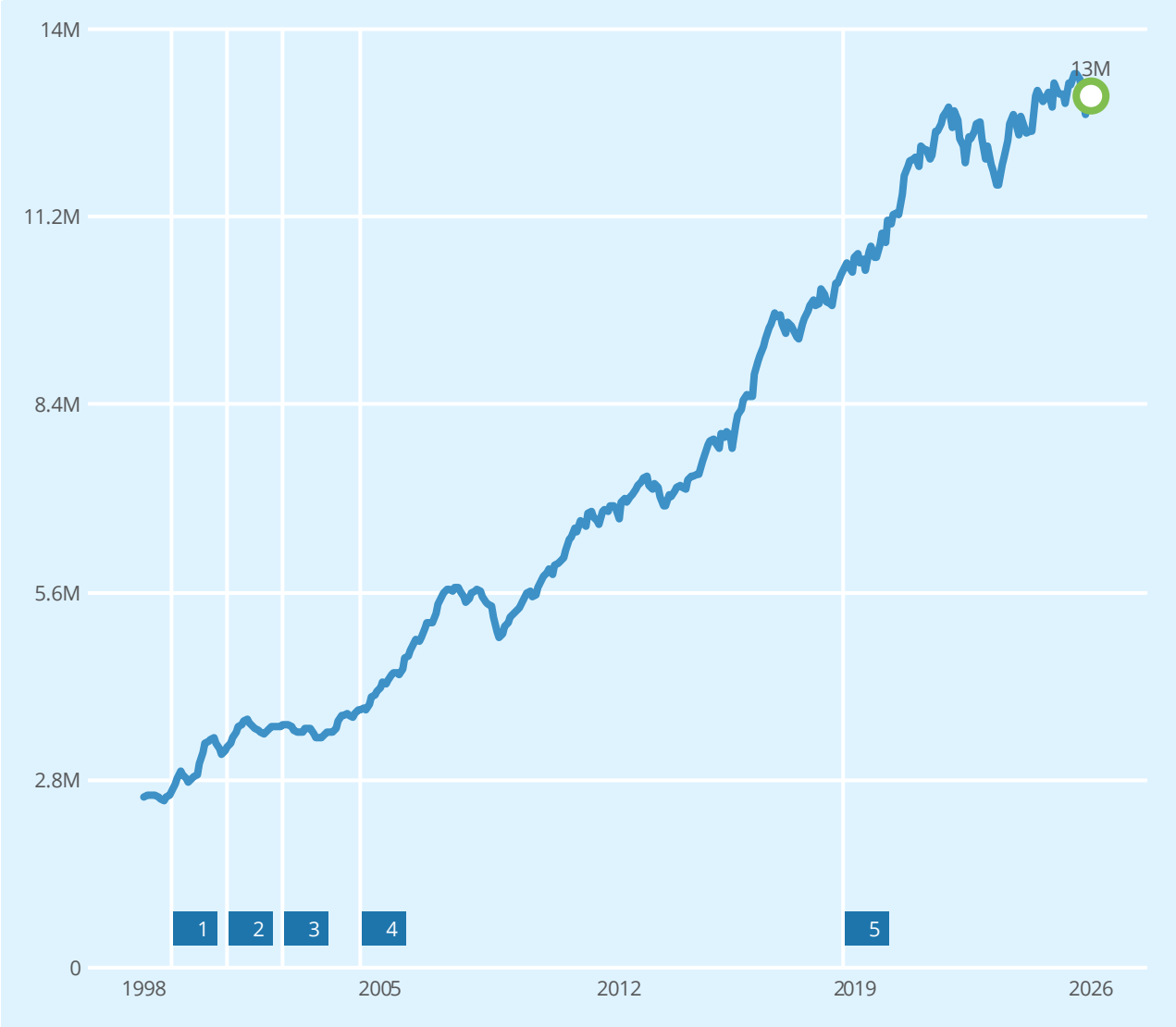
Innholdsrik, påkostet og modernisert enebolig. Pent opparbeidet have med terrasser og basseng. 5 soverom. Integrert dobbel garasje. Sentral beliggenhet.

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
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.02.1999		08.02.1999	-	745 000	-	745 000	6

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. om og påbygget

Eneboliger til salgs i BÆRUM kommune nå

110
eneboliger til salgs

21.4M
20.9M
20.4M
19 910 000 Prisantydning i snitt
19.4M
18.9M
18.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Eneboliger solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

109
eneboliger solgt

14.5M
14.1M
13.7M
13 321 000 Prisantydning i snitt
12 931 000 Salgspris i snitt
12.5M
12.1M

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

60 488 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
56 522 Gamle Solbergvei 5 A Totalpris 13 000 000

41 233 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse	
Gamle Solbergvei 5A, 1337 SANDVIKA	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336984**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18593998**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **565**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **235,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **235,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
126,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
125,41 kWh/m²	**30 699 kWh**



Gamle Solbergvei 5A, 1337 SANDVIKA

Detaljering

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

Gamle Solbergvei 5A, 1337 SANDVIKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

Utskriftsdato: 21.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	565	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Solbergvei 5A, 1337 SANDVIKA								

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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 805 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1981002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1981002)
Navn	SKYTTERDALEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.04.1989	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8913/1981002.pdf	
Delarealer	**Delareal**	805 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	B5
	Delareal	225 m^2
	Formål	Høyspenningsanlegg

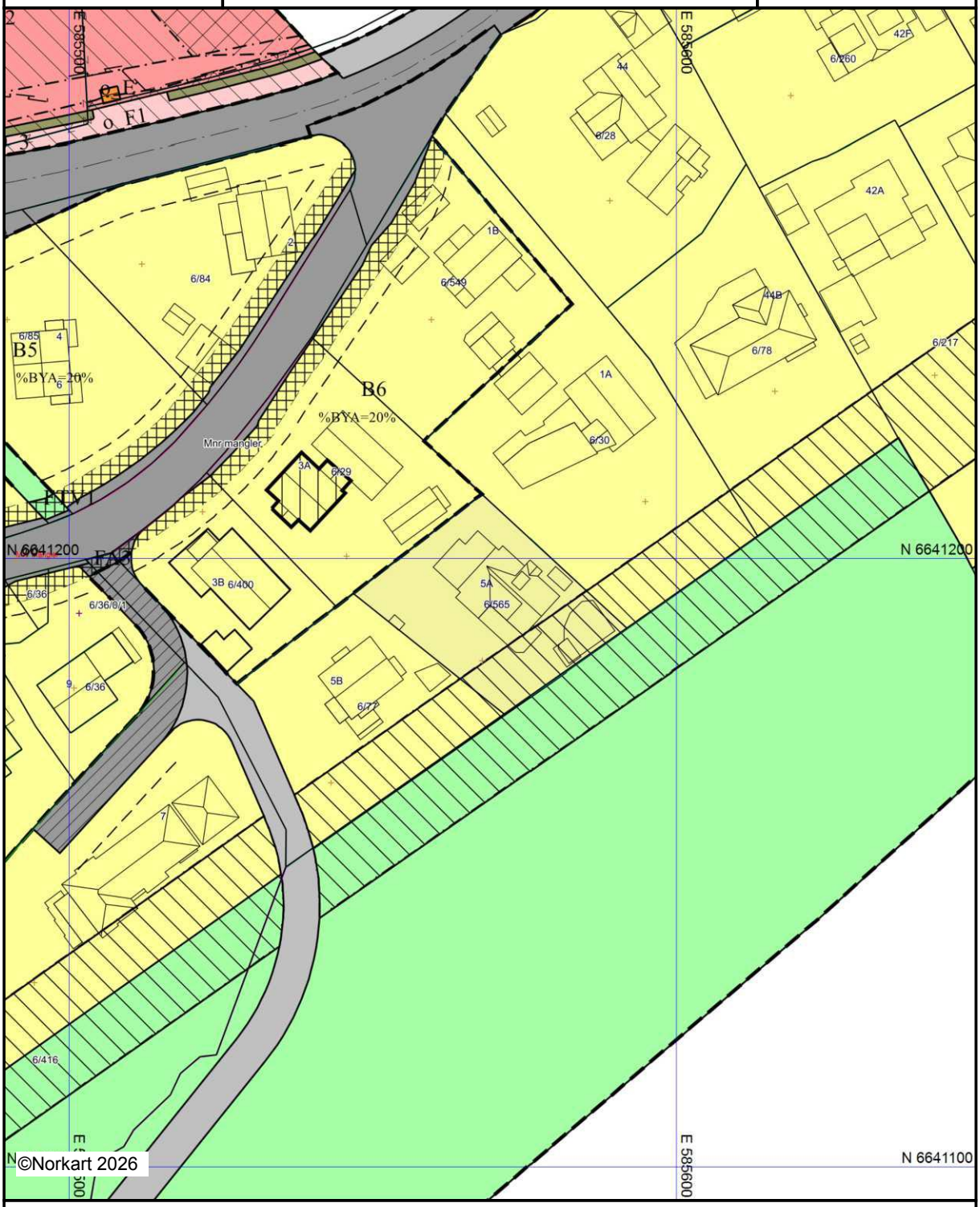
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 6/565
Adresse: Gamle Solbergvei 5A
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



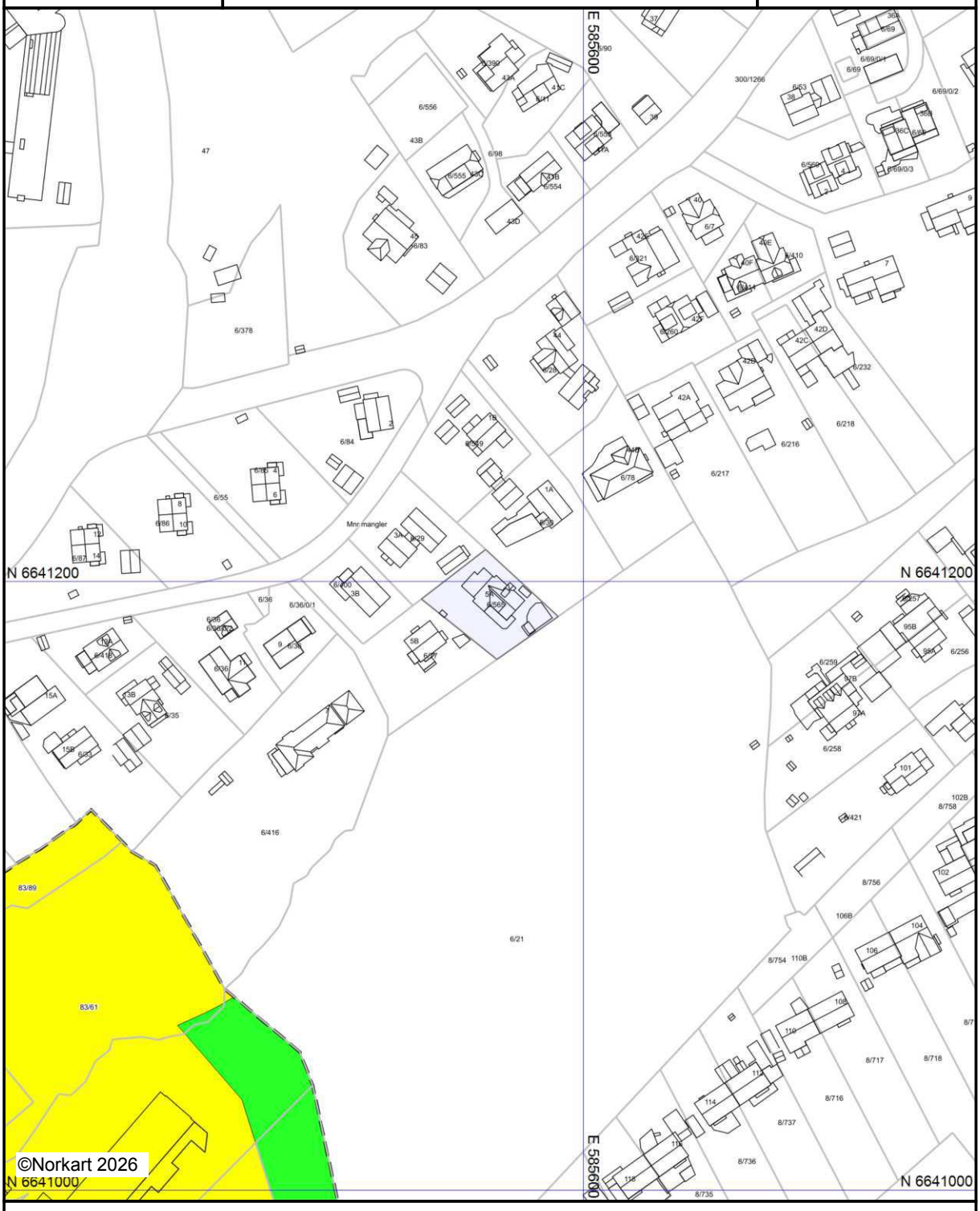
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 6/565
Adresse: Gamle Solbergvei 5A
Utskriftsdato: 21.08.2026
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

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

Boligområde - nåværende

Park/turveg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

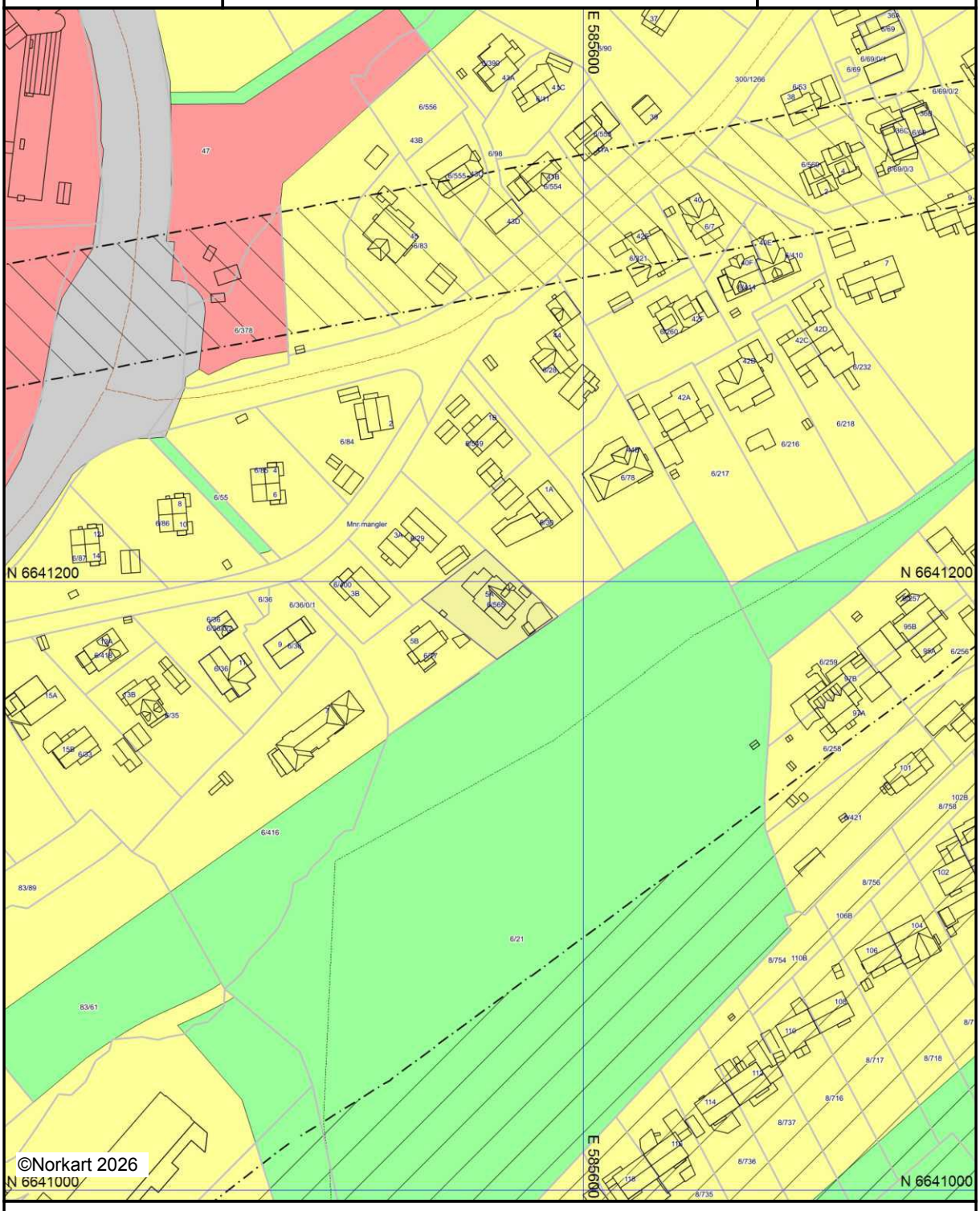
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/565
Adresse: Gamle Solbergvei 5A
Utskriftsdato: 21.08.2026
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



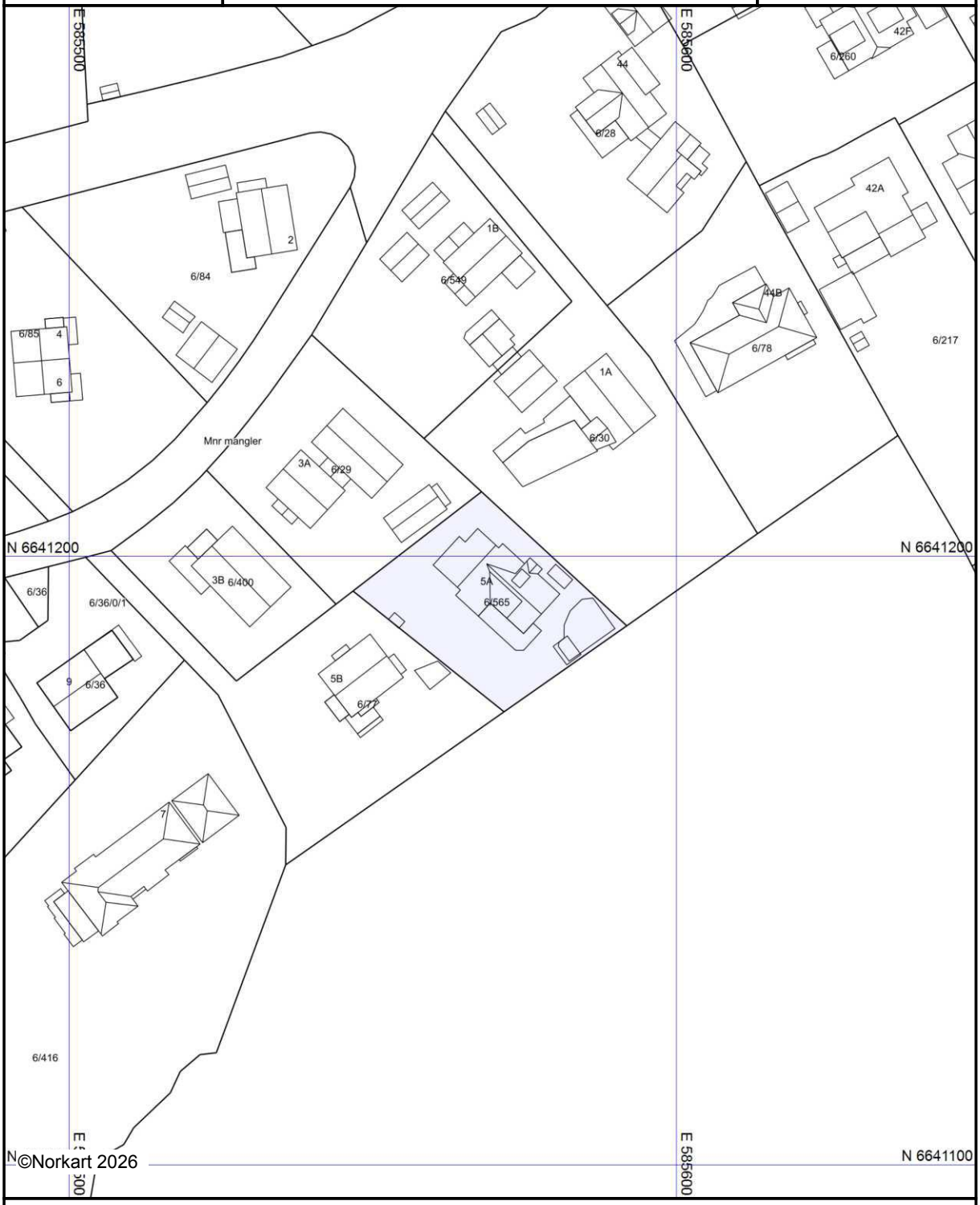
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 6/565
Adresse: Gamle Solbergvei 5A
Utskriftsdato: 21.08.2026
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

Utskriftsdato: 21.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	6	**Bnr**	565	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Gamle Solbergvei 5 A, 1337 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1999/1047	Bygningsmessig arbeid	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2002/1543	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2004/6412	Gamle Solbergvei 5 A - takoppløft	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2004/8870	Gamle Solbergvei 5 A - tilbygg/påbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2019/4644	Gamle Solbergvei 5 A - tilbygg med garasje	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

02050800098K0888292

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

LARSEN, TOVE OG RONNY
SKOLLERUDVEIEN 55

1353 BÆRUMS VERK

FERDIGATTEST

Jnr. 99-1047

Adresse: GAMLE SOLBERGVEI 5 A

Gnr: 6 Bnr: 565

Ferdigbesiktigelse avholdt:	03.09.99
Arbeidets art:	ENEBOLIG M/ UINNREDET LOFT
Tiltakshaver:	LARSEN, TOVE OG RONNY
Anmelder:	BLOCK WATNE AS,
Ansvarlig utførende:	Block Watne AS, Knut Skutle as, Andersen og Forsmann AS, Flexit, Calle Andresen as og Thoresen Anlegg.

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, 3. september 1999
For sjef planseksjonen

Torni H. Fiskaa
Torni H. Fiskaa

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Block Watne AS v/ Lars Hoff, Pustutvn. 18, 1396 BILLINGSTAD

Post adresseres til etaten - Ikke til enkeltpersoner

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
28.06.2004	GBR-6/565, N-531		2004006412	2004018752

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	28.06.2004	974/04

GAMLE SOLBERGVEI 5 A - TAKOPPLØFT

FERDIGATTEST

Jf. Plan- og bygningslovens §99

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

Jens Kontaktskaper

Drude Pernille Lindås
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Ronny Thomas Larsen

Gamle Solbergvei 5 A

1337 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	19/4644 - 20/32297/JMORK	11.02.2020

Adresse - Tiltak:	Gamle Solbergvei 5 A - tilbygg med garasje
Gnr/Bnr:	6/565
Tiltakshaver:	Ronny Thomas Larsen
Ansvarlig søker:	Ronny Thomas Larsen

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Utskriftsdato: 21.08.2026

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.**	6	**Bruksnr.**	565	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Solbergvei 5A, 1337 SANDVIKA								

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	2 495,35 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	4 576,08 kr
Vann	2 153,51 kr
Sum	**9 616,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-40.5 m3	27.84	1/1	0 %	-1 127,57 kr	-1 127,60 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-40.5 m3	32.44	1/1	0 %	-1 313,89 kr	-1 313,90 kr
Forbruk vann 2025	15%	57 m3	27.84	1/1	0 %	1 586,97 kr	1 586,97 kr
Forbruk avløp 2025	15%	57 m3	32.44	1/1	0 %	1 849,17 kr	1 849,17 kr
Forbruk vann 2025	25%	57 m3	30.26	1/1	0 %	1 724,96 kr	1 724,96 kr
Forbruk avløp 2025	25%	57 m3	35.26	1/1	0 %	2 009,96 kr	2 009,96 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-40.5 m3	30.26	1/1	0 %	-1 225,63 kr	-1 225,65 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-40.5 m3	35.26	1/1	0 %	-1 428,14 kr	-1 428,15 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	25%	6 stk	4576.06	1/6	0 %	4 576,06 kr	2 669,36 kr
Forskudd vann 2026	15%	114 m3	30.61	1/1	0 %	3 489,88 kr	2 035,76 kr
Forskudd avløp 2026	15%	114 m3	34.82	1/1	0 %	3 969,71 kr	2 315,66 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**14 556,48 kr**	**9 356,17 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.08.2026

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.**	6	**Bruksnr.**	565	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Solbergvei 5A, 1337 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
24011402	122	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	114

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

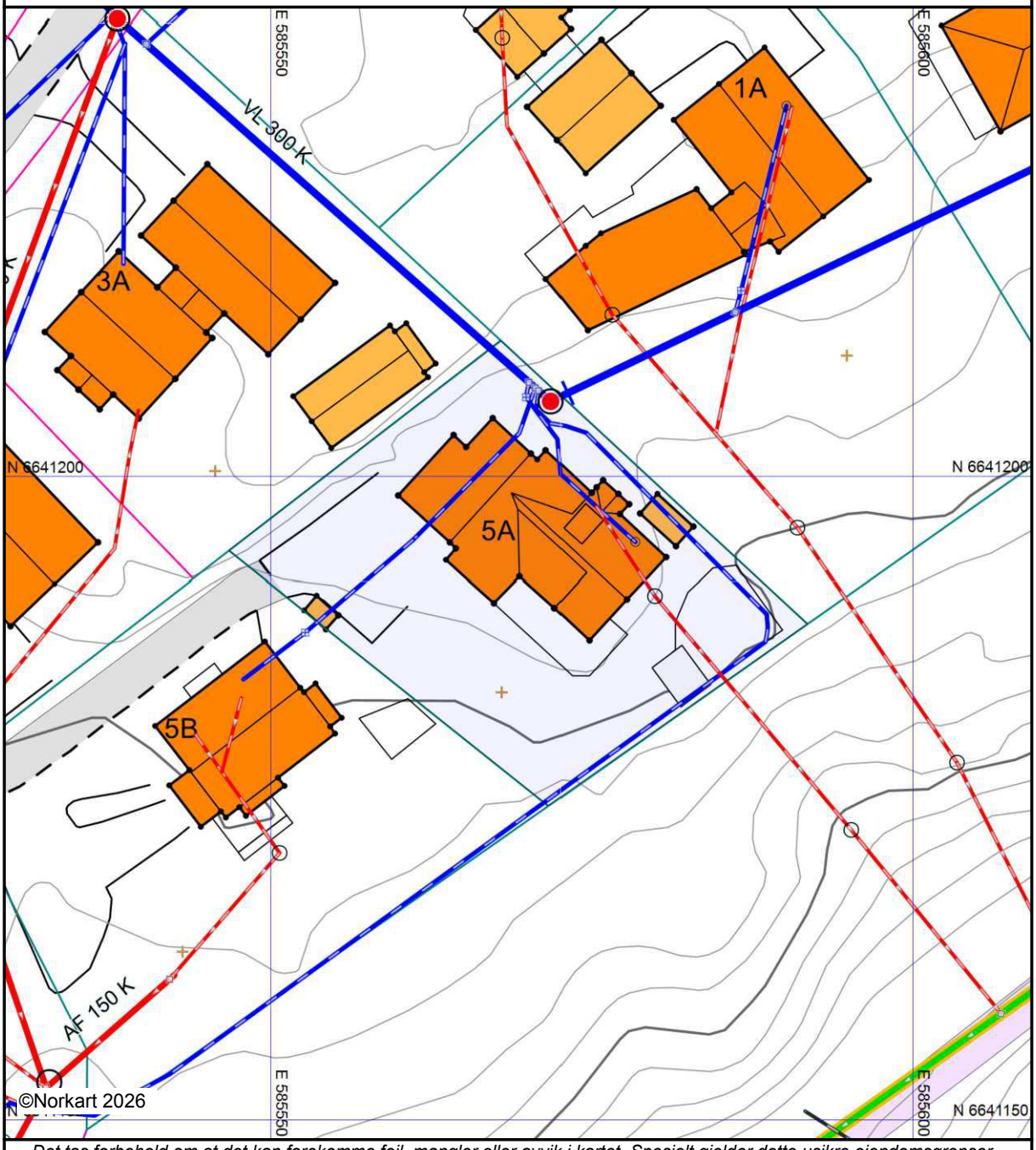
Eiendom: 6/565
Adresse: Gamle Solbergvei 5A
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

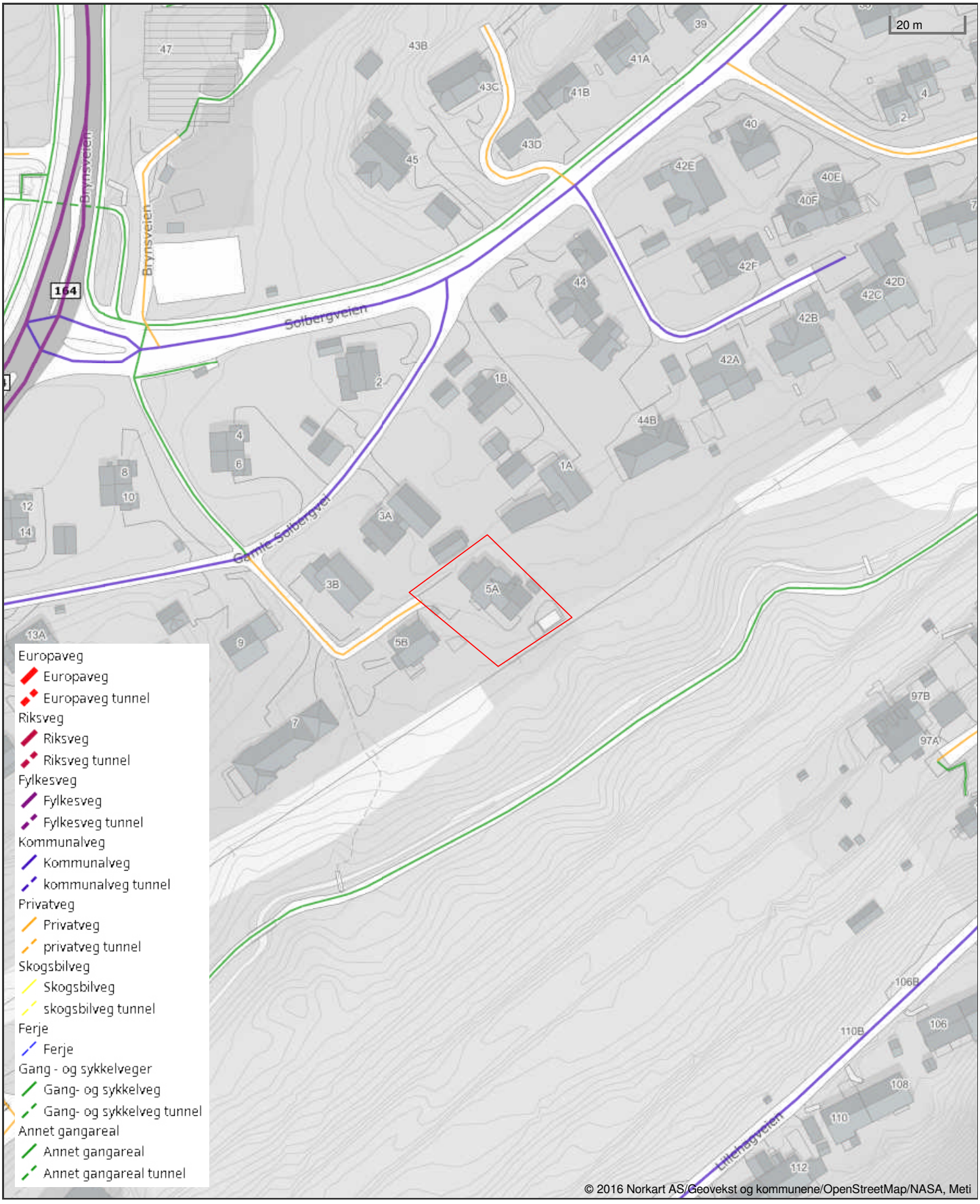
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 21.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 6/565//



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.

Doknr: 21671 Tinglyst: 17.08.1998 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
17 AUG 1998
DAGBOKNR: 21671

ERKLÆRING

Undertegnede eier av ny parsell gnr. 6 bnr.565 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr.6 bnr.416 og gnr. 6 bnr. 77 har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Sandvika den 19/5-98

Mette Rongved Rolf G. Larsen

(underskrift)

Doknr: 21672 Tinglyst: 17.08.1998 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
17 AUG 1998
DAGBOKNR.: 21672

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 6 bnr. 400 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 6 bnr. 565 har varig rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder. Avkjørsel er vist på kart merket Jnr.97-375 bilag 13, oppbevart i planseksjonens arkiv.
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Sandvika den 18/5-98

Kristine Morstad
(eiers egen underskrift)

KRISTINE MORSTAD
(med trykte bokstaver)

.....
(med trykte bokstaver)

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
17 AUG 1998
DAGBOKNR.: 21675

Doknr: 21675 Tinglyst: 17.08.1998 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 6 bnr. 77 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 6 bnr. 565 har varig rett til kjøre- og gangatkomst over min eiendom i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på kart merket Jnr.97-375 bilag 13, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Undertegnede eier av gnr.6 bnr.77 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at eier av ny parsell gnr. 6 bnr.565 har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Sandvika den 19/5-98
Morten Fongvist Kristin G. Larsen
(underskrift)

.....den.....

.....

Rekvirent Lierhus AS
org. nr. 982 716 039

1 av 1

ERKLÆRING

FELLES PRIVAT VANN- OG AVLØPSLEDNING

Doknr: 1088176 Tinglyst: 04.10.2017
STATENS KARTVERK

Undertegnede eiere til eiendommene:

g.nr. 6, b.nr. 416 g.nr. 6, b.nr. 36

i Bærum kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere og eventuelle leietagere følgende varige rettigheter:

1. Vannledninger til hver av disse eiendommene er tilknyttet privat felles vannledning som krysser eiendommene:

   g.nr. 6, b.nr. 565 g.nr. 6, b.nr. 77 g.nr. 6, b.nr. 416

   Som vist på vedlagte reviderte kartutsnitt datert 11.09.2017

2. Undertegnede gir de opplistede eiendommer rett til å ha liggende så vel de felles vannledninger som den enkelte eiendoms ledning på sin eiendom, og gir tillatelse til all nødvendig ettersyn, vedlikehold og reparasjon/utskifting av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommene

g.nr. 6, b.nr. 416 g.nr. 6, b.nr. 36

og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, org. nr. 935 478 715 Vann- og avløpsansvarlig.

For øvrig gjelder at:

1. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av fellesledningene

2. De grunneiere som får stikkledninger/ fellesledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

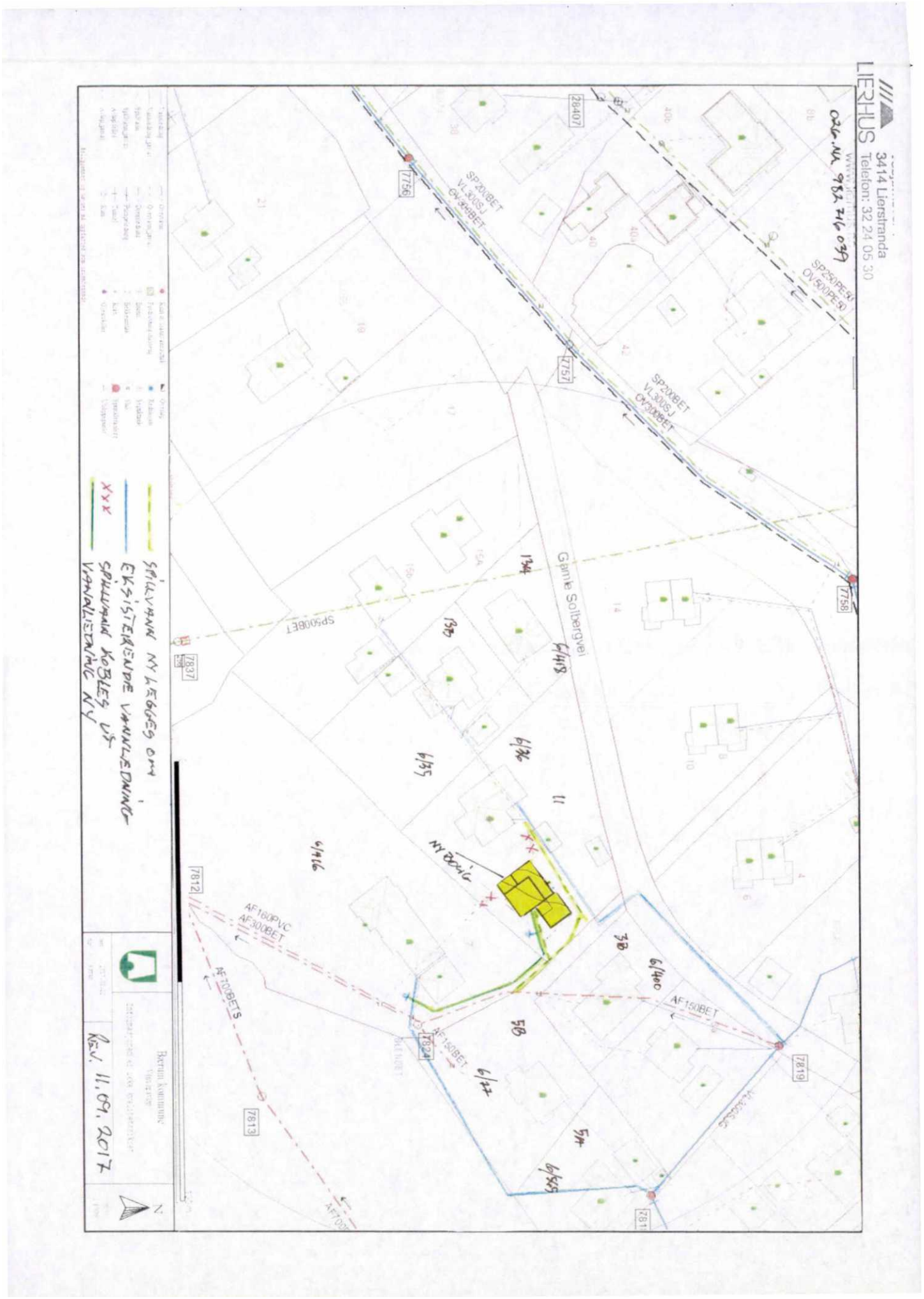
3. Det må inngås egne private avtaler mellom grunneierne som regulerer kostnadsfordeling ved evt. fremtidige reparasjonsarbeider på ledningsanleggene.

Bærum kommune / 2017

g.nr. 6, b.nr. 416	g.nr. 6, b.nr. 416	g.nr. 6, b.nr. 36
Per Arne Brinchmann	Ingvill B Brinchmann	Jan Terjer Hanssen
161053 [redacted]	160153 [redacted]	250144 [redacted]
Personnummer	Personnummer	Personnummer

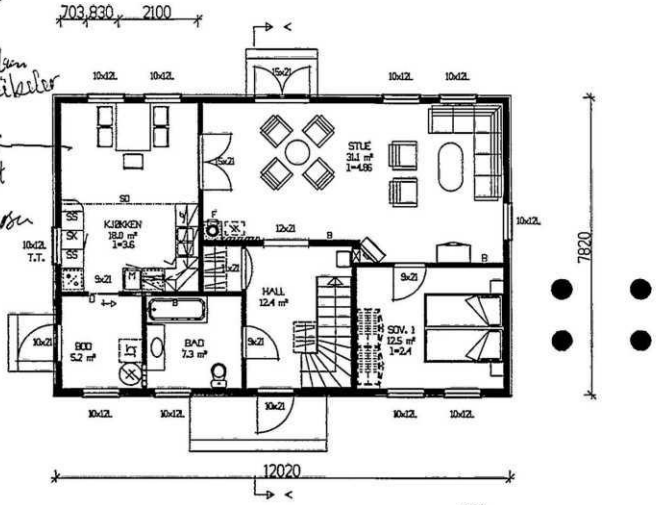
Erklæringsmal
Private fellesledninger

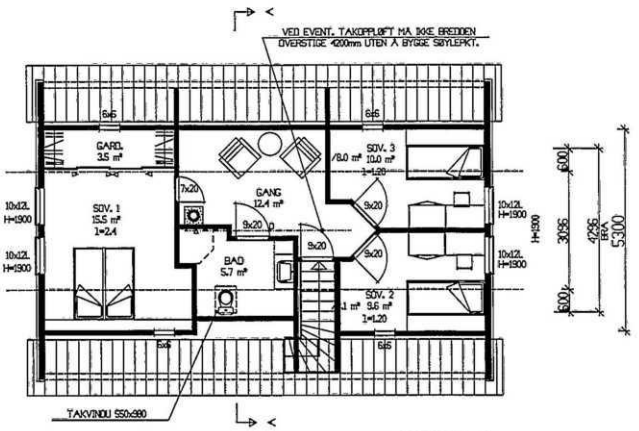
Bærum kommune
Vann og avløp - plan


LIERHUS
3414 Lierstranda
Telefon: 32 24 05 30
Gamle Solbergvei
SP200BET
SP250PE80
OV500PE80
AF160PVC
AF300BET
AF150BET
AF100BETS
7756
7757
7758
7837
7812
7813
7824
7819
7811
6/418
6/436
6/435
6/416
6/400
6/422
6/429
NY BOLIG
SPILLVANN NYLEGGES OM
EKSISTERENDE VANNLEDNING
SPILLVANN KOBLES UT
VANNLEDNING NY
REV. 11.09.2017

BÆRUM KOMMUNE
EIENDOMSFORVALTNINGEN

12/12-98 Svein Erik Jenssen
12/12-98 Kristin Schiøtzeler
12/12-98 Aug. Kolbjørnsen
12/12-98 Mette Ronsvik
12/12-98 Rolf Inge Larsen



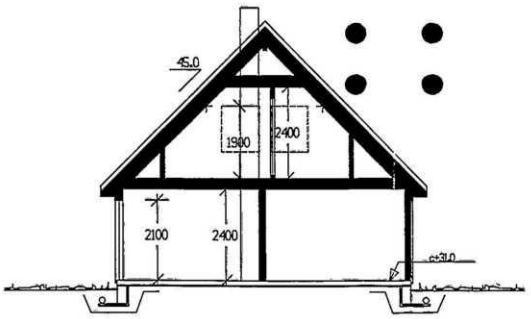


- LEVERANSEOMFANG FREMGÅR AV KONTRAKT

LOFTPLAN

- DET LEVERES KUN VEGGER RUNDT TRAPP OG 1 STK. DØR

3096
H = 1900



SNITT A - A

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = BRUTTO LYSAREAL

	BRA	F	BA
KJELLER/UETG.			
1.ETASJE	87.75 m²		
LOFT/2.ETG.	50.26 m²		
SUM	138.01 m²		
GRUNNFLATE =	94.00 m²	BYA =	98.45 m²

MOTTATT 14 JAN. 1999
SAK 99-1047
ANT. 3

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	DIV. REV.	RS	26.11.98
A	KUNDETILPASSET	RS	18.11.98

TILTAKSHAVER : TOVE H. OG RONNY LARSEN
BYGGEPLASS : GAMLE SOLBERGSVEI 5, SANDVIKA
TEGN. TYPE : PLANER/SNITT

MÅL : 1:100 DATO: 01.03.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT :

Block Watne

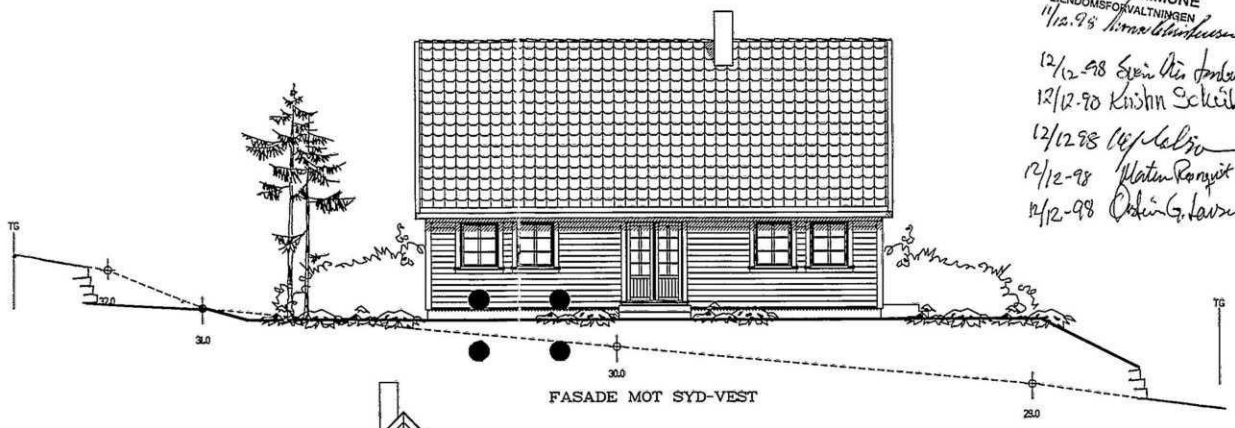
HUSTYPE : LYKKEBO BLOCK 33 Vær.
KONSULENT : SNARSET
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

DISKETT NR. R2481
TEGN. NR. A3-11541

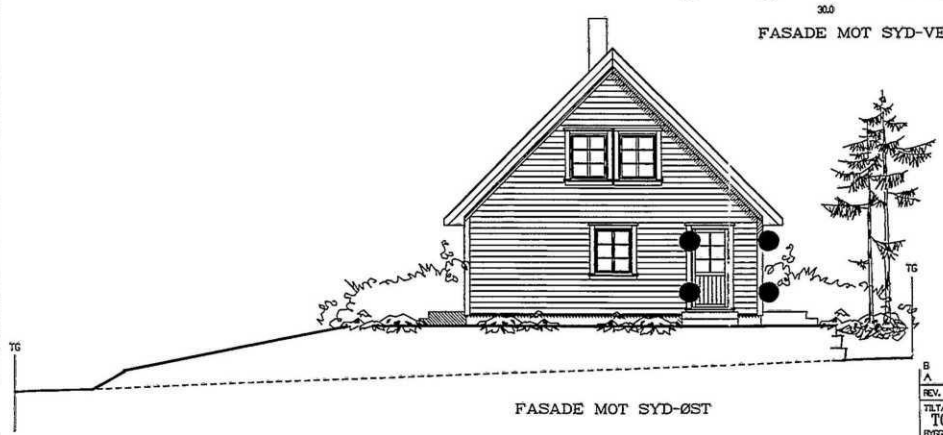
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69396760 FAX. 69396070

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

BÆRUM KOMMUNE
EIENDOMSFORVALTNINGEN
11/12-98 Nina Christensen
12/12-98 Sven Ole Jonsen
12/12-98 Kristin Schiøtz
12/12-98 Ole Kalsø
12/12-98 Jostein Ramsvik
12/12-98 Odd G. Larsen



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

MOTTATT 14 JAN. 1999
99 1047
4

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARSANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

——— PLANERT TERRENG

– – – – NAVÆRENDE TERRENG

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	DIV. REV.	RS	26.11.98
A	KUNDETILPASSET	RS	18.11.98

TILTAKSHAVER : TOVE H. OG RONNY LARSEN
BYGGEPLASS : GAMLE SOLBERGSVEI 5, SANDVIKA
TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO: 01.03.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT :

Block Watne

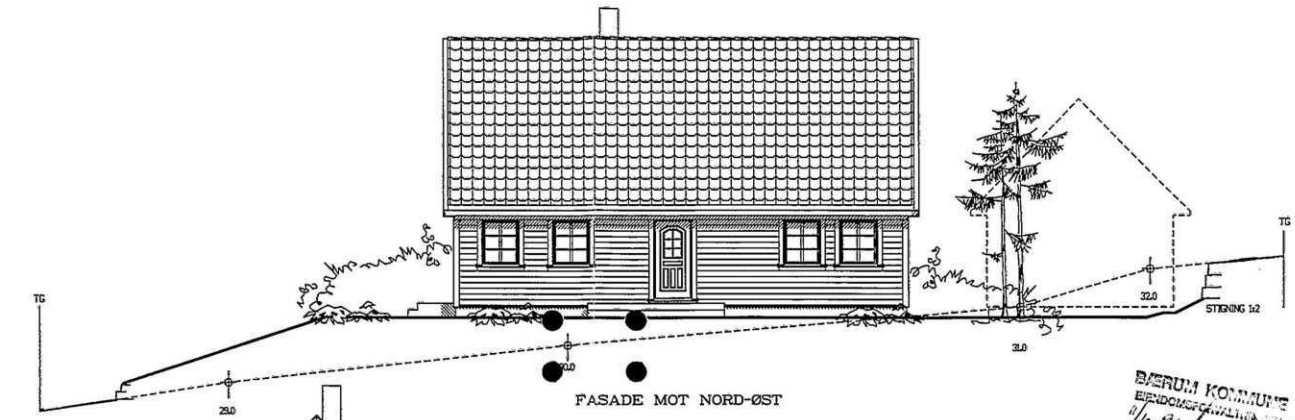
HUSTYPE : LYKKEBO BLOCK 33 Vær.
KONSULENT : SNARSET
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

DISKETT NR. R2481
TEGN. NR. A3-11543

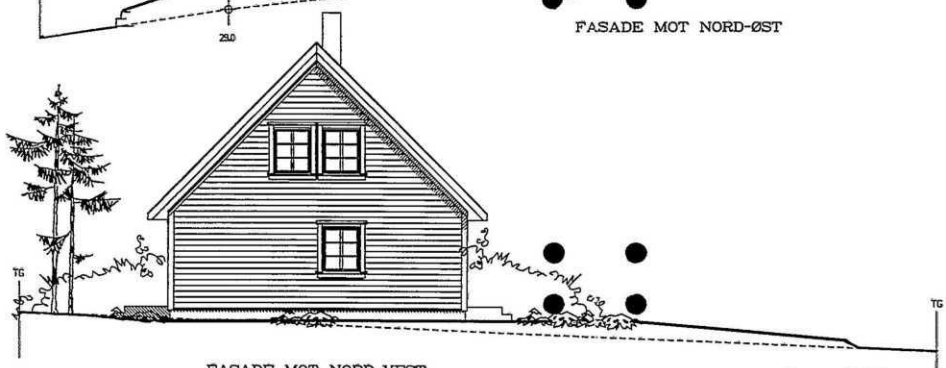
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69359761 FAX. 69359870

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

DOOSEBONNEBOUTEC2020



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

BÆRUM KOMMUNE
EIENDOMSFORVALTNING
8/12-98 Anne Lise Larsen

12/12-98 Sissin Ali Pedersen
12/12-98 Kristin Schiblen
12/1298 Ulf Holm
12/12-98 Hilde Pennist
12/12-98 Oskar G. Larsen

BÆRUM KOMMUNE
MOTTATT 14 JAN. 1999
99-1047
5

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = BRUTTO LYSAREAL

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	DIV. REV.	RS	26.11.98
A	KUNDETILPASSET	RS	18.11.98

TILTAKSHAVER : TOVE H. OG RONNY LARSEN
BYGGEPLASS : GAMLE SOLBERGSVEI 5, SANDVIKA
TEGN. TYPE : FASADER

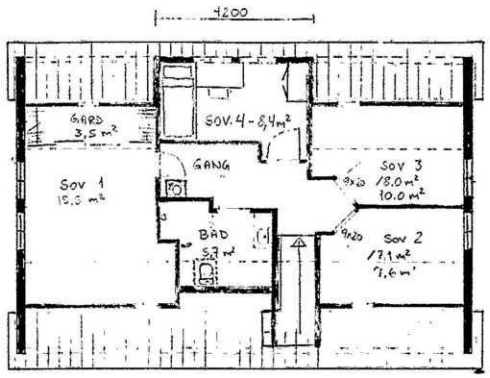
MÅL : 1:100 | DATO: 01.03.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : LYKKEBO BLOCK 33 Ver.
KONSULENT : SNARSET
DISKETT NR. : R2481
TEGN. NR. : A3-11542
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

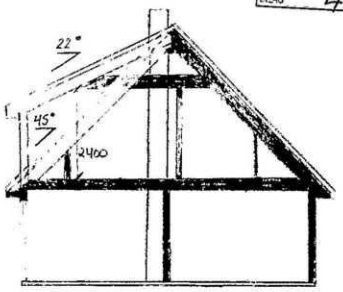
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69399761 FAX. 69399670

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



LOFTPLAN

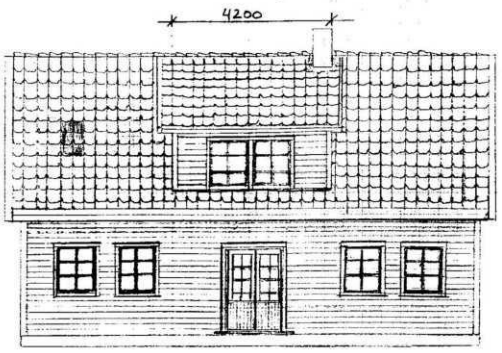
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 29 MAI 2002
J.NR 02-1543
ERLAG 4



SNITT

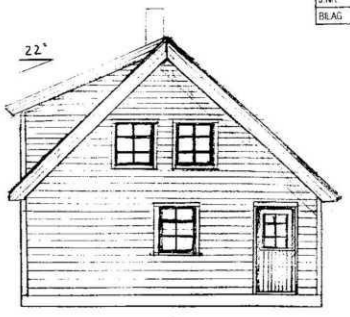
FASADE-ENDRING V/OPPLETT	
TILTAKSHAVER: TOVE OG RONNY LARSEN	MÅLESTOKK 1:100
BYGGEADRESSE: GML. SOLBERGVEI 5A, SANDVIKA	
TEGN-TYPE: PLAN OG SNITT	

DH+284608



FASADE MOT SYD-VEST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 29 MAI 2002
J.NR 02-1543
BILAG 5

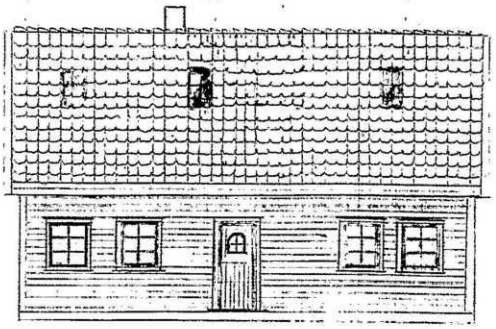


FASADE MOT SYD-ØST

Tiltakshaver
Tove Larsen

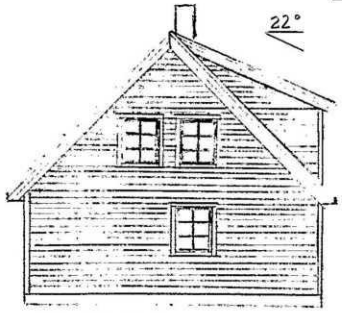
Ansvarlig søker
Svein Ivar Indrøen

6 1 av 2 | FASADE-ENDRING V/ OPPLETT	
TILTAKSHAVER : TOVE OG RONNY LARSEN	MÅLESTOKK 1:100
BYGGEPLASS : GML. SOLBERGVEI 5A, SANDVIKA	
TEGN. TYPE : FASADER	



FASADE MOT NORD-ØST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 29 MAI 2002
J.NR. 02-1543
BILAG 6



FASADE MOT NORD-VEST

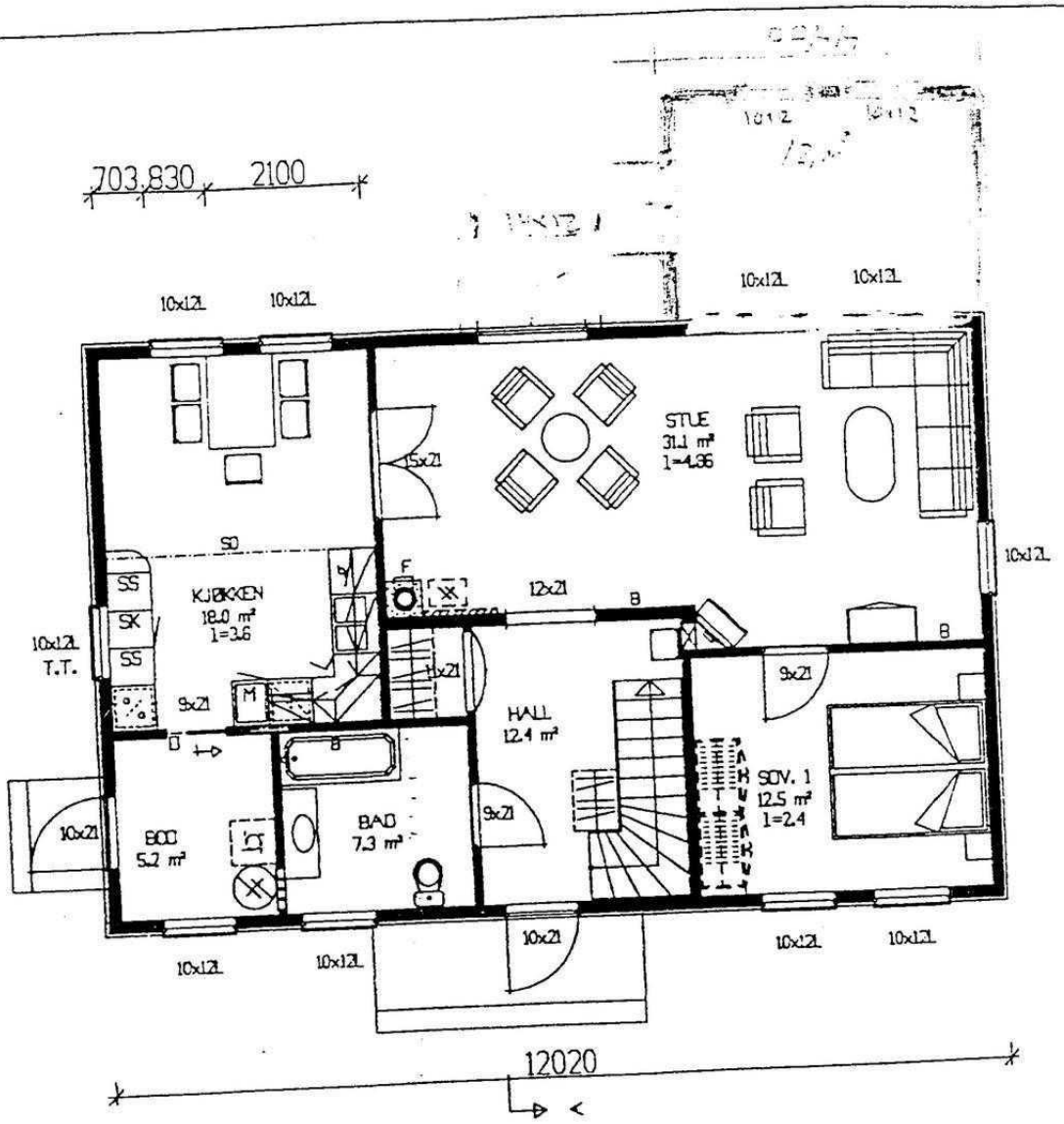
BÆRUM KOMMUNE

M Ringvist
O. Larsen

K. Schiøtter
Stein Ove Jensen

S.2 AV 2 | FASADE-ENDRING V/OPPLETT	
TILTAKSHAVER: TOVE OG RONNY LARSEN	MÅLESTOKK 1:100
BYGGEPLASS: GNR. SOLBERGVEI 5A, SANDVIKA	
TEGN. TYPE: FASADER	

1.3



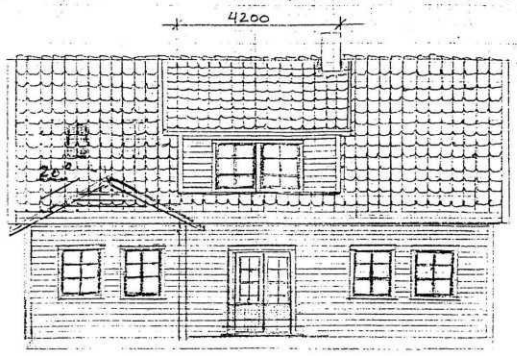
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = BRUTTO LYSAREAL

04/29283
48484

Sdt.

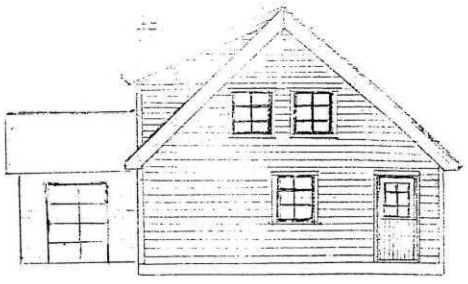
1:3

3



FASADE MOT SYD-VEST

04/29283
98486



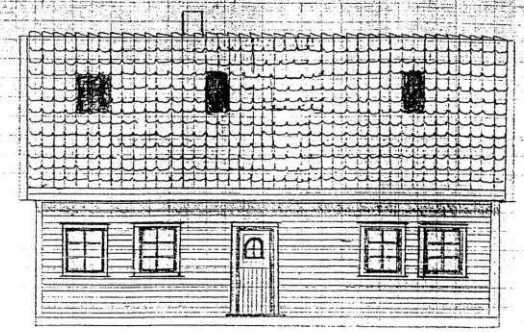
FASADE MOT SYD-ØST

Mottatt Rammesøk
Kristin Schiebbye
Svein Erik Pedersen
Sett.

1 av 2 | FASADE-ENDRING	
TILTAKSHAVER : TOVE OG RONNY LARSEN	MÅLESTOKK 1:100
BYGGEFLASS : GML. SOLBERGVEI 5A, SANDVIKA	
TEGN TYPE : FASADER	

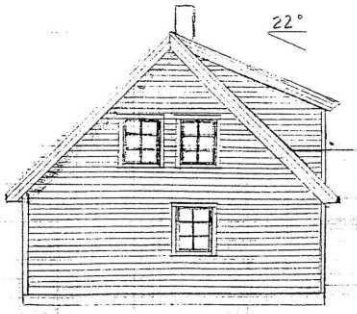
V.3

4



FASADE MOT NORD-ØST

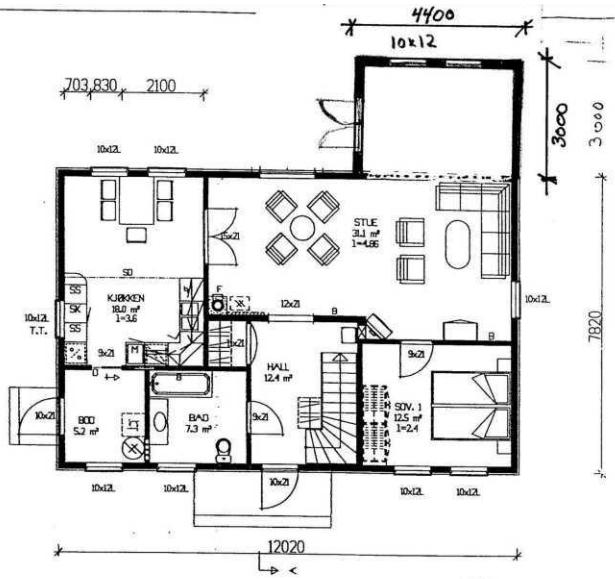
01/29283
48485

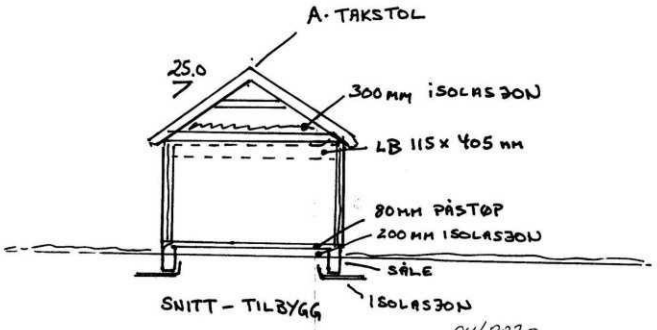


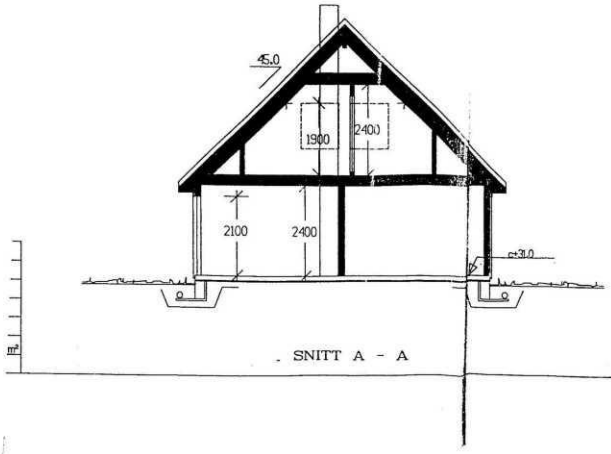
FASADE MOT NORD-VEST

Mottatt
Kristin G. Larsen
Kristin Schiebler
Sivert Erik Tønder
Sett.

S. 2 AV 2 | FASADE-ENDRING V/OPPLETT	
TILTAKSHAVER: TOVE OG RONNY LARSEN	MÅLESTOKK 1:100
BYGGEPLASS: GML SOLBERGVEI 5^, SANDVIKA	
TEGN. TYPE: FASADER	







= SYNLIG DRAGER
SKJULT DRAGER
BÆREVEGG
BRUTTO LYSAREAL

04/8870

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 20 OKT. 2004
J.NR. 04/30502
BILAG 50524

REV.	BESKRIVELSE

TILTAKSHAVER : TOVE H. OG RONNY LARSEN
BYGGEPLASS : GAMLE SOLBERGSVEI 5, SANDVIKA
TEGN. TYPE : PLANER/SNITT

MÅL : 1:100 | DATO. 01.03.00
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
LYKKEBO BLOCK 20 Var.	SNARSET	R2481	A3-11541

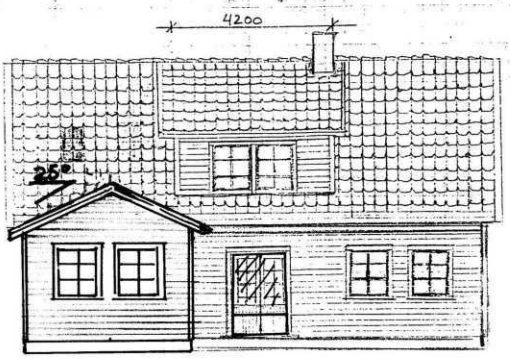
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69306761 FAX. 69306870

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

1-3

3



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

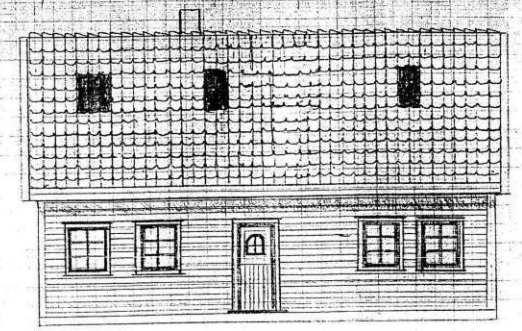
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 20 OKT. 2004
J.NR. 04/30502
BILAG 50525

ark 1 av 2 | FASADE-ENDRING V/OPPLETT

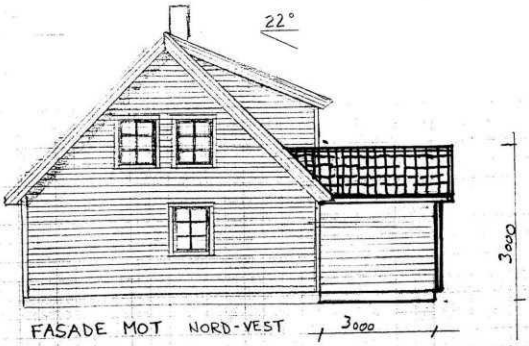
TILTAKSHAVER : TOVE OG RONNY LARSEN	MÅLESTOKK 1:100
BYGGEPLASS : GML. SØLBERGVEI 5A, SANDVIKA	
TEGN TYPE : FASADER	

V-3

4



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 20 OKT. 2004
J.NR. 04/30502
BILAG 30827

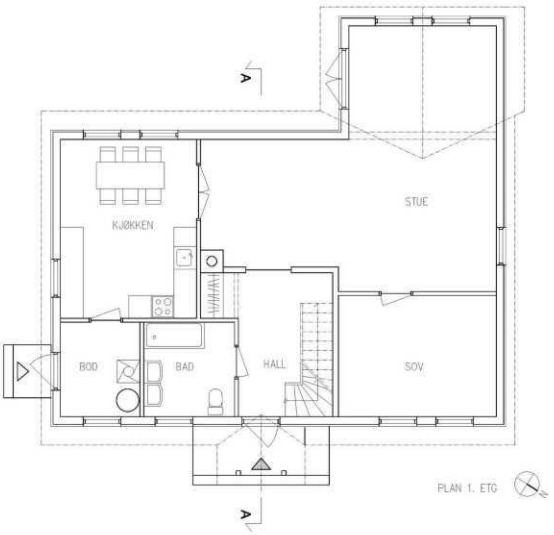
BÆRUM KOMMUNE
EIENDOMSFORVALTNINGEN

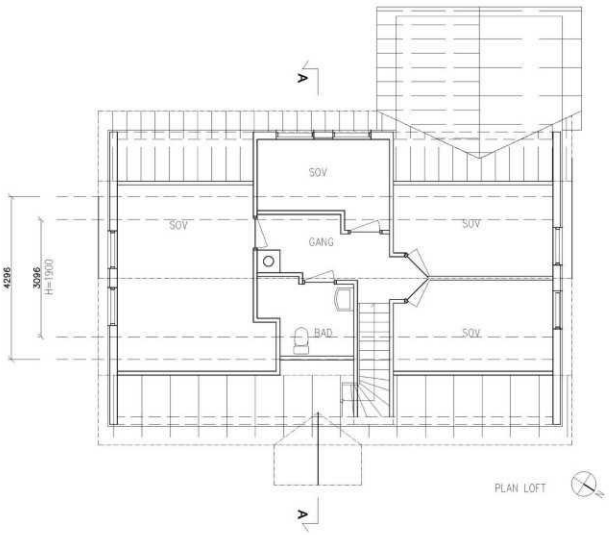
M Rørgaard
Q. Larsen

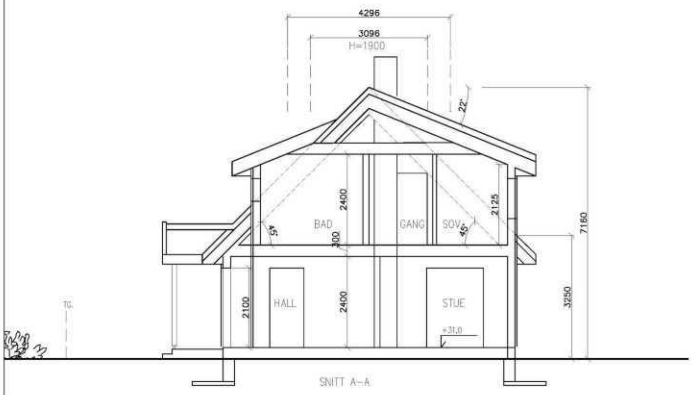
ref Sobel
K. Schübeler
Grete Ann Jensen

S. 2 AV 2 | FASADE-ENDRING V/OPPLETT	
TILTAKSHAVER: TOVE OG RONNY LARSEN	MÅLESTOKK 1:100
BYGGEPLASS: GML. SOLBERGVEI 5^, SANDVIKA	
TEGN. TYPE: FASADER	

VEDLEGG E-01







TILBYGG MED GARASJE			
TOVE OG RONNY LARSEN	EKSISTERENDE SITUASJON	MÅL	1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	PLANER OG SNITT A-A	REV.	-
GNR./BNR.: 6/565	SØKNADSTEGNING	DATO	10.02.2019

VEDLEGG E-02



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-VEST



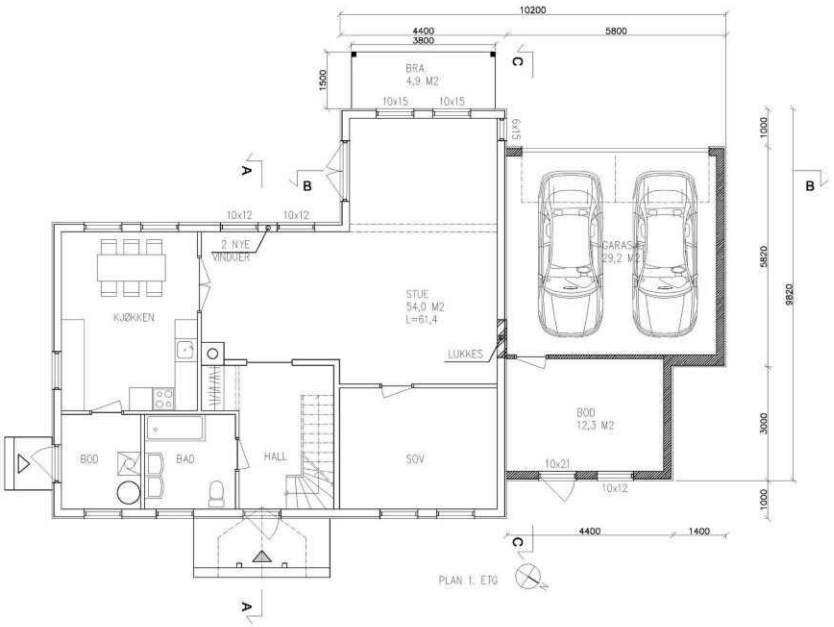
FASADE MOT NORD-ØST

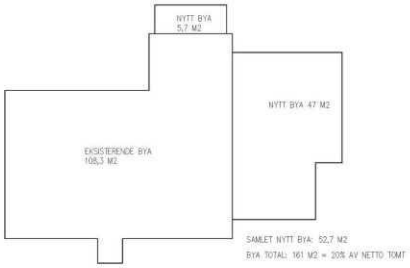


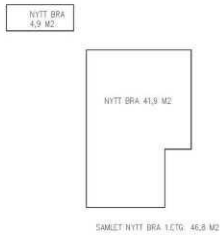
FASADE MOT SØR-ØST

TILBYGG MED GARASJE			
TOVE OG RONNY LARSEN	EKSISTERENDE SITUASJON	MÅL	1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	FASADER	REV.	-
GNR./BNR.: 6/565	SØKNADSTEGNING	DATO	10.02.2019

VEDLEGG E-03

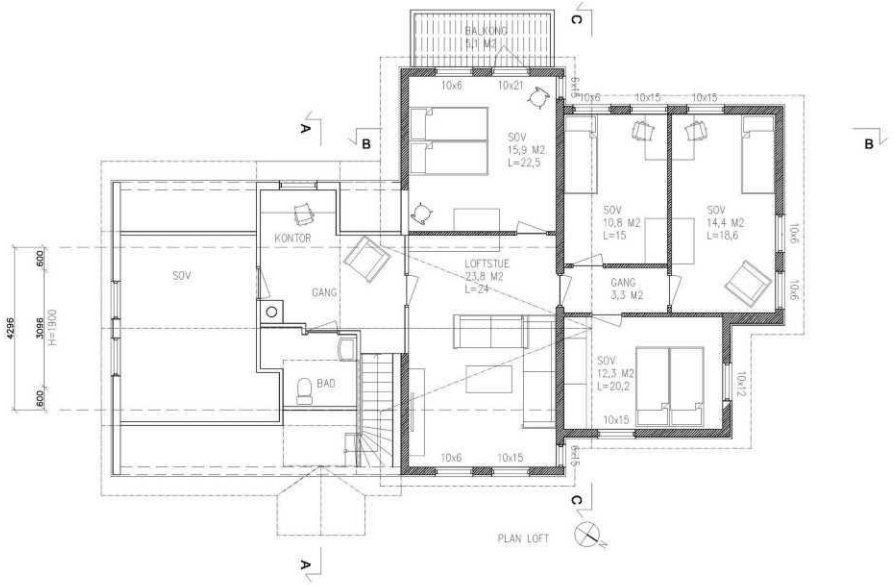


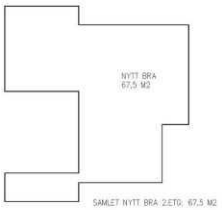




TILBYGG MED GARASJE			
TOVE OG RONNY LARSEN	NY SITUASJON	MÅL	1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	PLAN 1.ETG	REV.	–
GNR./BNR.: 6/565	SØKNADSTEGNING	DATO	10.02.2019

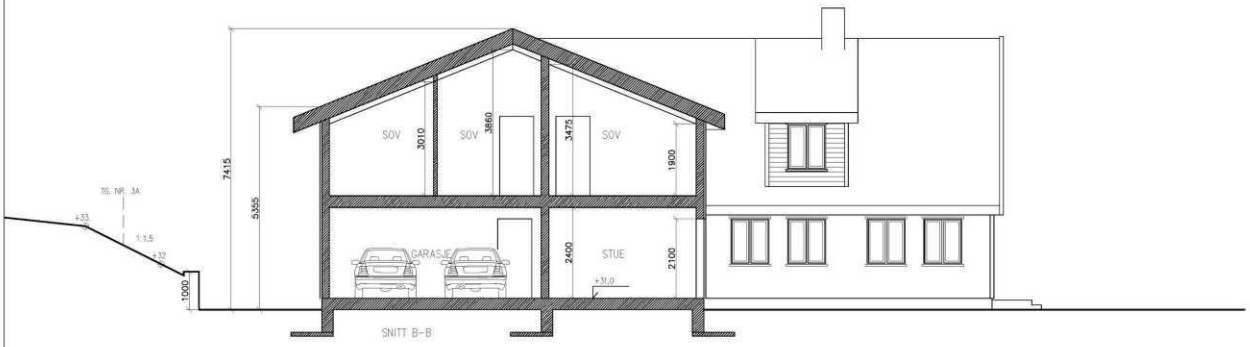
VEDLEGG E-04



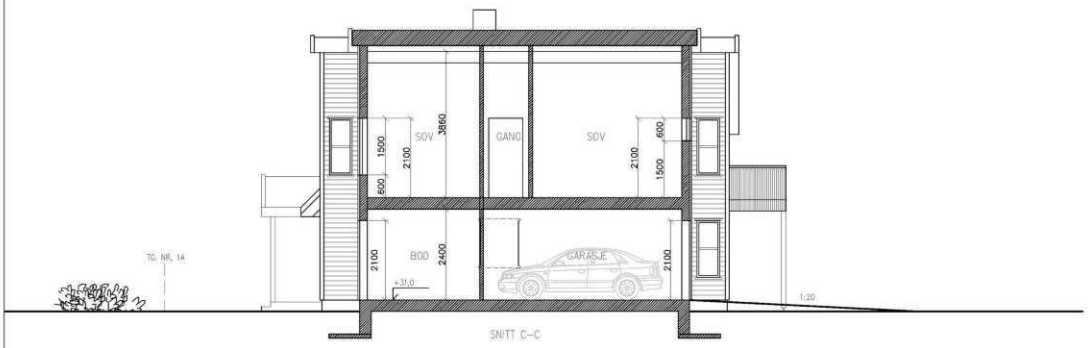


TILBYGG MED GARASJE			
TOVE OG RONNY LARSEN	NY SITUASJON	MÅL	1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	PLAN 2.ETG	REV.	–
GNR./BNR.: 6/565	SØKNADSTEGNING	DATO	10.02.2019

VEDLEGG E–05



SNITT B–B



SNITT C–C

TILBYGG MED GARASJE			
TOVE OG RONNY LARSEN	NY SITUASJON	MÅL	1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	SNITT B–B OG C–C	REV.	–
GNR./BNR.: 6/565	SØKNADSTEGNING	DATO	10.02.2019

VEDLEGG E-06



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

TILBYGG MED GARASJE			
TOVE OG RONNY LARSEN	NY SITUASJON	MÅL	1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	FASADER	REV.	–
GNR./BNR.: 6/565	SØKNADSTEGNING	DATO	10.02.2019

VEDLEGG E-07



FASADE MOT NORD-ØST



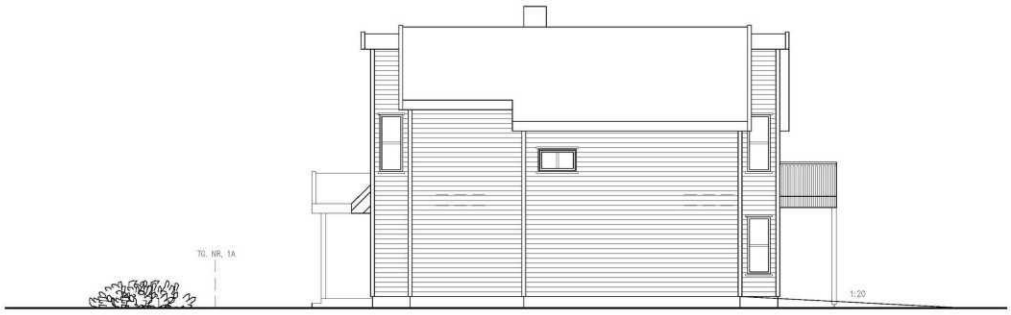
FASADE MOT SØR-ØST

TILBYGG MED GARASJE			
TOVE OG RONNY LARSEN	NY SITUASJON	MÅL	1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	FASADER	REV.	–
GNR./BNR.: 6/565	SØKNADSTEGNING	DATO	10.02.2019

VEDLEGG E-06



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

TILBYGG MED GARASJE			
TOVE OG RONNY LARSEN	NY SITUASJON	MÅL	1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	FASADER	REV.	A (04.03.2019)
GNR./BNR.: 6/565	SØKNADSTEGNING	DATO	10.02.2019

VEDLEGG E-01



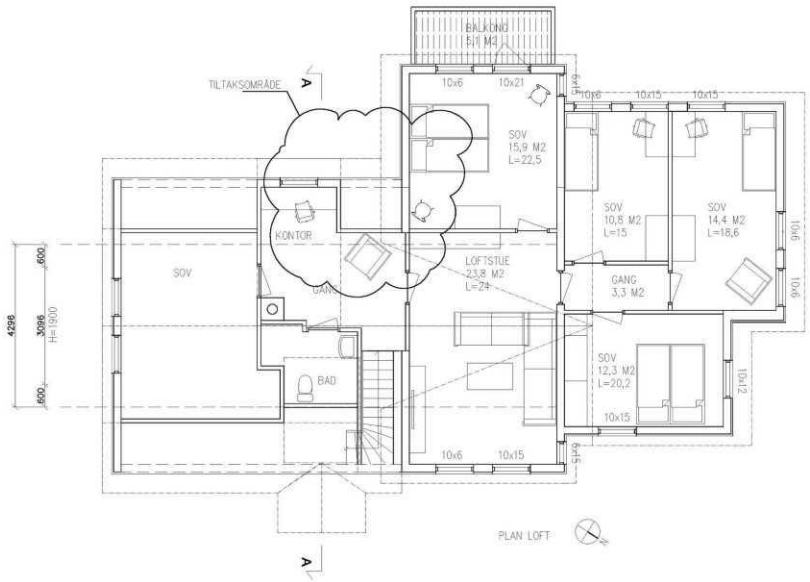
FASADE MOT SØR-VEST
(GODKJENT)



FASADE MOT SØR-VEST
(AS BUILD)

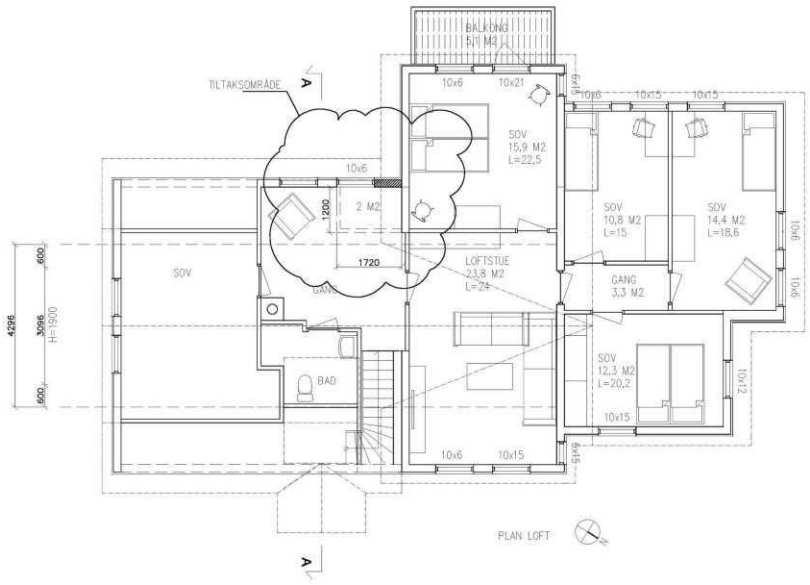
TILBYGG MED GARASJE		
TOVE OG RONNY LARSEN	NY SITUASJON	MÅL 1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	FASADE SØR-VEST (AS BUILD)	
GNR./BNR.: 6/565	SØKNAD OM FERDIGATTEST	DATO 07.12.2019

VEDLEGG E–01



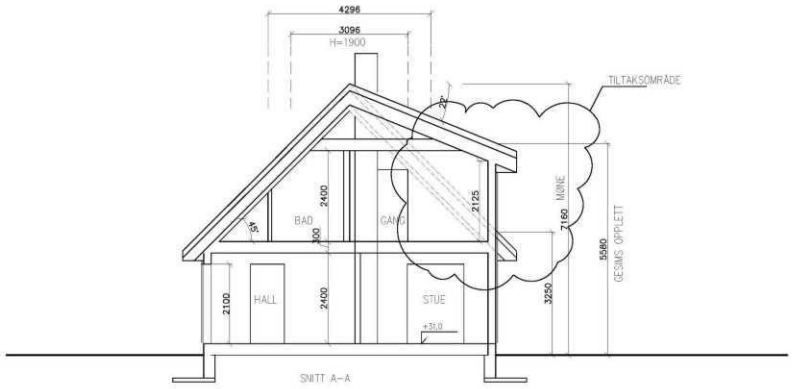
	REV. A :15.01.2020 – ENDRINGSSØKNAD – STØRRE OPPLET MOT SØRVEST		
	:08.04.2019 – TILLATELSE		
TILBYGG MED GARASJE			
TOVE OG RONNY LARSEN	GODKJENT SITUASJON	MÅL	1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	PLAN LOFT	REV.	A (ENDRINGSSØKNAD)
GNR./BNR.: 6/565	SØKNAD OM ENDRING	DATO	10.02.2019

VEDLEGG E–02



	REV. A :15.01.2020 – ENDRINGSSØKNAD – STØRRE OPPLET MOT SØRVEST		
	:08.04.2019 – TILLATELSE		
TILBYGG MED GARASJE			
TOVE OG RONNY LARSEN	ENDRING /AS BUILD	MÅL	1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	PLAN LOFT	REV.	A (ENDRINGSSØKNAD)
GNR./BNR.: 6/565	SØKNAD OM ENDRING	DATO	10.02.2019

VEDLEGG E–03



	REV. A :15.01.2020 – ENDRINGSSØKNAD – STØRRE OPPLET MOT SØRVEST		
	:08.04.2019 – TILLATELSE		
TILBYGG MED GARASJE			
TOVE OG RONNY LARSEN	ENDRING /AS BUILD	MÅL	1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	SNITT A–A	REV.	A (ENDRINGSSØKNAD)
GNR./BNR.: 6/565	SØKNAD OM ENDRING	DATO	10.02.2019

VEDLEGG E–04



FASADE MOT SØR–VEST
(GODKJENT)



FASADE MOT SØR–VEST
(AS BUILD)

REV.	A :15.01.2020 – ENDRINGSSØKNAD – STØRRE OPPLET MOT SØRVEST		
	:08.04.2019 – TILLATELSE		
TILBYGG MED GARASJE			
TOVE OG RONNY LARSEN	GODKJENT OG ENDRING /AS BUILD	MÅL	1:100/A3
GAMLE SOLBERGVEJ 5A, SANDVIKA	FASADE SØR–VEST	REV.	A (ENDRINGSSØKNAD)
GNR./BNR.: 6/565	SØKNAD OM ENDRING	DATO	10.02.2019

Gamle Solbergvei 5A

Nabolaget Solberg - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	8 min 0.5 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	4 min 0.4 km
Sandvika videregående skole 460 elever	14 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Valler skole Totalt 11 ulike linjer	2 min 0.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 1.5 km
Gjettum Linje 3	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 17.2 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Epleskogen barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.4 km
Gjettumkollen barnehage (1-5 år) 101 barn	13 min 1 km
Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 20 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gjettum	13 min
Rema 1000 Gjettum	17 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	18 min
Vitusapotek Sandvika	15 min
Sandvika Vinmonopol	14 min

SPORT

Valler videregående	5 min
Solberg ballplass	11 min
FitnessRoom Sandvika	15 min
Mudo Sandvika	18 min

«Valler er familieidyll.»

— Sitat fra en lokalkjent

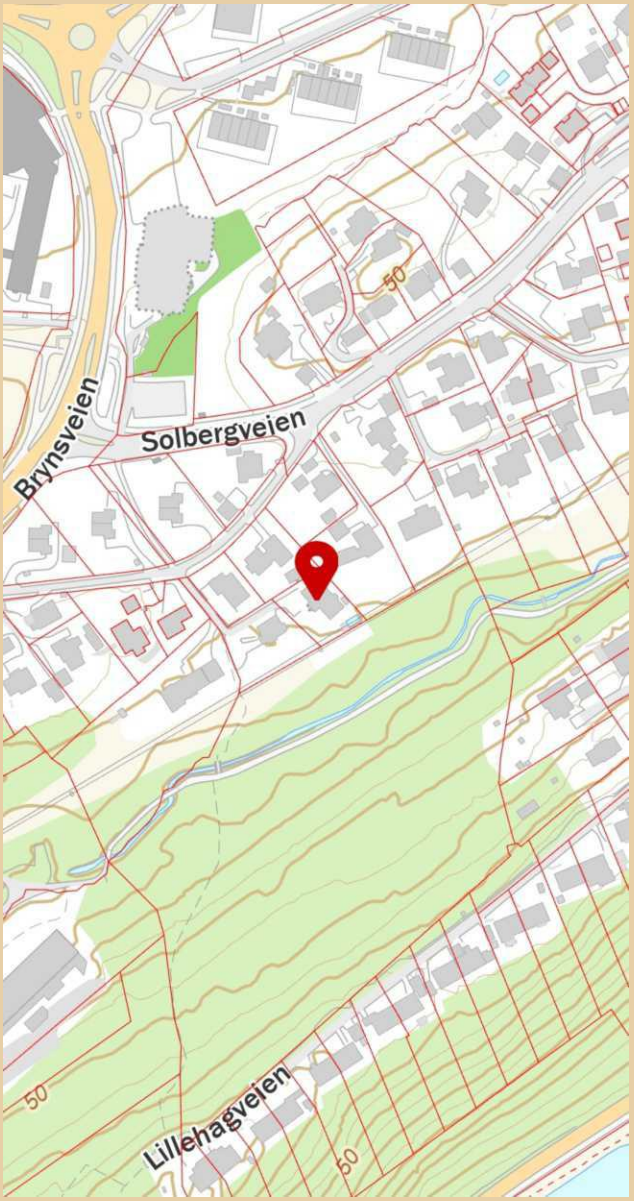
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Solbergvei 5 A, 1337 Sandvika
Gnr. 6, Bnr. 565, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260360

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.
