PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BRISKEVEIEN 10

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Planrapport

Plankart

Eiendomskart

VA kart

Tiltaksoversikt

Ferdigattest

Plantegninger fra byggesak

Servitutter

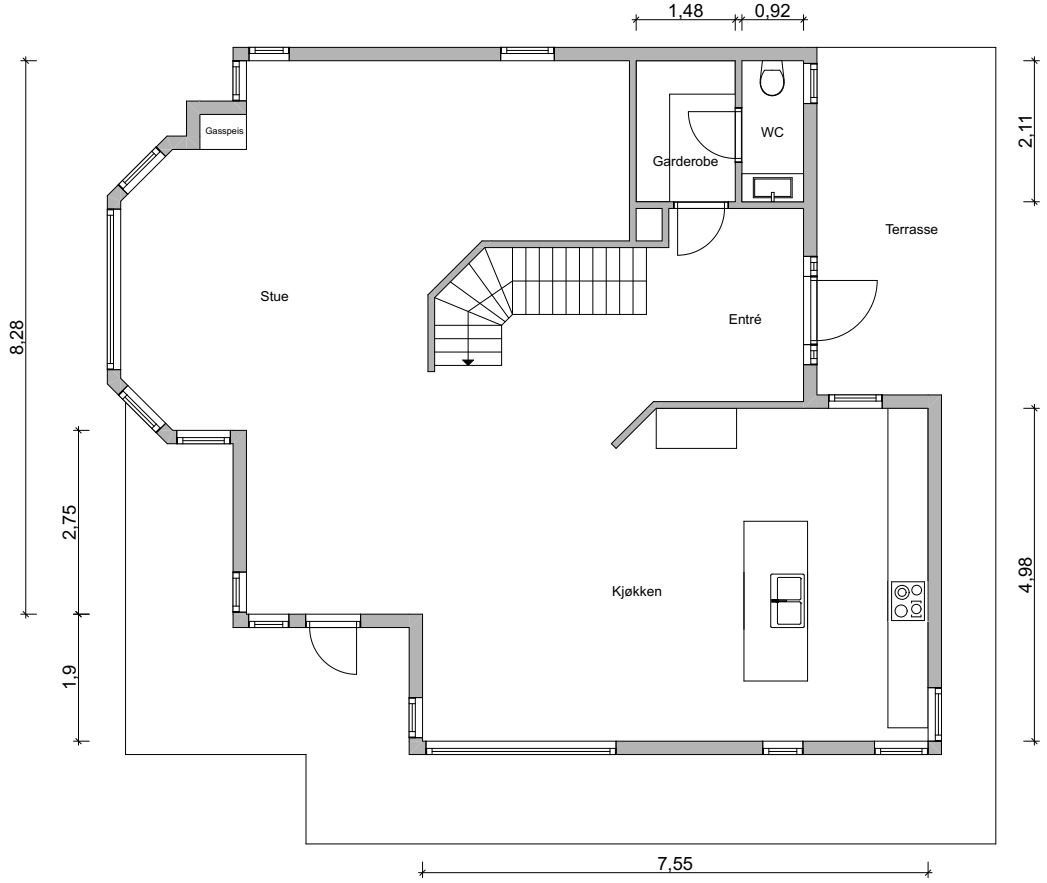
Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehør

Boligkjøperforsikring

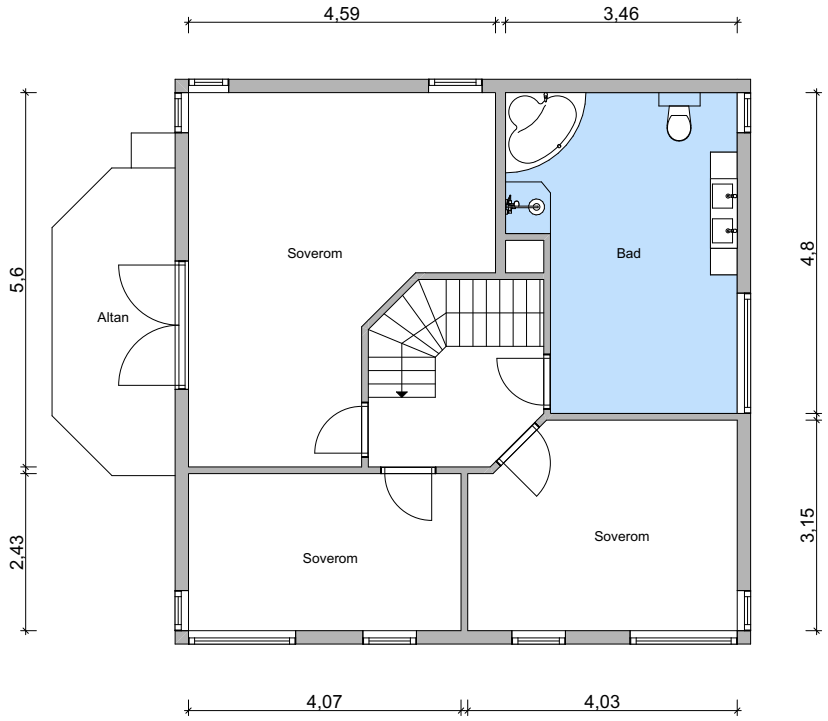
Briskeveien 10
1.etg



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

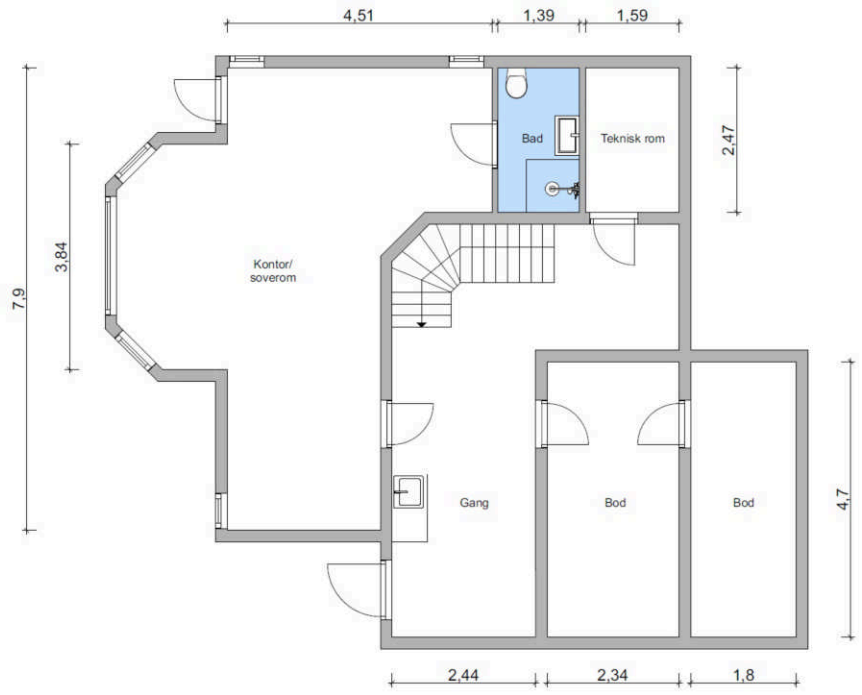
BOA TAKST

Briskeveien 10
Loft



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

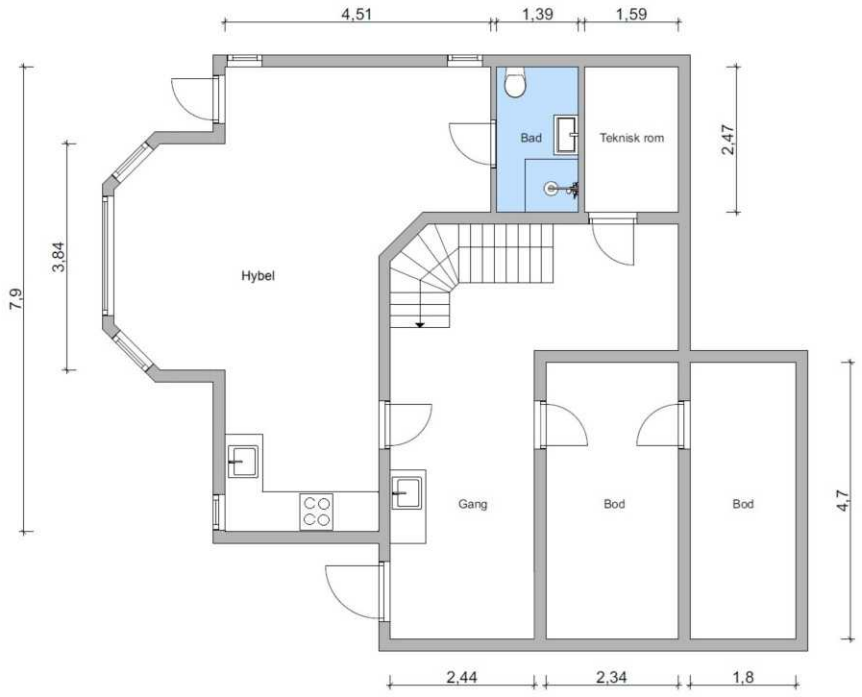
Briskeveien 10
Kjeller



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST

Briskeveien 10
Kjeller



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST

Tilstandsrapport

Enebolig
Briskeveien 10, 1356 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 21, bnr. 1270

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 11.08.2025 **Rapportdato:** 20.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14119-1526 **Referansenummer:** EQ9195

Autorisert foretak: Boa Takst AS

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.

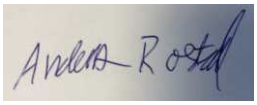
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan, herunder underetasje, 1 etasje og 2 etasje.
Bygget ble oppført i 2005/06.
Boligen har i hovedsak en gjennomgående standard fra byggeår, men fremstår som svært godt vedlikeholdt og solid bygget.
Sett mot alder har heller ikke bolig spesielt stor slitasje.
Underetasjen har opplegg for kjøkken og ved bygging ble det vurdert å etablere en hybel, men ble aldri fullført grunnet fordyrende løsninger for å få en byggemeldt hybelleilighet.
Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Det foreligger fakturaer på det meste av arbeider som er utført og altanen ble bygget ny etter befaringen og er derfor ikke nærmere vurdert.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen ble vasket, renset og impregnert i 2024.
Mønt, valmet og lukket takkonstruksjon i trekonstruksjon.
Delvis stålkonstruksjon i midtpyramide.
Opplysningene er hentet fra fremviste tegninger.

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Det ble registrert snøfangere på hovedtak.

Det er innkasset, utenpåliggende pipe på yttervegg, ukjent for takstingeniøren hvordan denne pipen feies. Kontakt Asker og Bærum brannvesen for ytterligere vurdering.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Huset ble sist malt i 2023.
Ved stikkontroll av lufting og musebånd/stopper ble dette registrert.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
2 stk nye glass i 2025, hvor et er i 2 etasje og et i underetasje.
Karmer utvendig har i perioden 2023 -2025 vært malt utvendig, sist under- og hovedetasje.
Boligen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og kodelås, malte ytterdører til kjeller med 2-lags glass og malte balkong/terrassedører i tre med 2-lags glass fra byggeår.

2 etasje:
Altan med utgang fra soverom/stue på ca 7m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Terrassebord på gulv.
Denne ble bygget ny etter befaringen og er derfor ikke nærmere vurdert. Se ellers kontrollpunkt for nærmere beskrivelse.

1 etasje:
Terrasse med utgang fra stue på ca 44m2.
Rekkverk av plastkonstruksjon.
Terrassebord på gulv.
Terrassebord er beiset i 2025

Platting i hage fra 2021.
Plattingen er på 61m2.
Terrassebord på gulv.
Pergola på deler av plattingen.
Boblebad.

Utvendig trapp i mur, belagt med skifer.
Rekkverk på en side.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett, gulvbelegg og flis.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

2. etasje: Romhøyde i Soverom/stue er ca 3,36m på det høyeste og ca 2,41m på det laveste.
1. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,49m.
Underetasje: Romhøyde i gang er ca 2,40m.
De fleste overflater er malt opp i 2023/2025 samt sliping av diverse gulv samt oljet i 2024.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn, sannsynligvis foret opp med tilfarere, isolasjon og plater.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Usikkert.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Rapport fra tilsyn utført i 2021 uten avvik.

Boligen har malt og oljet tretrapp.
Rekkverk med stålspiler og eik.
Håndløper på en side.
Trinnene ble slipt og oljet i 2024.
Det er normalt med noe knirk i trapper av tre og må forventes.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2007 (byggeår)
Ingen dokumentasjon foreligger.
I 2007 var det ikke krav til dokumentasjon på samme måte som i dag.
Entreprenørene selv erklærte ansvar ifm søknad om ferdigattest.

Beskrivelse av eiendommen

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjkabinett og frittstående badekar.
2x servantskap med heldekkende dobbel servant og ett-greps blandebatteri.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert under kabinett og under badekar.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad i underetasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2007 (byggeår)
Ingen dokumentasjon foreligger.
Delvis nye fliser på gulv i 2025.
Det foreligger faktura på fliser fra 2025.
I 2007 var det ikke krav til dokumentasjon på samme måte som i dag.
Entreprenørene selv erklærte ansvar ifm søknad om ferdigattest.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra 2007 (byggeår).
Ingen dokumentasjon foreligger.
I 2007 var det ikke krav til dokumentasjon på samme måte som i dag.
Entreprenørene selv erklærte ansvar ifm søknad om ferdigattest.

Rommet har:

Vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg.
Malte flater på vegger og i tak.

Sluk plassert ved vaskemaskin og tørketrommel.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask i stål med ett-greps blandebatteri.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2007, med beige malte eikefronter.
Kjøkkenet er fra Sivesind.

Skap med skyvedører i glass.

Benkeplate av valnøtt.

Lys under overskap.

Hvitevarer fra Miele i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp.
Løst kjøl/frys fra Samsung i 2024.

Ventilator over platetopp.

Fliser bak platetopp.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri fra 2024.

Det anbefales dog waterguard og komfyrvakt selv om det ikke var er krav i 2007.

De beige frontene ble malt opp i 2025 og benkeplate slipt og oljet i 2024.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Malte overflater på vegger, malt opp i 2023.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Gulvstående toalett.

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap på vaskerom.
Enkelte åpne føringer i kobber.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen fra byggeår.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg gjennom Flexit (S7), som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.

Beskrivelse av eiendommen

Agregatet er plassert i bod.
Det er viktig å skifte filter jevnlig og nåværende eier har byttet 3 ganger i året opplyses det.
Det er fremvist faktura på kanalrens av anlegget, utført i 2023.

2x Luft-til-luft varmepumpe fra 2025.
Det foreligger faktura på montering.
1 er installert i underetasje og en i hovedetasje.
Det er viktig med jevnlige servicer på slike anlegg.

Varmtvannstanken er på 285 liter og er fra 2006.
Berederen er koblet stikkontakt.
Berederen er plassert på vaskerom.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på våtrom, toalettrom, omkledningsrom og i entre.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.
Overlastvern på 63amp.

Røykvarslere, brannslange og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2007.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker iht fremviste tegninger.

Tomt i hovedsak fordelt på 2 nivåer.

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 er oversendt tegninger fra megler stemplet av kommunen 5. juni 2004 og 23. mars 2004. Tegningene er registrert som byggesøknad.

2 etasje: Det som er omtalt som stue/soverom er godkjent som soverom. Det er også inntegnet en mulig altan med utgang fra et soverom. Denne er ikke etablert.

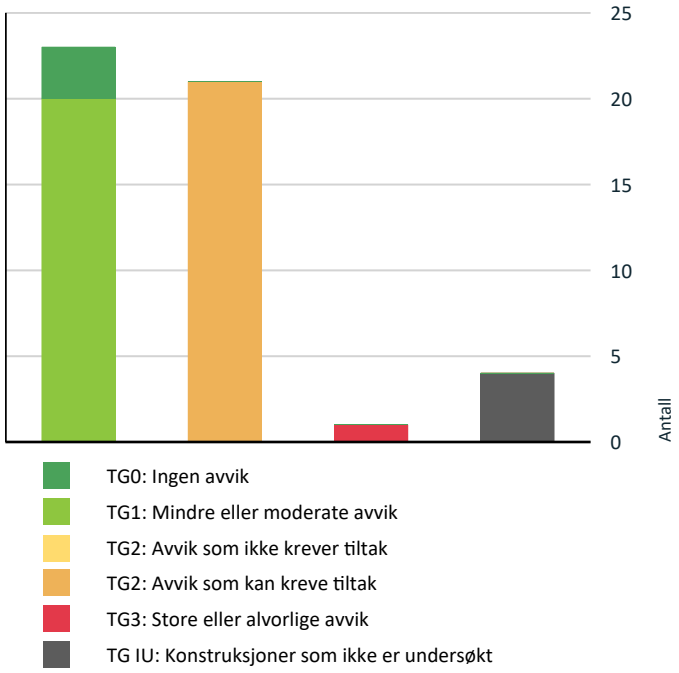
1 etasje: Her et det etablert et omkledningsrom og et toalett i entreen som er åpent tegninet med et toalett.

Underetasje: Her er det en del mindre endringer knyttet til åpninger og innredning. B.l.a. er det inntegtnet vaskerom i hall/m trapp, lukket sportsbod fra inngangspartiet med sluk, annen inndeling mellom bodrom.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent på tegning, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Sammendrag av boligens tilstand

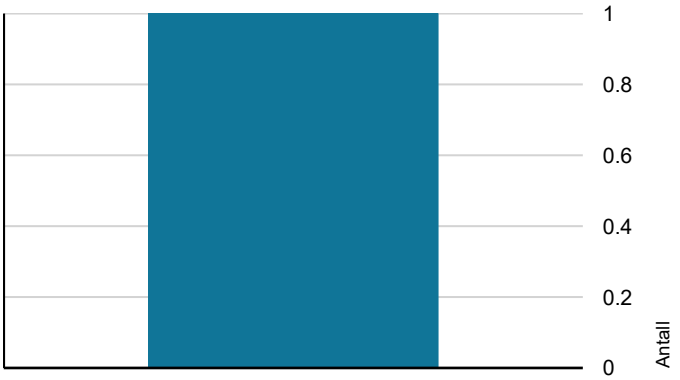
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Altan 2 etg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar
Eier. Oppstart 2005 flyttet inn i 2006.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen ble vasket, renset og impregnert i 2024.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Det nærmer seg halvgått levetid på tekkingen.

TG 3 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Det nærmer seg halvgått levetid på renner og nedløp.

Det ble registrert snøfangere på hovedtak.

Det er innkasset, utenpåliggende pipe på yttervegg, ukjent for takstingeniøren hvordan denne pipen feies. Kontakt Asker og Bærum brannvesen for ytterligere vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på ytre deler av hovedtaket (mot gradsperrene) og på taket i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Snøfangere må monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.
Det er eier av boligen sitt ansvar.

Eier opplyser dog at de aldri har opplevd at det har gått ras fra taket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Huset ble sist malt i 2023.

Tilstandsrapport

Ved stikkontroll av lufting og musebånd/stopper ble dette registrert.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det virker ikke som om panelen har tatt skade av dette frem til nå og eier opplyser at de aldri har byttet noe panel.
Det er likevel slik at denne løsningen kan forringe levetiden eller øke vedlikeholdsbehovet.

For en ideell løsning bør avstanden likevel økes.



Synlig musebånd og lufting.



Panelen er trukket helt ned til terreng.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønt, valmet og lukket takkonstruksjon i trekonstruksjon.
Delvis stålkonstruksjon i midtpyramide.

Opplysningene er hentet fra fremviste tegninger.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det presiseres at det ikke var klare symptomer på at dagens løsning ikke fungerer som den skal, men dette kan likevel ikke konstateres med sikkerhet.
Det foreligger tegninger som takplan m.m.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
2 stk nye glass i 2025, hvor et er i 2 etasje og et i underetasje.

Karmer ble malt opp i perioden 2023-2025 samt innvendige karmer.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og kodelås, malte ytterdører til kjeller med 2-lags glass og malte balkong/terrassedører i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den ene ytterdøren fra underetasje har svelleskade grunnet fukt.
Den andre fra underetasjen har svakt påbegynnende symptomer på flakking av maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må byttes for å lukke avviket, men fungerer i dag.
Skaden vil dog forverres/forringes med tiden som går.



Svelleskade på dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 etasje:
Terrasse med utgang fra stue på ca 44m2.
Rekkverk av plastkonstruksjon.
Terrassebord på gulv.
Terrassebord er beiset i 2025
Kantbord mot terreng (innkjørsel) malt opp i 2025.

Platting i hage fra 2021.
Plattingen er på 61m2.
Terrassebord på gulv av kebony iflg eier.
Pergola på deler av plattingen.
Jacuzzi

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til ca 90cm og i dag er kravet 100cm.
Stedvis begynner terrassebordene å bli slitt/oppsprukket.
Terrassen er trukket helt inn på veggen og ytre kantbord på terrassen bærer preg av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.
De slitte/oppsprukkede terrassebordene er såpass slitt at lokale utskiftninger må forventes dette gjelder også kantbord.
Der terrassen er trukket helt inn på vegg øker vedlikeholdsbehovet på veggen.
Påse at snø og is ikke blir liggende inntil veggene og fjern dette bort så ofte som mulig.

Veggene fremsto som godt vedlikeholdt uten spesielle symptomer på at dette har hatt påvirkning frem til i dag, men manglende fremtidig vedlikehold kan forringe levetiden.

Tilstandsrapport





TG IU Altan 2 etg

2 etasje:
Altan med utgang fra soverom/stue på ca 7m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Terrassebord på gulv.

Denne ble bygget ny etter befaring og det er fremvist tilbudet på 97 500,- samt bilder etter utførelse.
Det er informert om at det ble utskiftning av papp/membran, stolper og rekkverk, beslag, terrassebord, det ble lagt inn takrenne og byttet noe panel.
Se vedlagt tilbud.

Ved befaringen ble det påvist råteskader i rekkverk og at dette samt dekket skulle utbedres før salg.
Da dette nå er utbedret er det ikke kontrollert på stedet og tilstandsgrad er derfor ikke satt.
Men arbeidet er utført at av de som leverte tilbudet ABK-tak.
Det er fremvist bilder av fullført arbeid.

Det ble ikke registrert noen vesentlige feil ut i fra bildene, men en nøye gjennomgang gjerne med fagfolk anbefales.



Råteskader fra befaringen.



Tania Emma
Olberg
Briskeveien 10
1356 Bekkestua

Balkong

Demontering og deponering av rekkverk -platting- panel samt annet bygg avfall.
Montering av takrenne med beslag i front av balkong
Montering av nye stolper og spiler i trykkimpregnert virke
Ny sveisepapp med oppbrett på stolpene og opp langs vegg. Beslag slisses inn i stolpe for å dekke over sveisepapp.
Montering av beslag på sider av balkong, montering av beslag langs vegg som dekker over sveisepapp.
Montering av ny grunnet panel.
Montering av nye terrassebord på balkong, lik de som er idag.
Rigg og drift samt stillase.
Dette kan utføres av oss for kr 97500 inkludert mva.

Tilbudet på utbedring.



Bilde oversendt etter utbedring



Bilde oversendt etter utbedring

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

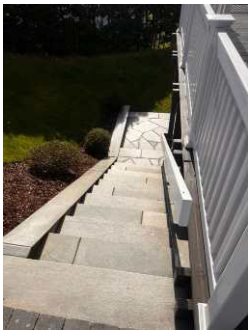
Utvendig trapp i mur, belagt med skifer.
Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på en side.
Enkelte skiferheller har sprekk/brudd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper bør monteres av sikkerhetshensyn.
Manglende sikring i trapper øker faren for fallulykker.
Hellene som har skader anses i hovedsak som kosmetisk, men kan med fordel skiftes mtp det estetiske.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, gulvbelegg og flis.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

2. etasje: Romhøyde i stue er ca 3,36m på det høyeste og ca 2,41m på det laveste.
1. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,49m.
Underetasje: Romhøyde i gang er ca 2,40m.

De fleste overflater er malt opp i 2023/2025 samt sliping av diverse gulv som igjen ble oljet i 2024.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe riss, sprekker og bobler i overflaten er registrert.
Noe skjolder/flekker i tak istue/kjøkken 1 etasje.
En mindre varmeskade i gulvbelegget etter det ble plassert et strykejern på gulvet i underetasjen.
Stedvis noe mindre områder med knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

Årsaken til knirk kan være vanskelig å konstatere og kan være sammensatt. Dette kan skyldes lokale skjevheter, for liten avstand til vegger/hindringer eller det kan ligge i undergulvet. Det anses ikke som noe som har betydning direkte på bygningsfysikken.

Generelt fremstår overflatene som godt vedlikeholdt.


Soverom 2 etasje


Trapperom 2 etasje


Smelteskade etter et strykejern i gang uetg

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn, sannsynligvis foret opp med tilfarere, isolasjon og plater.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
2 etg: trapperom og hovedsoverom.
1 etasje: kjøkken/stue
Uetg: Gang og stue

I gang i underetasje ble det registrert noe fall på gulvet, men dette var i det naturlig området rundt sluket og er derfor ikke vurdert som et avvik da dette er slik det bør være.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Usikkert.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Rapport fra tilsyn utført i 2021 uten avvik.




TILSYNSSKJEMA

Tilsyn fra 2021

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og har belegg. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakning er foretatt i bod.

Det presiseres at denne vurderingen kun er basert på dette hullet og er iht minstekravet i forskriften. Det er ikke foretatt flere hulltakninger.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt og oljet tretrapp.
Rekkverk med stålspiler og eik.

Håndløper på en side.

Trinnene ble slipt og oljet i 2024.

Tilstandsrapport

Det er normalt med noe knirk i trapper av tre og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2007 (byggeår)
Ingen dokumentasjon foreligger
I 2007 var det ikke krav til dokumentasjon på samme måte som i dag.
Entreprenørene selv erklærte ansvar ifm søknad om ferdigattest.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjkabinett og frittstående badekar.
2x servantskap med heldekkende dobbel servant og ett-greps blandebatteri.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert under kabinett og under badekar.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Eier opplyser at hjørnelistene på veggene er byttet på utvendig hjørne bak dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert en mindre sprekk i flis ved dør og enkelte hull over badekar som er fra tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekken i flis anses i hovedsak som kosmetisk og denne er utenfor området med vannbelastning.

Hullene er i våtsone og gir risiko for at vann kan trenge inn i veggen.
Dette er dog over badekar og ved forsiktig bruk vil dette ha liten risiko for omfattende skader ved dagens bruk, men det bør gjøres lokale tiltak.



Hull etter tidligere oppheng.



Sprekk i flis ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom flis ved dør og flis ved badekar er målt til ca 10mm.
Ellers relativt flatt.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Slik dagens bruk er med badekar og dusjkabinett er det lite bruksvann som er på gulvet.
Endres bruken må det forventes at fallforholdet må utbedres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og med synlig smøremebran, men ukjent utførelse.

Ukjent veggmembran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen i gulvet ikke synlig klemt i sluket, men synlig smurt på klemringen og resten av membransystemet er skjult. Det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.



Under dusjkabinett



Under badekar

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, toalett, dusjkabinett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Til luft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.





KJELLER > BAD

Generell

Bad i underetasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2007 (byggeår). Ingen dokumentasjon foreligger.
I 2007 var det ikke krav til dokumentasjon på samme måte som i dag.
Entreprenørene selv erklærte ansvar ifm søknad om ferdigattest.

Delvis nye fliser på gulv i 2025.
Det foreligger faktura.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav. Det betyr at det er målt under 1:100 på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må dog være oppmerksom på eventuelt vannsøl/bruksbelastning på utsiden av dusjsonen grunnet lite fall.
Men da det er nedsenket dusjsone anses dette som lav risiko ved normalt bruk.
Sluket må renses jevnlig for å opprettholde god effekt.

Badet fungerer med avviket.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt og dette er klemt til sluk.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.
Flisene er lagt oppå det opprinnelige vinylbelegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Vinylbelegg blir ofte sprøtt og kan sprekke opp når det legges fliser direkte på, dette forringer levetiden og med øker risikoen for lekkasjer før normal levetid har utgått.
Oppbygningen er uegnet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Til luft under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luftespalten er noe liten sett mot kravene til tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Redusert tilluft fører til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften)
Det betyr at kondens/lukt m.m. bruker lengre tid på å forlate rommet.

Rommet fungerer med avviket.
Avviket har ikke vært et problem for eier.



Noe liten luftespalte

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue/soverom, uten å påvise unormale forhold.

Det preiseres dog at det kun målt i påforingen av veggen som er trevirke da veggen er i leca som er foret ut.
Dersom lecaveggen hadde vært betydelig oppfuktet ville dette ha gitt utslag ved målingen i trevirke.

Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra 2007 (byggeår).
Ingen dokumentasjon foreligger.
I 2007 var det ikke krav til dokumentasjon på samme måte som i dag.
Entreprenørene selv erklærte ansvar ifm søknad om ferdigattest.

Rommet har:

Vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg.
Malte flater på vegger og i tak.
Sluk plassert ved vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask i stål med ett-greps blandebatteri.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Vinyloppbrett på vegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 40mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at gulvoverflaten har noen mindre skader fra støt e.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette rommet blir normalt ikke utsatt for forbruksvann.
Men sprekker (støtskade) i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fuktskader.
For å lukke avviket må overflaten skiftes/repareres.
Vær oppmerksom på vannsøl i dette området.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Malingssystemet er ukjent.

Tilstandsrapport

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

Malingssystemet har ikke dokumentert løsning som viser at dette er egnet på våtrom.
Dette kan heller ikke da vurderes som riktig utførelse.

Gulvbelegget har ikke forskriftsmessig klemt tilknytning til sluk og det er skade i belegget. (se pkt overflate på gulv)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet.
Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages flere utettheter i belegget.

For å kunne vurdere malingssystemet vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktet/malingssystem badet om mulig.

Slik rommet er benyttet i dag er rommet lite utsatt for forbruksvann.
Ved oppussing må belegget skiftes ut og malingssystemet fornyes.

Manglende klemt funksjon av belegget kan føre til at vann kan trekke innunder membranen og videre ned i konstruksjonen, som igjen kan føre til lukt og i verste fall skader i omliggende vegger. Det er viktig å rense sluket jevnlig for å opprettholde optimal funksjon.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luftespalten er noe liten sett mot kravene til tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Redusert tilluft fører til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften)
Det betyr at kondens/lukt m.m. bruker lengre tid på å forlate rommet.

Rommet fungerer med avviket.
Avviket har ikke vært et problem for eier.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

En vegg er mot badet som er flislagt, 2 andre vegger er yttervegg og siste vegg tar døren det meste av veggflaten og det er trukket elektriske ledninger i veggen.
Det ble derfor vurdert som høy risiko for boring i den delen dette var mulig grunnet ledninger kombinert med at denne delen av rommet ikke blir utsatt for vannbelastning ved normalt bruk.

Det presiseres også at de andre våtrommene det ble boret mot ble det ikke registrert noe unormalt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2007, med beige malte eikefronter.
Kjøkkenet er fra Sivesind.

Skap med skyvedører i glass.

Benkeplate av valnøtt.

Lys under overskap.

Hvitevarer fra Miele i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp.
Løst kjøl/frys fra Samsung i 2024.

Ventilator over platetopp.

Fliser bak platetopp.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri fra 2024.

Det anbefales dog waterguard og komfyrvakt selv om det ikke var er krav i 2007.

De beige frontene ble malt opp i 2025 og benkeplate slipt og oljet i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprukket skyvedør i glass.
Den ene kokeplaten av totalt fire kokeplater fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den sprukne døren bør byttes, slik den er i dag er den utsatt for eventuelle støt og kan føre til kuttskader.
Det må forventes av koketoppen må skiftes eller repareres.

Tilstandsrapport





Sprekk i skyvedør

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

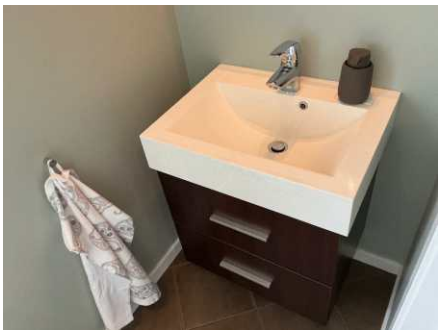
1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Malte overflater på vegger, malt opp i 2023.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Gulvstående toalett.

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap på vaskerom.

Enkelte åpne føringer i kobber.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

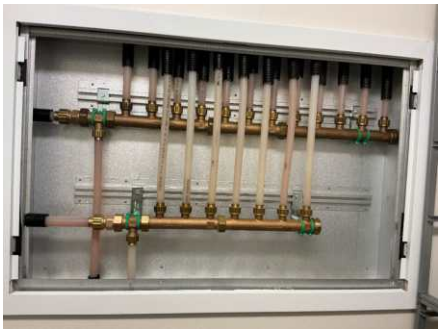
Rørene nærmer seg halvgått på forventet levetid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rørkursene bør merkes for å sikre enklere identifisering ved eventuelle vedlikeholds- eller reparasjonsarbeid.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen fra byggeår.

Rørene nærmer seg halvgått på forventet levetid.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg gjennom Flexit (S7), som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.

Agregatet er plassert i bod.

Det er viktig å skifte filter jevnlig og nåværende eier har byttet 3 ganger i året opplyses det.
Det er fremvist faktura på kanalrens av anlegget, utført i 2023.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Gang i underetasjen:
Servantskap med stålkum og ett-greps blandebatteri.
Sluk i gulv med klemt vinylbelegg.

Tilstandsrapport







TG 1 Varmesentral

2x Luft-til-luft varmepumpe fra 2025.
Det foreligger faktura på montering.
1 er installert i underetasje og en i hovedetasje.

Det er viktig med jevnlige servicer på slike anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 285 liter og er fra 2006.
Berederen er koblet stikkontakt.
Berederen er plassert på vaskerom.

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

Berederen nærmer seg 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på våtrom, toalettrom, omkledningsrom og i entre.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Eier har opplyst hvor varmekablene er.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.
Overlastvern på 63amp.

Hovedsakelig er anlegget fra byggeår og har noe løsninger som ikke er normale sett mot dagens løsninger.
Eks. på dette er downlights med halogen og ikke led.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæring fra anlegget var nytt, men på alle arbeider som er utført senere.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eier opplyser at at noen av spottskinnene i 2 etasje ikke fungerer som de skal.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Det er valgt og ikke vurdere det som nødvendig med en utvidet kontroll grunnet eltilsynets kontroll som er under 5 år og alle arbeidene i etterkant foreligger det samsvarserklæring er på.


07.08.2025, 15:28 tilsynsrapport_5157197

Elvia

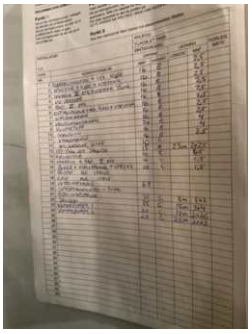
Saksnummer	5157197
Status	Lukket
Kontrolldato	12.10.2020
Målenummer	735999290265787
Dokumentdato	07.08.2025

Tilsynsrapport

Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger i denne rapporten.
Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Alt ser bra ut!
Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger i denne rapporten.







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere, brannslange og brannslukningsapparat.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.
I henhold til levetidstabellen i byggforskserien (BKS 700.320), er normal levetid for drenering 20-60 år.
Tilstandsgraden er utelukkende basert på alder og åpenbare visuelle symptomer innvendig i underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker iht fremviste tegninger.

Det er svært lite synlig av muren da panelen er trukket helt ned mot terreng og ellers terrasse rundt øvre del.
Innvendig er veggene utforet.
Nedre del av mur i hage har plater på utsiden.

Det er derfor ikke mulig å gi noen tilstandsvurdering av muren og dette avviker fra forskriften til avhendingsloven da dette er et kontrollpunkt.

Vær oppmerksom på dette.





TG 2 Terrengforhold

Tomt i hovedsak fordelt på 2 nivåer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tomten er tilnærmet flat i 2 nivåer uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.
TEK 17:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

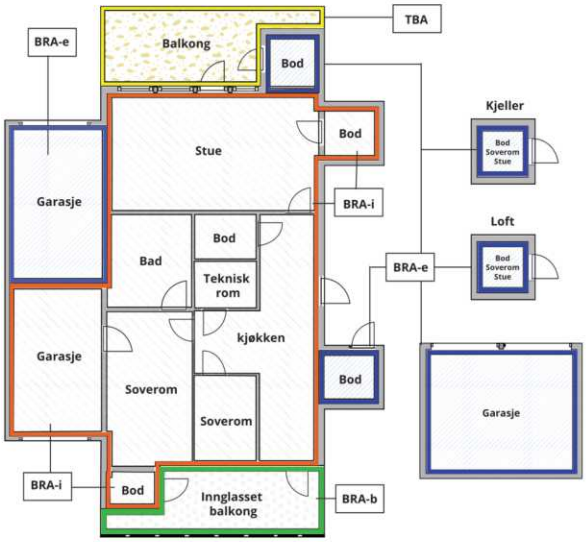
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	68			68	7
1. Etasje	94			94	105
Kjeller	89			89	
SUM	**251**				**112**
SUM BRA	**251**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
1. Etasje	Entré, omkledningsrom, toalettrom, stue/kjøkken		
Kjeller	Bad, vaskerom, bod, bod 2, gang m/ trapp, stue / sov		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av kommunen 5. juni 2004 og 23. mars 2004. Tegningene er registrert som byggesøknad.

2 etasje: Det som er omtalt som stue/soverom er godkjent som soverom. Det er også inntegnet en mulig altan med utgang fra et soverom. Denne er ikke etablert.

1 etasje: Her et det etablert et omkledningsrom og et toalett i entreen som er åpent tegninet med et toalett.

Underetasje: Her er det en del mindre endringer knyttet til åpninger og innredning. B.l.a. er det inntegtnet vaskerom i hall/m trapp, lukket sportsbod fra inngangspartiet med sluk, annen inndeling mellom bodrom.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent på tegning, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført jevnt over mye vedlikehold som egeninnsats.
Og ellers har det blitt utført diverse vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger som eier har ryddige mapper over fakturaer med oversikt over de utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	229	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	Tania Emma Iden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	1270		0	761.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Briskeveien 10

Hjemmelshaver
Olberg Christian, Iden Tania Emma

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i gangavstand til Bekkestua.
Boligen ligger i et etablert boligområdet.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, belegningsstein og terrasser.

Det er parkering på egen eiendom.

Tinglyste/andre forhold

Rammetillatelse gitt 14/06-2004.
Oppstart bygging 2005.
Midlertidig brukstillatelse gitt i 2006, 10/07-2006.
Ferdigattest gitt i 2007, 03/12-2007.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2006	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Div dokumentasjon.		Disse er delvis gjennomgått. Eier sitter med mye dokumentasjon og tegningsett fra byggeår, samt div fakturaer på etterarbeid/vedlikehold som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	03.01.2026	Endring av tilstandsvurdering av altan etter arbeidet med utbedring er gjennomført.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EQ9195

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250342

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tania Emma Iden	Christian Olberg

Gateadresse
Briskeveien 10

Poststed	Postnr
BEKKESTUA	1356

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6105599

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250342

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var sprekk i flis baderom i underetasje i mars 2025. Nytt flislagt gulv ble lagt opp på vinyl og reparert av Murmester Per Røseplass AS mai 2025. Vinyl under flisene fungerer som membran.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sprekk i flis baderom i underetasje mars 2025. Nytt flislagt gulv lagt opp på vinyl og reparert av Murmester Per Røseplass AS mai 2025. Vinyl under flisene fungerer som membran.

Arbeid utført av: Murmester Per Røseplass AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av to nye kurser varmepumper, montert taklampe bad, fjernet gamle ute stikkontakter, montert nye ute stikkontakter, montert varmekabel styring toalett hovedetasje, og utført sluttkontroll og samsvarserklæring. All dokumentasjon ligger i egen mappe i Briskeveien 10 for gjennomsyn.

Arbeid utført av: Haltuff Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført kontroll av el-anlegg i 2021 ca. Fikk beskjed om å installere el-billader. El-billader ble installert i 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det er installert el-billader av Helset Elektro AS i 2021. Samsvarserklæring og sluttkontroll dokumentert 3. juni 2025. All dokumentasjon ligger i egen mappe i Briskeveien 10 for gjennomsyn.

Document reference: 7250342

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Huset er bygget i 2005-2006, og ferdigattest utstedt av kommunen 3. desember 2007. Byggmester John Reinfjord AS har utført bygging av huset; herunder tak, fasade og terrasser I 2021 ble det laget terrasse i bakhagen. Kraus Graveservice AS gjorde grunnarbeid, og snekring av terrasse ble utført i form av egeninnsats.
Arbeid utført av	John Reinfjord AS

Filer

2021 Gravearbeid Kraus Graveservice Terrasse Kunde_10237_Faktura_923.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble inngått avtale om felles tilkobling av stikkledning, vann og avløp, til hovedledning i Bærum kommune samme med nabo i Briskeveien 8, 1356 Bekkestua. Det ligger to stoppekraner for Briskeveien 8 og Briskeveien 10 i en komme på eiendommen i Briskeveien 8, og en felles stoppekran på kommunens eiendom. Det er inngått avtale vedrørende felles VA-anlegg for gnr 21 bnr 1270 Briskeveien 10 og gnr 21 bnr 1412 Briskeveien 8, begge 1356 Bekkestua.

Document reference: 7250342

Tilleggskommentar

El-anleggs arbeider er dokumentert med sluttkontroll og samsvarserklæringer, og dokumentasjonen ligger i egen mappe i Briskeveien 10 for event. gjennomsyn. Andre utførte arbeider på eiendommen og større kjøp er dokumentert med fakturaer av fagpersoner, f.eks. sliping av gulv og trapp. I desember 2025 ble det laget ny altan (rekkverk og terrasse) i 2. etasje med ny tettesjikt/membran. Utfører er ABK Tak AS ved Jørn Elvegård.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250342

E-Signing validated

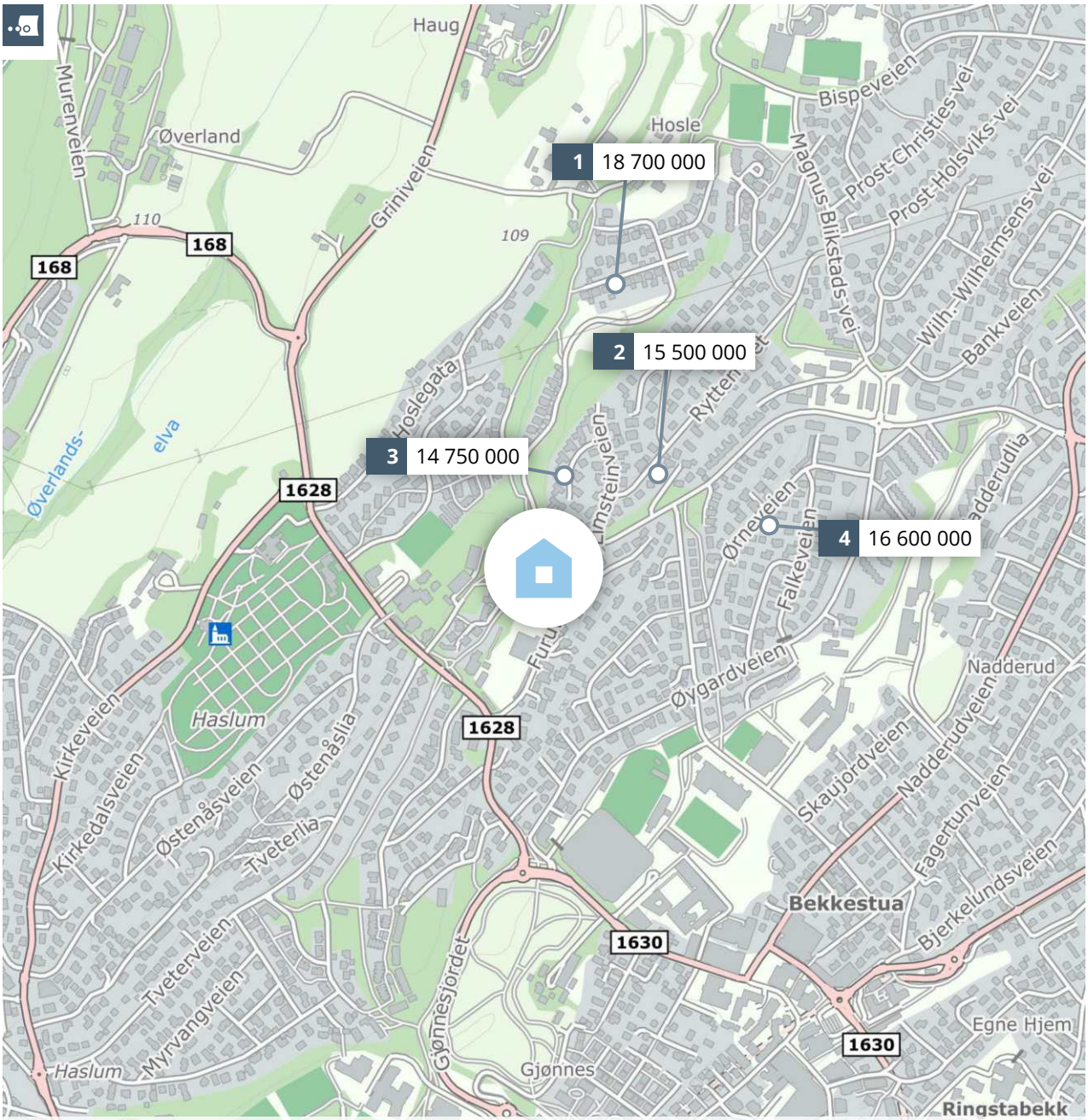
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tania Emma Iden	f87dd7cee82fa65f7e509c074210c17a2bdbd4e8	02.01.2026 11:24:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Olberg	6c963dc1be34e54ef53181ed2a2e00af19ff9c88	02.01.2026 11:30:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250342

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BRISKEVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 04.09.2025

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: Martin Skappel.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Briskeveien 10, 1356 BEKKESTUA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 21 BNR 1270 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Hosle sør 09

Verdivurdert til

18 500 000

-	18 500 000	73 705
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	251 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					761 m²	
Byggeår					2006	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

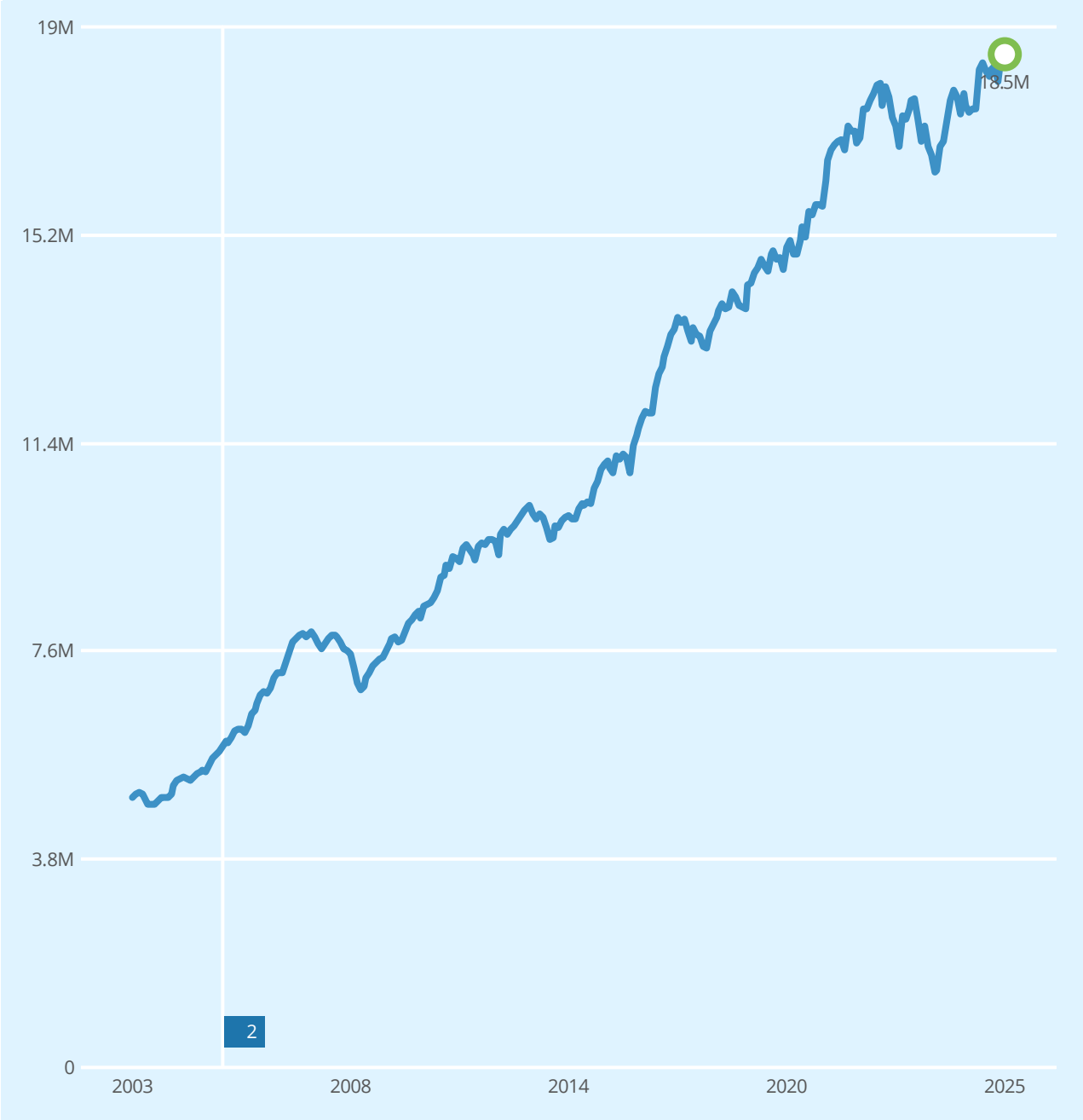
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hoslejordet 14 212 m² 1997 1 254 m² 4 sov			25.08.2025	17 900 000	**18 700 000**	0	18 700 000	**88 208**
2	Rytterfaret 9 202 m² 1993 1 004 m² 3 sov			15.04.2024	13 500 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**76 733**
3	Tyristubben 9 178 m² 1967 2 344 m² 4 sov			23.09.2024	14 500 000	**14 750 000**	0	14 750 000	**82 865**
4	Ørneveien 45 285 m² 1970 1 399 m² 4 sov			14.05.2025	17 500 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**58 246**

Eiendommen ligger tilbaketrukket og godt skjermet, innerst i en rolig blindvei. Et veletablert, stille og attraktivt villastrøk på Bekkestua - som samtidig er sentralt plassert og med kort avstand til det meste. Boligen er åpent og fint plassert med meget gode solforhold gjennom hele dagen og utover kvelden. Tomten rundt huset er pent opparbeidet og det er flere hyggelige uteplasser - ikke minst en stor, herlig terrasse med pergola og jacuzzi. Omgivelsene er ideelle for barnefamilier - og i nabolaget bor det barn i alle aldre, det er gode oppvekstsvilkår og et hyggelig bomiljø.

En innholdsrik, arkitekttegnet enebolig i tre etasjer. Boligen har funksjonell og effektiv planløsning med god arealutnyttelse. Det er lagt vekt på å innrede huset med lyse, åpne og luftige rom, samtidig som boligen har en gjennomtenkt og praktisk planløsning som kan tilpasses ulike behov. En tiltalende og smakfullt innredet enebolig, oppført i 2006. Huset fremstår som solid bygget, er løpende ivaretatt og vedlikeholdt, og fremstår i meget god stand. De siste årene er det også gjort flere oppussingsprosjekter og oppgraderinger, blant annet innstallering av to varmepumper, maling av overflater og sliping av gulv og trapper.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel
2 Enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1356 BEKKESTUA nå

2
eneboliger til salgs

14.9M
14.5M
13 900 000 Prisantydning i snitt
13.3M
12.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Eneboliger solgt i 1356 BEKKESTUA siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

15.3M
15.0M
14 702 000 Prisantydning i snitt
14 488 000 Salgspris i snitt
14.1M

Solgt i snitt i løpet av
69
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

73 705 Briskeveien 10 Totalpris 18 500 000

64 117 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

64 093 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

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

Utskriftsdato: 06.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1270	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Briskeveien 10, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 761 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1978001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978001)
Navn	FURU
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8861/1978001.pdf
Delarealer	**Delareal** 761 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B4

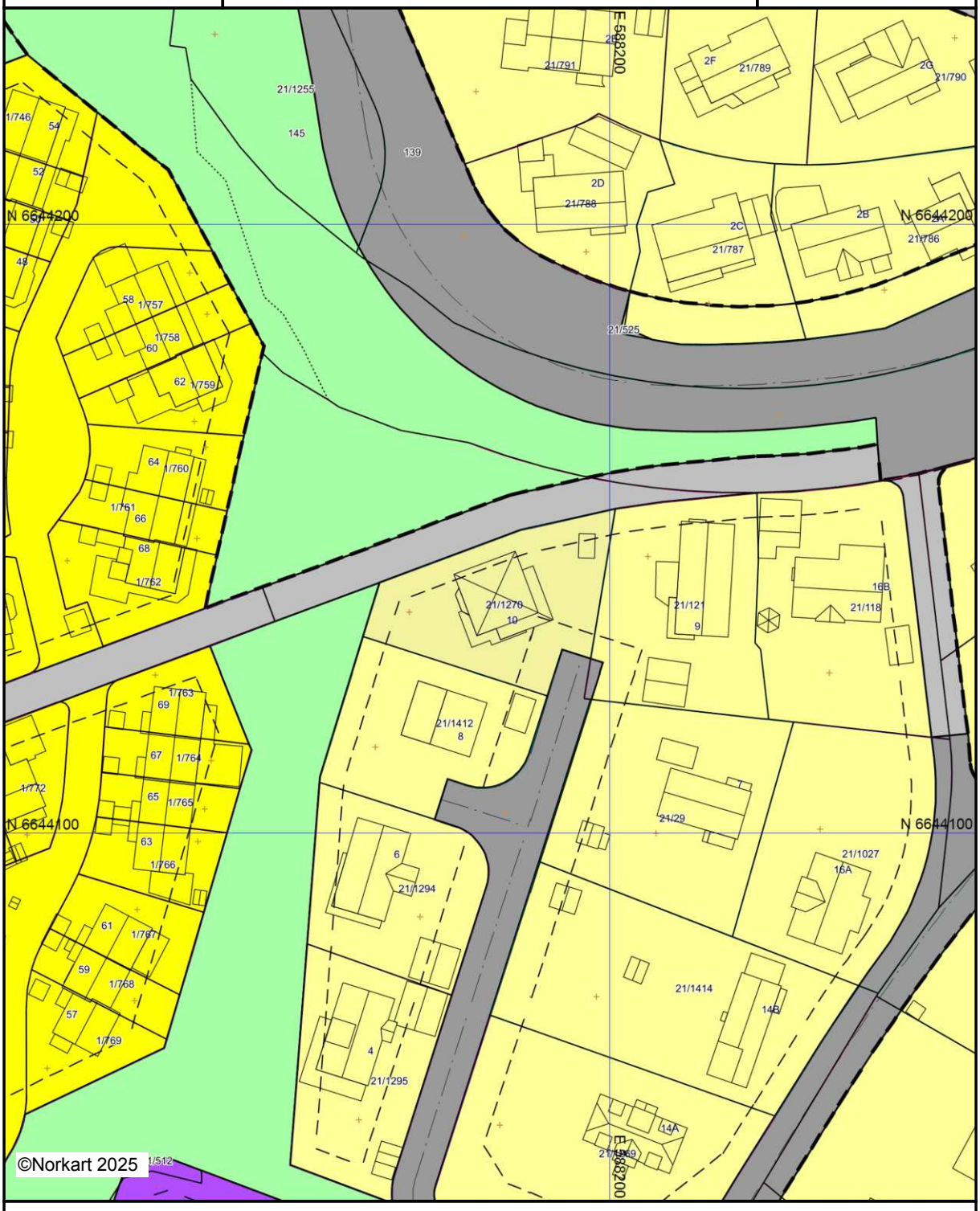
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/1270
Adresse: Briskeveien 10
Dato: 06.08.2025
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



Oversiktskart



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring


10
8

Bærum kommune

VAledninger

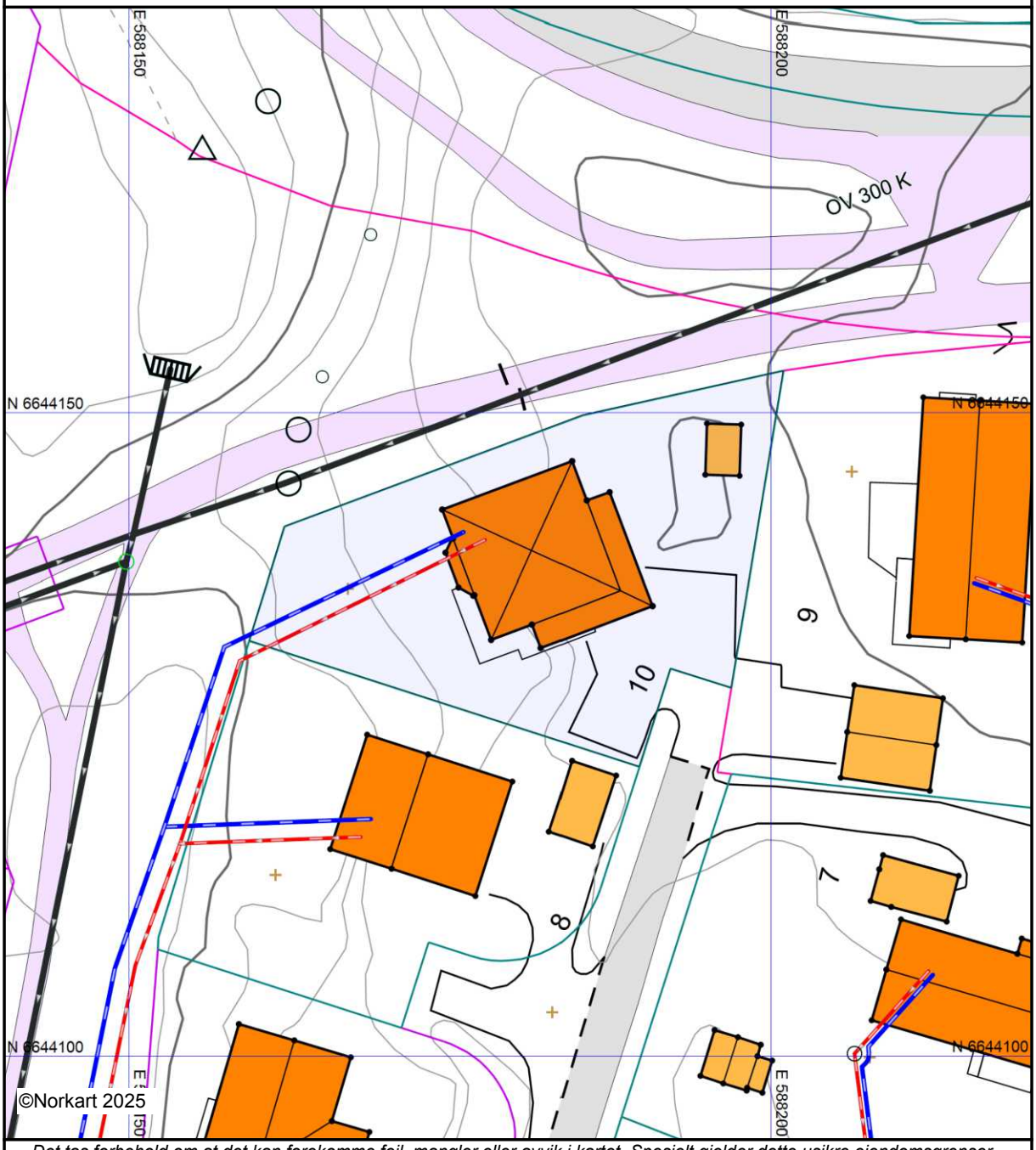
Eiendom: 21/1270
Adresse: Briskeveien 10
Dato: 06.08.2025
Målestokk: 1:500

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.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**21**	Bnr:	**1270**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Briskeveien 10, 1356 BEKKESTUA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
04/1621	Enebolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **04/1621**
J.post ID: 07/78660

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	03.12.2007	81800/

Adresse - Tiltak: Briskeveien 10 - oppføring enebolig
Gnr/Bnr: 21/1270 Mottatt: 12.11.2007
Tiltakshaver: Olberg, Tania og Christian
Ansvarlig søker: Iden Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

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

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

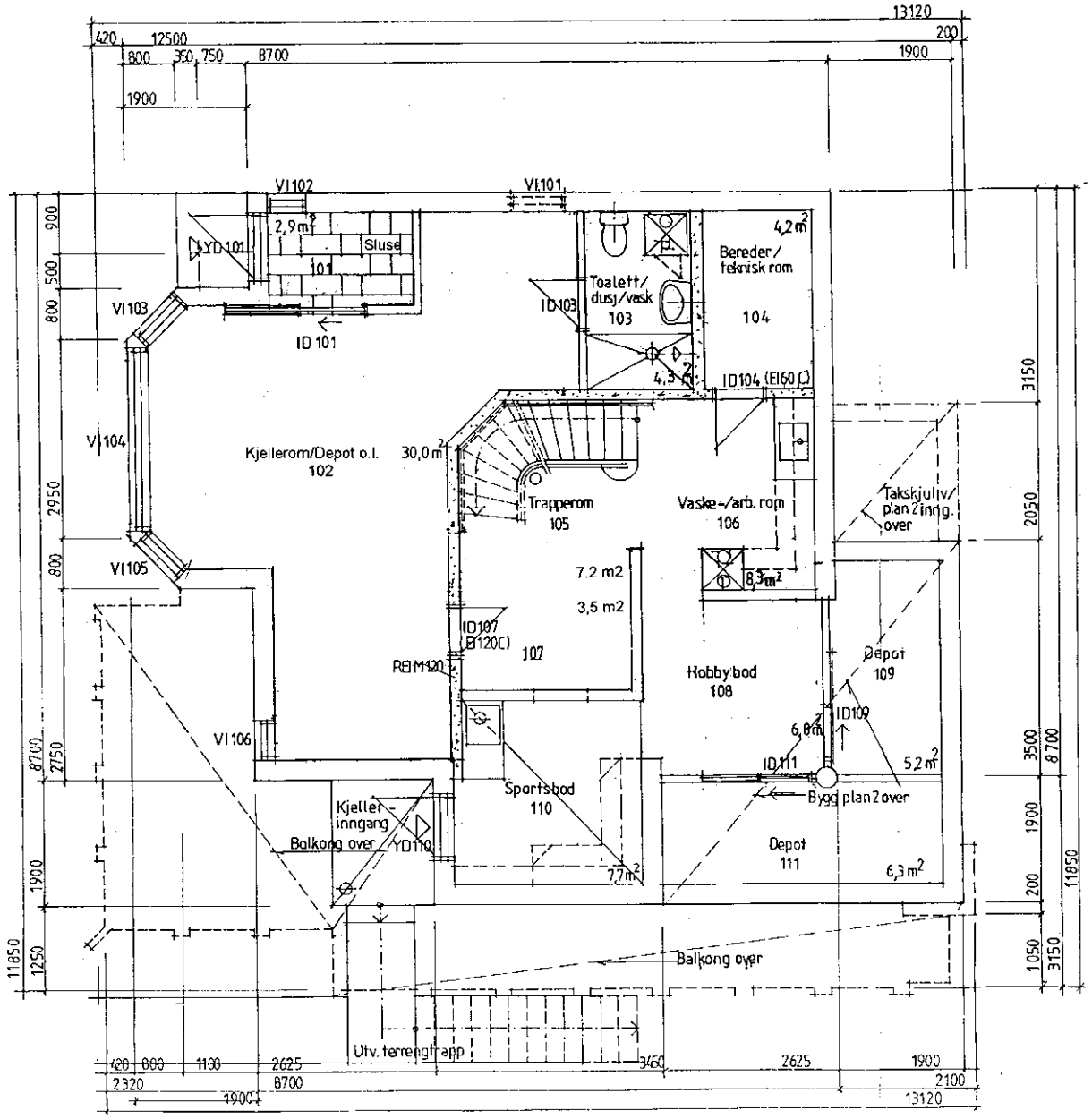
Dokument	**Saksdokid:**
Kontrollerklæring - John Reinfjord AS	368531

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

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

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler



PLAN1U.ETG.

Tegningsnummer: Kontrakt/anlegg	Byggenummer	Etasje	Fag	Type tegn.	Løpenr.	Prosj.fase	Rev.	Status	Prosjektnr.
210	1	01	1	_	BS 001	BS1	2	-	210

Prosjekteringsgruppen:

ARK.: IDEN ARKITEKTER AS 6967 HELLEVIK I FJALER TLF 57737600 FAX 57737666

RIB:

RIE:

RIV:

Lokaliseringsfigur:

BÆRUM KOMMUNE
Plansekretariatet
MOTTATT - 5 JUNI 2004
JNR 04/16297
BILAG 26377

2004.06.07 Rev.: 02 Hybel utgår

2004.03.11 REV.01 Justering planløsning og endret inngang - hybel. Vindu i berederrom utgår.

Fase BYGGESØKNAD

IDEN ARKITEKTER

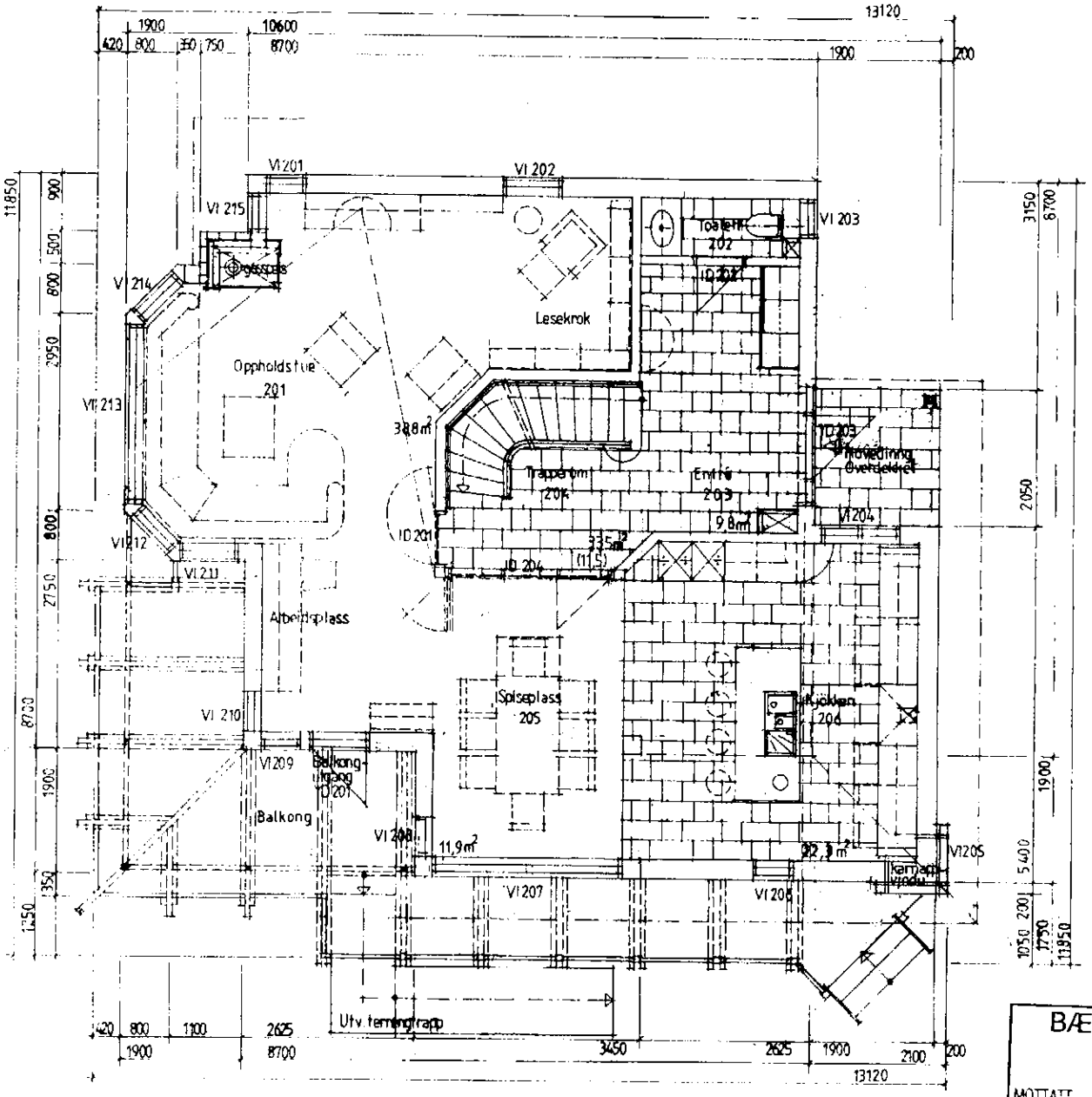
Tittel:

T&CHR.OLBERG-21/1270

BRISKEVEIEN10_1356BEKKESTUA

ETASJE 1_(UNDERETG.)

Godkjent	IDEN
Kontroll prosjekt	
Sign.	Kontroll TMI
Påtrykk godkjenningsstempel/dwg.	
Dato	05.06.03
Målestokk	1:100
Kontroll referanse	
Sign.	Kontroll



PLAN 2

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 23 MARS 2004
J.NR 04/7375
BILAG 10458

210	1	02		BS	001	BS1	01 - 210

Prosjekteringsgruppen

ARK IDEN ARKITEKTER AS 9987 HELLEVIK I FJALER TLF 57737600 FAX 57737699

RIB

RIE

RIV

Lokaliseringsfigur

2004.03.11 REV 01 Lysgrav -vest, terrengtrapp nord utgått

Fase BYGGESØKNAD

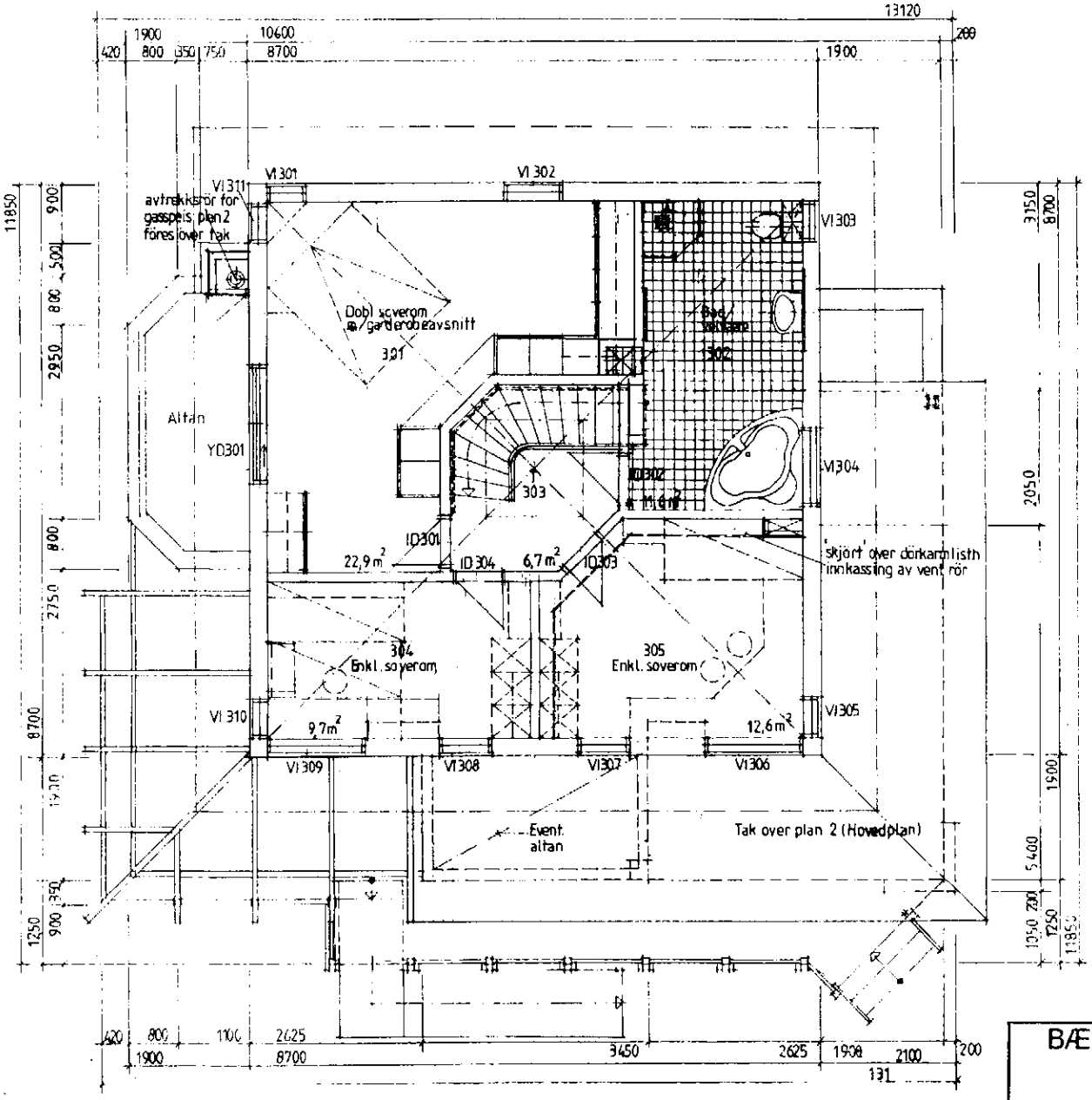
IDEN ARKITEKTER

Tittel T.CHR.OLBERG-21/1270
BR.SKEVEIEN10 1356BEKKESTUA
ETASJE 2 (HOVEDETG.)
ENEBOLIG MANYBE

Koordinert IDEN

Dato 05.08.03

1:50



PLAN 3

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 23 MARS 2004
J.NR 04/7375
BILAG 10461

Tegningsnummer								Prosjektnr.
Prosjektnummer	Bygningsnr.	Etasje/Rom		Type tegning	Prosj.fase	Rev.	Status	
210	1	03	1	BS	001	BS1	00	210

Prosjekteringsgruppen

ARK IDEN ARKITEKTER AS 6957 HELLEVIK I FJALER TLF 57737800 FAX 57737888

RIB

RIE

RIV

Lokaliseringsfigur

2004.03.11 REV.01 Ajourføring innkassinger vent rør mv.

Fase BYGGESØKNAD

IDEN ARKITEKTER

Tittel

T&CHR.OLBERG-21/1270

BRISKEVEIEN10_1356BEKKESTUA

ETASJE:3

ENEBOLIG_M/HYBEL

Utskriftsdato 05.04.03

Målestokk 1:100

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Skappel 7250342
Vår referanse: 3809263/26904813
Bestilling: C3 2025-08-15 (4) 113

Dato
15.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8172	100	23.3.2004	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	21	1270	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
23 MARS 2004
8172

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen *gnr. 21 bnr. 1412* i Bærum kommune avgir på vegne av seg selv og senere eiere av eiendommen nedenstående erklæring.

Eier av *gnr. 21 bnr. 1270* gis rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom. Det gis videre rett til adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene.

Skader som måtte oppstå ved eventuelle arbeider, erstattes av ledningseier.

Erklæring blir å tinglyse på eiendommen, og kan ikke slettes uten etter samtykke med Bærum kommunes VA-ansvarlige.

Bærum den 18. mars 2004

.....
(Egenhendig underskrift)

.....TOVE OLBERG.....

Erklæringen er utformet av
Bærum kommune - VA ansvarlig

.....
Sign.

Dokn 8172 Tinglyst 23.03.2004 Emb 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Skappel 7250342
Vår referanse: 3809264/26904818
Bestilling: C3 2025-08-15 (4) 112

Dato
15.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8173	100	23.3.2004	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	1	512	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
23 MARS 2004
DOKUMENTNR. 8173

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen *gnr. 21 bnr. 1254* i Bærum kommune avgir på vegne av seg selv og senere eiere av eiendommen nedenstående erklæring.

Eier(e) av *gnr. 21 bnr. 1270 / 1412* gis rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom. Det gis videre rett til adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene.

Skader som måtte oppstå ved eventuelle arbeider, erstattes av ledningseier(ne).

Erklæring blir å tinglyse på eiendommen, og kan ikke slettes uten etter samtykke med Bærum kommunes VA-ansvarlige.

Bærum den 15-04

Hans Peter Pet

(Egenhendig underskrift)

HANS PETER PETERSEN

(Med trykte bokstaver)

BÆRUM KOMMUNE
EIENDOMSFORVALTNINGEN

Erklæringen er utformet av
Bærum kommune - VA ansvarlig

Sign.

Doknr 8173 Tinglyst 23.03.2004 Emb 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring - rett til privat ledningsanlegg over eiendom

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Skappel 7250342
Vår referanse: 3809265/26904823
Bestilling: C3 2025-08-15 (4) 110

Dato
15.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
190430	200	7.12.2005	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	21	1270	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
190430
2005
STATENS KARTVERK

AVTALE

Avtale vedrørende felles VA - anlegg for gnr.21, bnr. 1270, Briskeveien 10, og gnr. 21, bnr. 1412, Briskeveien 8, begge 1356 Bekkestua, Bærum Kommune.

Doknr 190430 Tinglyst 07 12 2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom hjemmelshaverne for ovennevnte eiendommer,

Christian Olberg (personnr

(heretter kalt Byggansvarlig for Briskeveien 10),

og Marianne (personnr. .artin Ravn (personnr.(

(heretter kalt Byggansvarlig for Briskeveien 8),

er det gjort følgende avtale om anleggsbidrag m.v. i anledning felles vann- og avløpsanlegg for ovennevnte eiendommer:

1)
Partene etablerer et felles privat VA-anlegg, for nevnte eiendommer, ved at det anlegges felles VA-ledningsnett m.v. for parsellene, som tilknyttes eksisterende offentlige vann- og avløpsledninger sør for eiendommene, hvor anvist av vann- og avløpsetaten i Bærum Kommune (Jf. bl.a. vedlagt dokument 5182 i byggesaken for Briskeveien 10).

2)
VA-anlegget utføres bl.a. iht. de krav som fremgår av kladdenotat fra Bærum Kommune, vann- og avløpsplan, datert 01.03.2004, arkivkode GBR-21/1270, N531, J.postID: 04/4396, dok. nr. :4, arkivsnr.: 04/1621.

3)
Partene har hva angår parsellenes VA-ledningsnett, rett til å krysse annen manns eiendom, rett til å ha ledninger liggende, samt rett til fremtidig utskifting slik dette fremgår av tinglyste heftelser på de berørte eiendommer.

4)
Byggansvarlig for Briskeveien 10 er ansvarlig for at VA-entreprisen for det felles VA-anlegg utføres og betales.

5)
Partene har krav på å koble sitt interne VA-anlegg til det fellesanlegget ved å delta med innbetaling av anleggsbidrag til anlegget.

6)
Både Byggansvarlig for Briskeveien 8 og Briskeveien 10 er selv, alene, ansvarlig for selve tilknytningen til fellesanlegget og utførelse forøvrig. Herunder å dekke alle kostnader for egne interne VA- anlegg fra tilkoblingspunkt/-kum på det felles anlegg og frem til og i og omkring bygg på henholdsvis gnr. 21, bnr. 1412 oh gnr. 21 bnr 1270. Det samme gjelder ansvar for at de kommunale krav som fremgår av ovennevnte kommunale notat, for de respektive anleggsdelene, ivaretas/overholdes.

7)
Byggeansvarlig for Briskeveien 8 sin andel av anleggsbidraget til fellesanlegget er avtalt, stort,

kr 23.000 NOK (kronertreogtyvetusen 00/100)

og betales til Byggansvarlig for Briskeveien 10. Beløpet skal overføres til denne innen en uke etter faktisk tilkobling til anlegget. Beløpet overføres til Christian Olberg, kontonr [redacted]

8)
Fellesanlegget inkluderer alle arbeider som omfatter dette, fra kommunens rør/tilkoblingspunkt som det skal knyttes til og frem til avtalt felleskum / tilknytningspunkt / grense mellom eiendommene.

9)
Dersom det skulle vise seg at det vil påløpe merkostnader for utførende entreprenør i forbindelse med fellesanlegget, som følge av stein / fjell o.a. i grunnen, vil det avtalte anleggsbidraget fra Byggansvarlig for Briskeveien 8, kunne oppreguleres til å omfatte halvparten av slike merkostnader. Det samme gjelder ved eventuelle kostnadsbetingede pålegg fra kommunen om å legge ferdiggress eller lignende etter endt graving. I så tilfelle skal byggeansvarlig i Briskeveien 8 varsles skriftlig snarest og alle merkostnader skal dokumenteres. Tilpasning av anlegget for øvrig til krav stilt av Byggansvarlig for Briskeveien 8 eller Byggeansvalig for Briskeveien 10, belastes hver især.

10)
Inntreden i denne avtalen forutsetter at det felles VA-anlegget er laget og fungerer som det skal.

11)
Partene er selv ansvarlige for å betale de kommunale VA-avgifter som forøvrig kreves for sin respektive eiendom, derunder tilknytningsavgift og lignende.

12)
Inntreden i denne avtalen innebærer i tillegg til rett til tilknytning, også felles eie- og vedlikeholdsplikt for det angitte felles VA-anlegget for de respektive eiendommene. Herunder omkostninger til reetablering av planter, gress og vegetasjon i forbindelse med inspeksjon, reparasjon og utskiftninger.

13) Denne avtalen kan tinglyses som hefte på de respektive eiendommer. Kostnadene bæres av de enkelte partene for sine eiendommer.

I den grad kommunen krever denne avtalen tinglyst/fremlagt som dokumentasjon som hefte på de respektive eiendommer, i tillegg til tidligere tinglyste heftelser vedrørende VA-anlegg, sørger partene for de respektive eiendommer for slik tinglysning og tar sine egne kostnader med dette. Dessuten sørger den enkelte part for at påkrevd dokumentasjon for kommunalt krevde tiltak/tinglysing, dokumenteres for VA-etaten.

14) Denne avtalen er utskrevet in doublo. Hver av partene beholder ett underskrevet eksemplar hver.

Dato: 3/12-05

Sted: Bekkestua

Marianne G. Ravn

Marianne Ravn / Martin Ravn

Hjemmelshavere-gnr.21,bnr.1412

Dato: 3/12-05

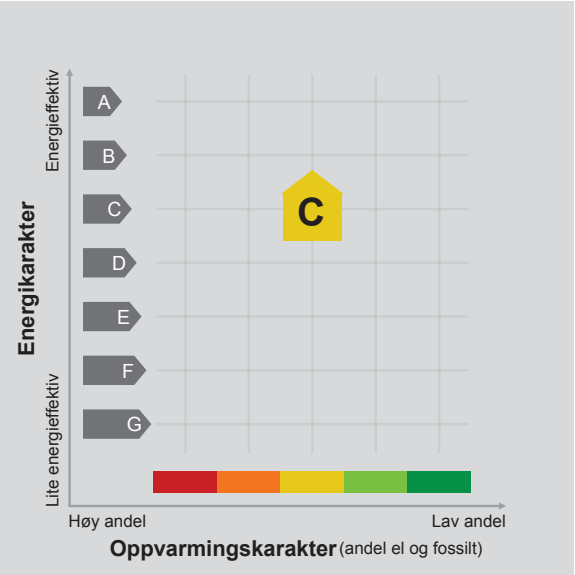
Sted: Bekkestua

Christian Ofteng

Hjemmelshaver-gnr.21,bnr.1270

ENERGIATTEST

Adresse	Briskeveien 10
Postnummer	1356
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	1270
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18620278
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123069
Dato	20.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	289
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

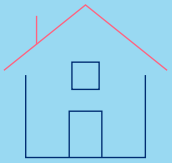
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Briskeveien 10

Nabolaget Furulia/Haukeveien/Ørneveien - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Oslo International School (1-10 kl... 415 elever, 29 klasser	13 min 1.2 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	15 min 1.4 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	18 min 1.6 km
Oslo International School 90 elever	13 min 1.2 km
Nadderud videregående skole 460 elever	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Øygardveien Linje 150, 150E, 211, 220	6 min 0.5 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	17 min 1.5 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Ekrekroken barnehage (1-5 år) 74 barn	9 min 0.7 km
Nadderudskogen barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 0.8 km
Myrsnipa Fus barnehage (1-2 år) 14 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Nadderud	9 min
Rema 1000 Nadderud	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	17 min
Vitusapotek Bekkestua	14 min
Bekkestua Vinmonopol	17 min

SPORT

Furu ballbane	2 min
Haslum skole	8 min
SATS Bekkestua Stasjon	17 min
SATS Bekkestua	17 min

«Kort vei til butikker og Bekkestua sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

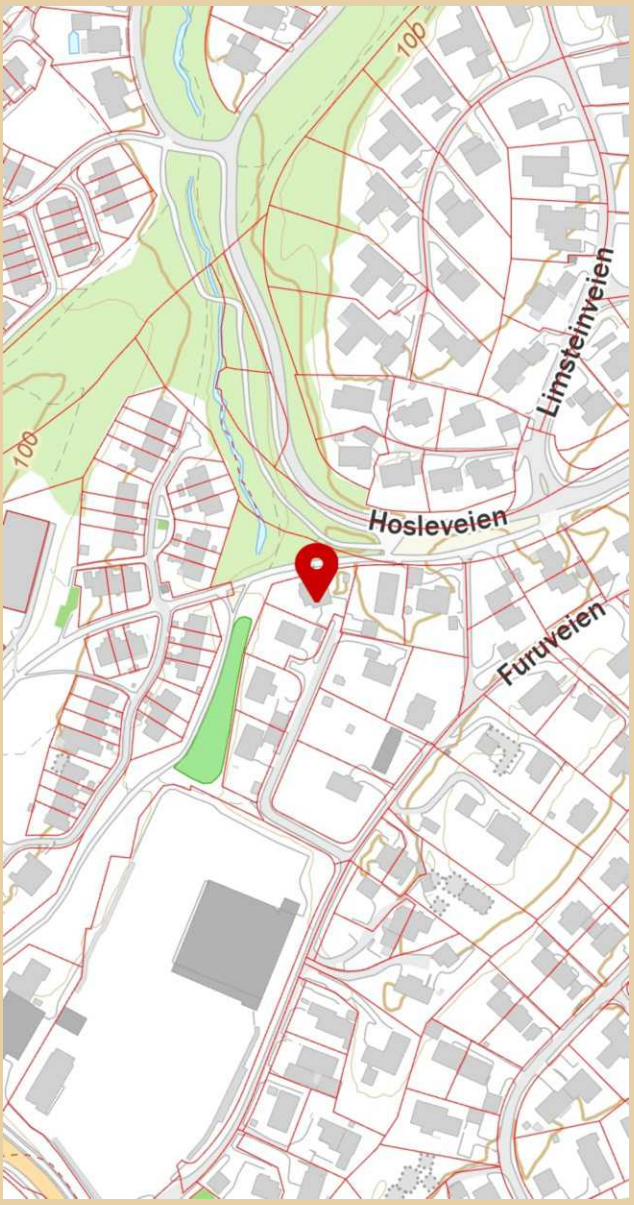
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 86/100

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 2025

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

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.
