

Ringstabekkveien 3B



Velkommen til

Ringstabekkveien 3B



Salgsoppgaven produsert 4. august 2025

Klassisk og sjarmerende enebolig på Jar - Solrik og usjenert tomt - Fredelig nabolag - Kort vei til skole og T-bane

Prisantydning	21 900 000,-
Omkostninger	548 850,-
Totalpris	22 448 850,-
BRA-i	247 kvm
Totalt BRA	259 kvm
Soverom	3
Etasje	4
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1920

Megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no
Megler 2	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Ringstabekkveien 3B!

- Flott og klassisk enebolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig område på Jar. Her får du rolige, naturskjønne omgivelser med nærhet til flotte friområder, gode skoler og et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Perfekt for familier som ønsker både trygghet og kvalitet i hverdagen.

- Fremstående kvaliteter:
- Klassisk og velholdt enebolig med god planløsning
- Kledning skiftet i -08 og -14
- Drenert 2 sider av huset
- Nytt røropplegg med rør-i-rør system
- God lagringsplass og praktiske boder
- Frodig hage med gode solforhold
- Gode parkeringsmuligheter på egen tomt
- Mulighet for garasje (se vedlegg i salgsoppgaven)
- Rolig, barnevennlig og etablert nabolag
- Kort vei til marka og flotte turmuligheter
- Meget gode kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane

Arealer og innhold

BRA-i:	247 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	259 kvm
TBA:	58 kvm

Beskrivelse

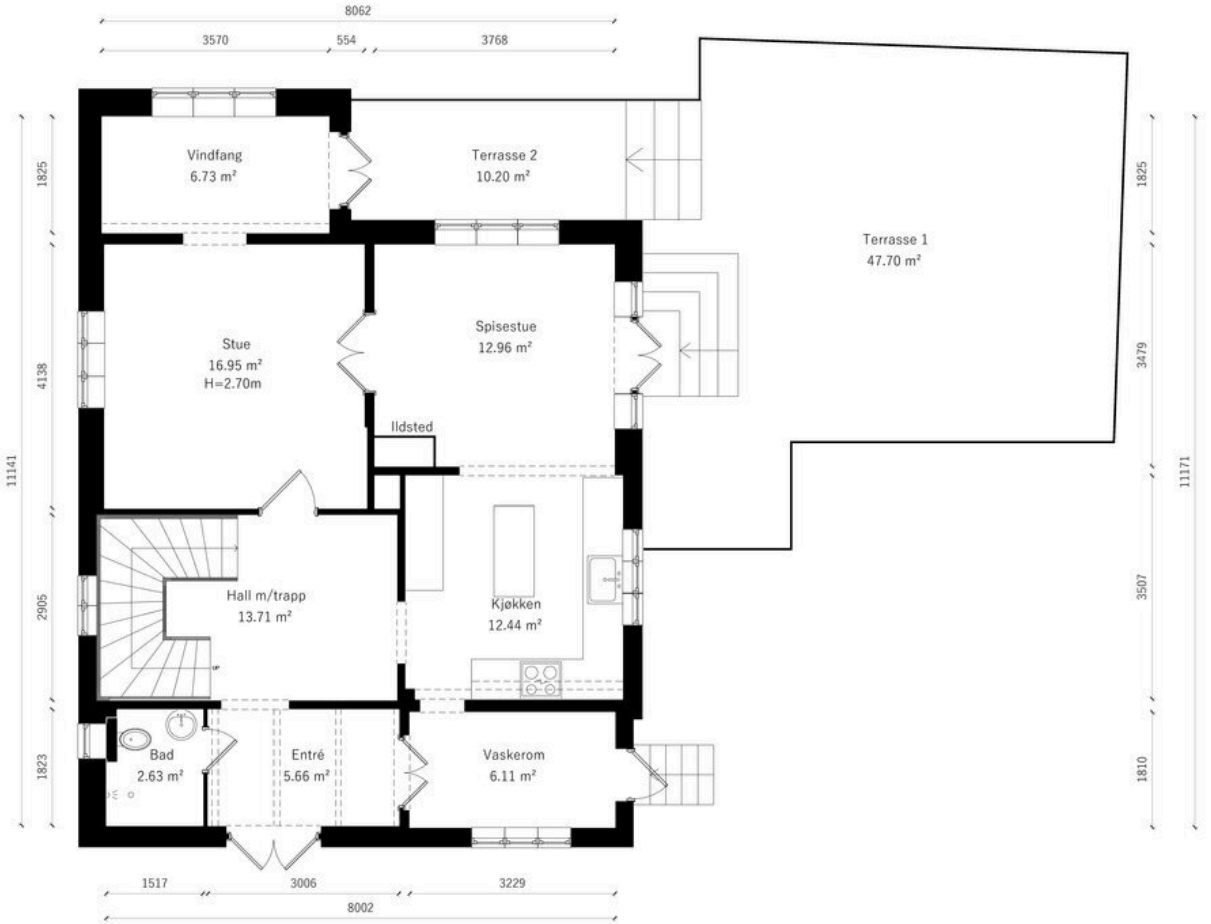
Kjeller:
BRA-i: 39 kvm.
Total BRA: 39 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm.
Total BRA: 72 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 18 kvm. (Loft)
Total BRA: 18 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-i: 35 kvm.
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 47 kvm.



Ringstabekkveien 3B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D





















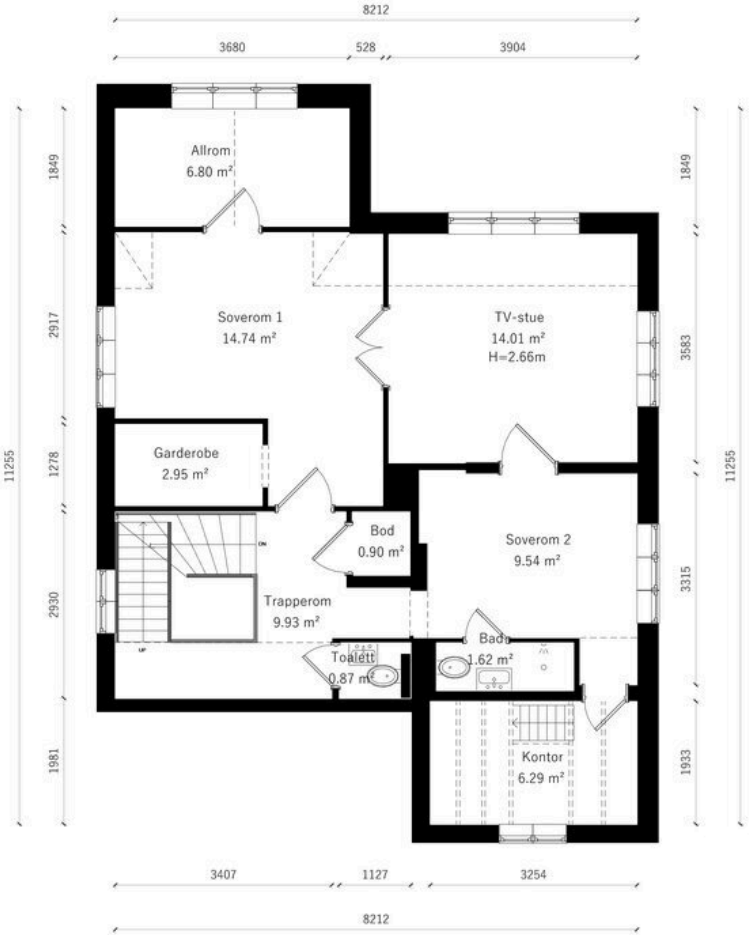












Ringstabekkveien 3B

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



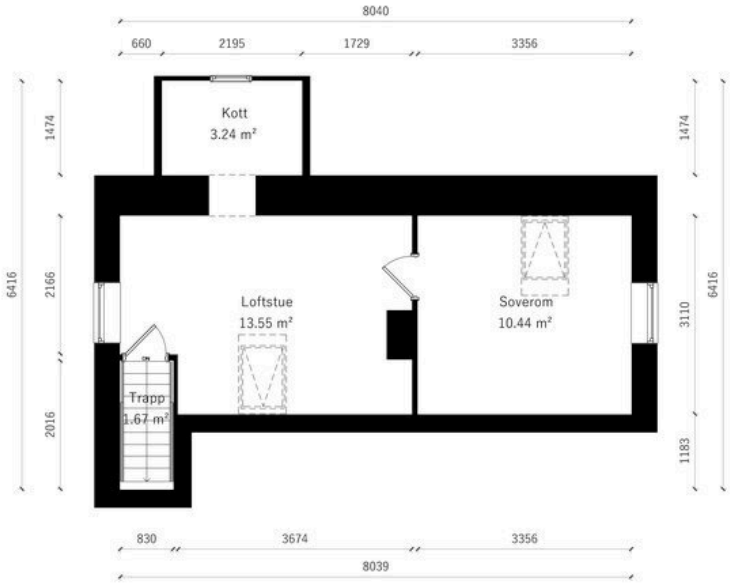












Ringstabekkveien 3B

Loft

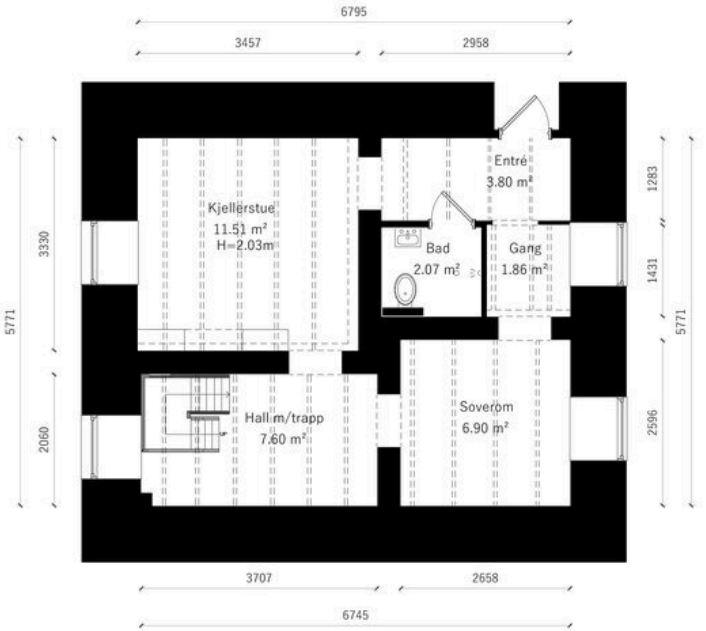
Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D







Ringstabekkveien 3B

Kjeller

Les mer om arealberegningen

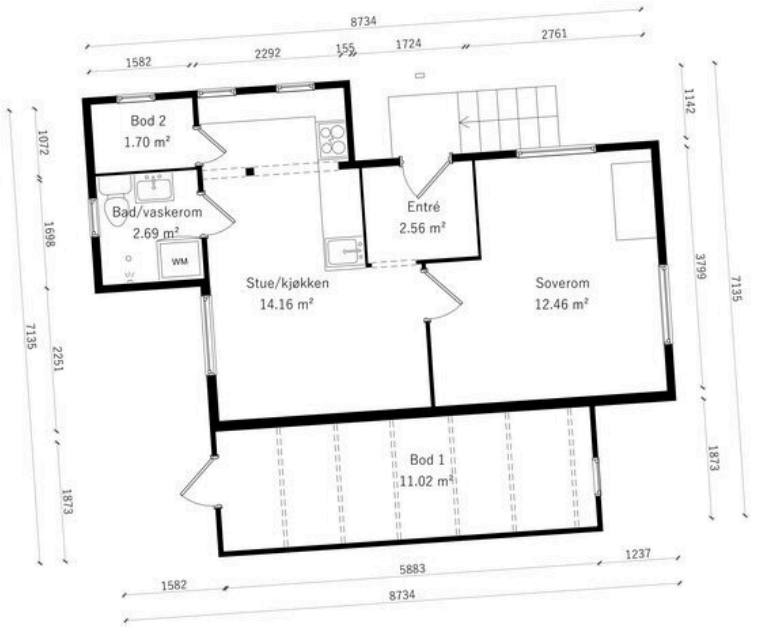
©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D









Ringstabekkveien 3B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D







Informasjon

Ringstabekkveien 3B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0054/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Ringstabekkveien 3B, 1358 JAR
Gnr 37, bnr 7 i Bærum kommune

Selgere
Andreas Janson
Birgitte Louise Aspenes

Kjøpesum og omkostninger
21 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
547 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
548 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
568 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
22 448 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
22 468 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 247 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 259 kvm
TBA: 58 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 39 kvm.
Total BRA: 39 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 83 kvm.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm.
Total BRA: 72 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 18 kvm. (Loft)
Total BRA: 18 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-i: 35 kvm.
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

Ikke målbare arealer:
Loftet er med skråtak og deler av arealet er ikke måleverdig grunnet høyde, dette området er ført opp som ALH (Areal med lav høyde). Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Innhold

Enebolig med anneks:

Enebolig over fire etasjer:
Kjeller: Entré, gang, kjellerstue og disponibelt rom.

1. Etasje: Entré, gang, trapperom, kjøkken, vaskerom, bad, stue, spisestue og vindfang.

2. Etasje: Trapperom, TV-stue, Allrom, kontor, hovedsoverom, soverom med alkove, bad, toalettrom, bod og garderobeskap.

Loft: Loftstue og disponibelt rom.

Utleiebolig:
1. Etasje: Entré, kjøkken, bad/vaskerom, disponibelt rom.

- To uteboder, disse er totalt oppmålt til 12 kvm.

Standard

Boligen rom for rom:

1. Etasje

Entré/gang:
Lys og romslig entré med god plass til garderobe og oppheng av yttertøy. Praktisk adkomst til øvrige rom i boligen.

Stue:
Stuen har en lun og innbydende atmosfære, med gode møbleringsmuligheter for sofagruppe og hyggelige sittekroker. Peisen gir ekstra varme og fungerer som en praktisk varmekilde på kalde dager, samtidig som den skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det direkte adkomst til vindfanget, et rom med store vinduer og utgang til terrasse 2, som gir en fin overgang mellom inne og ute.

Spisestue:
Hyggelig spisestue med plass til en stor spisegruppe - perfekt for både familie og venner. Rommet har god plass til både middagsselskaper og hverdagsmåltider, og ligger praktisk til i tilknytning til kjøkkenet. Et lyst og trivelig rom som inviterer til gode samtaler og lange måltider. Fra spisestuen er det utgang til en stor terrasse som vender ut mot en fantastisk, frodig og solrik hage - ypperlig sted for utendørs måltider og avslapning i grønne omgivelser.

Kjøkken:
Stilrent og funksjonelt kjøkken med en praktisk og pen kjøkkenøy som gir ekstra arbeids- og oppbevaringsplass. Her er det rikelig med skapplass til alt du måtte ønske å oppbevare. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i slitesterk laminat. Det er installert moderne hvitevarer, inkludert kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har også en effektiv kjøkkenventilator som fører luften direkte ut.

Vaskerom:
Vaskerommet, oppgradert i 2019, har adkomst fra entré, kjøkken og balkongdør. Vegger og tak er malt panel, og gulvet har parkett med flatt fall. Rommet har praktiske vaskeromsmøbler med skuffer og skap, samt benkeplate i heltre. Det er plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Bad:
Badet er fra 2008 og har fliser i dusjsonen, mens resten av veggene er malt. Det er dimbare spotter i taket og vindu som gir naturlig lys. Gulvet har fliser med varmekabler. Badet har plastsluk med membran, veggmontert toalett og vegghengt servant. Ventilasjonen går via elektrisk vifte.

2. Etasje

TV-stue:
TV-stuen ligger skjermet til i boligen og fungerer som et ekstra oppholdsrom for hele familien. Her er det god plass til sofa og annen møblering, og rommet egner seg like godt til filmkvelder og spill som til rolige stunder alene. En fleksibel sone som enkelt kan tilpasses ulike behov og aktiviteter.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er romslig og har sitt eget bad, noe som gjør hverdagen enklere og mer praktisk. I tillegg finnes et eget kontor som passer godt til hjemmekontor eller et stille sted å jobbe eller lese. Dette gjør soverommet både funksjonelt og hyggelig å være i.

Soverom II:
Dette romslige soverommet har god plass til seng, nattbord og ekstra møbler etter behov. En stor garderobe gir praktisk oppbevaringsplass for klær og personlige eiendeler. Rommet har også direkte adgang til allerommet, som kan brukes som klesrom, kontor eller ekstra oppholdsrom.

Bad II:
Badet er fra 2008 og har en tidløs og funksjonell utforming. Dusjsonen har innfellbare dusjvegger og regnfallsdusj. Veggene er flislagt i dusjområdet, mens øvrige flater er malt i lyse toner. Gulvet har fliser med varmekabler. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, baderomsmøbel med servant og speil. God belysning fra vegglamper og ventilasjon via elektrisk vifte med tilluft gjennom dørspalte.

Toalettrom:

Praktisk toalettrom med vegghengt toalett. En av veggene har originalt trepanel, mens de øvrige er slettmalte, noe som gir en fin kontrast og et lyst uttrykk. Servanten er vegghengt med ettgreps blandebatteri, og over den henger et speil med integrert belysning. Rommet har skråtak med malt, originalt trepanel.

Loftsetasje

Loftstue:
Loftstuen er et hyggelig rom med skråtak. Store vinduer slipper inn naturlig lys, som gjør rommet lyst og behagelig. Dette fleksible rommet kan brukes til ulike formål, enten som et sted for lekser, hobbyer eller som et privat område for ro.

Disponibelt rom:
Rommet er romslig og har skråtak samt store vinduer som gir godt lysinnslipp. Det egner seg godt som et fleksibelt bruksrom - for eksempel som kontor, hobbyrom eller ekstra oppholdsrom. Med plass til både oppbevaring og møblering gir det mange innredningsmuligheter.

Kjelleretasje

Kjellerstue:
Kjellerstuen er perfekt sted for ungdommen. Her er det mange muligheter til å tilpasse rommet etter egne behov. Det er et naturlig samlingssted for venner, enten det er for spillkvelder, filmvisninger eller bare hyggelig samvær. Samtidig kan rommet brukes til rolige stunder med lesing, musikk eller egne hobbyer. Kjellerstuen fungerer som en fleksibel plass hvor man både kan være sosial og ha privat tid.

Disponibelt rom:
Romslig rom som egner seg godt som gjesterom eller kontor, og kan møbleres med seng, skrivebord og garderobeløsning etter behov. Rommet er i dag brukt som soverom.

Bad III:
Badet i kjelleren er fra 2008 og har en enkel og funksjonell utforming. Veggene er flislagt, mens taket er malt i lyse farger. Gulvet har 20 x 20 cm fliser med innebygde varmekabler. Badet har vegghengt toalett, vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, og et dusjhjørne med plastsluk og membran under klemringen. Belysningen kommer fra spotter i taket, og ventilasjonen via naturlig avtrekk. Badet er ikke bruksendret etter etablering.

Teknisk installasjoner:
Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er kontrollert. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer. I krypkjelleren under vaskerommet er det plassert en OSO varmtvannsbereder på 200 liter fra 2012. Det er varmekabler på alle bad og i alle gulv i kjelleren. Oppvarming skjer ellers med elektriske panelovner. Det er to ildsteder i husets første etasje. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer med hovedsikring på 63 ampere. Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som forventet. Boligen er tilknyttet en ekstern vaktsentral med brann- og tyverivarsling. Det er montert brannstige på nordøstlig vegg

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Det er tegnet opp en garasje på

eiendommen. Det er lagt ved tegninger og beskrivelser fra arkitekt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solhaug Rørservice AS Elektriker Erik Holmen Flislegger fra Polen (vår leieboer som arbeidet i Stenprosjekt AS)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Total rehabilitering fra bjelkelag/reisverk, med OSB-plater og deretter Litexplater, skrudd til plate med tilhørende skruer. Alle skjøter, skruehull og rørgjennomføringer tettet med godkjent smøremembran og mansjetter samt remser. Kun norske produkter godkjent etter norsk datids våtromsnorm.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tysk tømrer med eget firma har tatt tre av fire vegger. Dette var tilbake i 2008 og vi klarer ikke huske etternavnet / firmanavn. Han flyttet tilbake i Tyskland i 2009. Aarsrud bygg AS tok nordvegg og tilbygg (2014). Ved begge tilfeller Lektet ut med 2'4', etterisolert med glava, kledt med vindsperre og deretter ny kledning.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med graving for tilbygg ca 2012, drenert på to sider av huset, gravd, isolert mur med XPS + knotteplast samt lagt ned dreneringsrør. Vi klarer ikke huske navn på gravefirma.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Erik Holmen

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solhaug Rørservice AS. Byttet hele røropplegget til rør i rør system i hele huset, med to fordelerskap, ny varmtvannsbereder etc.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?

Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aarsrud bygg AS 2014, tilbygg på nordvestre hjørne i to etasjer, byggemeldt til kommunen og godkjent.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er skjeve gulv i huset, det er bygget i 1920. De samme skjevhetene var tilstede da vi flyttet inn i 2004, og det har ikke vært noen utvikling.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Rørbrudd lenger ned i Ringstabekkveien ved Vollsveien førte til trykktap hos oss. Ble gravet opp og reparert ca 2019. Nabo hadde tett avløp for noen dager siden, ble spylt opp samme dag og er nå som normalt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Vi etterisolerte med isopor under glassverandaen, da kom det maur, hadde takstmann/skadedyrbekjemper her via forsikringsselskap på stedet, som sa at det eneste tiltaket var å fjerne isoporen. Det ble gjort. Vi har sett mus (har katter). Vi har sett rotte ved søppelspann da Bærum kommune tidligere hadde åpne spann med plastsekk. Vi har sett rotte på tomten/ved kjellermur og anneks i forbindelse med gravearbeid på tomten. Ble satt ut åtekasser, vi avsluttet avtalen da vi fikk to katter. Av skadedyrfirma har vi fått vite at hele østre Bærum har mye rotter, så det er et generelt problem i området.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Eget anneks som er bygget om til egen boenhet av tidligere eier, vi vil anta det da ble byggemeldt. Dette tilbake på 80-tallet v/ tidligere eier Reidun Jensen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2014 utført i hht gamle tegninger ved byggesøknad om tilbygg.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Tom parafintank. Ikke fått noe pålegg om at den skal fjernes.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er blitt tegnet garasje av arkitekt Sondre Bødal (Kvass Arkitektur) innenfor retningslinjene slik at den kan oppføres uten byggesøknad.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG

Boligen har saltak tekket med plater og asfaltshingel. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra huset via bend på nedløpsrørene. Fasaden har platekledning på fronten og liggende trekledning på de øvrige veggene. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har en malt hovedytterdør fra byggeåret. Til inngangspartiet er det støpte trapper med rekkverk.

INNVENDIG

Utleieboligen har parkett på alle gulv, samt fliser på bad og i entré. Vegger og tak har slette, malte overflater. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Boligen har innvendige, malte fyllingsdører.

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Utleiebolig, bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Dører

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige trapper ned til kjeller

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. ???

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- ???

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

??

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og i entre, panelovner og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

??

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 521,-pr. 2024

Avløp 6 045,00 kr
Feiing 255,00 kr
Renovasjon 4 338,60 kr
Vann 4 882,53 kr

Sum 15 521,13 kr

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år. ???

- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd. ???
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd. ???

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 651 270,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 644 671,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 3669197

TV/Internett/Bredbånd

???

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 228 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet og stor (1 228 kvm.) tomt. Mye gressplen, busker, trær og hekker. Tomten har flere utesoner både i hagen og terrasseplattinger ved huset. Det er mulig å bygge en garasje på tomten, se tegning fra arkitekt i prospektet. Det er også en forklaring fra arkitekt rundt plassering og hva som er søknadspliktig.

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger populært til på et høydedrag på Jar, i et fredelig og barnevennlig nabolag. Her bor du i rolige, naturskjønne omgivelser med nærhet til både flotte friområder og offentlig kommunikasjon. Området har kort vei til alle nødvendige fasiliteter og er ideelt for barnefamilier med gode skoler, barnehager og rekreasjonsmuligheter.

Servicetilbud:
Nærbutikk, Joker, med søndagsåpent finnes like i nærheten, og Meny på Jarhuset ligger kun en kort spasertur unna. Bekkestua sentrum og Østerås, Fornebu og CC Vest nås raskt med bil, og byr på et bredt spekter av butikker, kafeer, spisesteder, treningssentre og helse- og servicetilbud. Lokalt finner du også Extra på Eiksmarka og flere dagligvarebutikker i nærområdet. Bekkestua tilbyr i tillegg apotek, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer.

Skoler og barnehager:
Det er gangavstand til flere barnehager, blant annet Østheim, Blåklokken, Krokus, Ruglandveien, Skaubo og Steinerbarnehagen. Eiendommen sokner til Grav barneskole som ligger like ovenfor, samt Bekkestua ungdomsskole. Videregående skoler i området inkluderer Eikeli, Stabekk og Nadderud. Oslo International School og Norges toppidrettsgymnas ligger også i nærområdet.

Aktiviteter og fritid:
Området byr på et bredt og variert fritidstilbud for hele familien. Bekkestua har svømmehall, håndballhall, fotballbaner, treningssenter og Bekkestua arena. I nærområdet finner du skøytebaner ved Eikeli, Ringstabekk, Ullernbanen og Stabækbanen. For golfentusiaster ligger Grini og Haga golfbaner lett tilgjengelig. Bærumsmarka tilbyr milevis med tur- og sykkelstier, preparerte skiløyper og badeplasser som Østernvann og Storøyodden. Fossum idrettsanlegg har lysløype og flere aktive klubbmiljøer innen langrenn, skiskyting, hopp, fotball med mer.

I nærmiljøet finner du også Bjerkelunden med lekeapparater, friareal og friluftsscene, hvor Grav skole blant annet feirer 17. mai. Hagabråten friområde og Jarmyra med kunstgressbaner ligger i gangavstand. Lokale skråninger blir populære akebakker om vinteren, og Lysakerelven byr på idylliske turstier og badeplasser. Øvrevoll galoppbane og flere ridesentre er lett tilgjengelig, i tillegg til tennisbaner og dansesentre på Bekkestua, Østerås og Røa.

Offentlig kommunikasjon:
Meget gode kollektivmuligheter med T-bane, trikk og buss. Ca. 12 minutters gange til Jar stasjon med T-bane og trikk. Rushtidsbuss (linje 140E) stopper ved Grav skole. T-banens linje 3 gir rask forbindelse til Majorstuen på ca. 13 minutter. Bussforbindelser fra Vollsveien gir gode alternativer i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen midlertidig ferdigattest eller ferdigattest på denne boligen.

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15.november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort mindre endringer på rom struktur og bruken av disse. Det foreligger godkjenning av tilbygg.

Utleiebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som ikke stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer: Delareal 1 228 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id: 1983015
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1983015)
Navn: VOLLSVEIEN fra Bjerkelundsv til Bærumsv.m/bussfelt
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 28.01.1987
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8939/1983015.pdf
Delarealer: Delareal 46 m
Formål Kjørevei

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/37/7:
07.05.1917 - Dokumentnr: 904807 - Bestemmelse om bebyggelse

12.05.1970 - Dokumentnr: 303540 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.06.1971 - Dokumentnr: 304156 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

15.06.1971 - Dokumentnr: 304157 - Best om garasje/parkering

12.11.1998 - Dokumentnr: 30832 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Tirdligere tinglyst på gnr 426 dbn 46519/1988

18.02.1916 - Dokumentnr: 900021 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:37 Bnr:1

04.12.1987 - Dokumentnr: 38513 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:37 Bnr:426

12.11.1998 - Dokumentnr: 30821 - Målebrev

12.11.1998 - Dokumentnr: 30821 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1356570 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:37 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 48928 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:37 Bnr:7

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert som kulturminne i Bærum kommune. Verneverdi: Middels.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 207 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto (faktureres kunden direkte) Full pakke (drone, inne, ute og kveld) kr. 13 000,-
Tilstandsrapport (faktureres kunden direkte) etter avtale. Estimat: kr. 34 000,-

Samlet skal selger betale kr. 327 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen

som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

Megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Ringstabekkveien 3B

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Enebolig med utleiebolig
Utleiebolig
Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 37, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 22.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1296

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

EK TAKST

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Utkast

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.

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

I rolige og meget sentrale Ringstadbekkveien finner du denne boligen beliggende på en stor og solrik tomt. På eiendommen står tre bygninger: hovedhuset, en separat utleiebolig, og et bodhus i hagen (ikke vurdert).
Utleieboligen har en smart og funksjonell romløsning med soverom, stue/kjøkken, et lite bodrom og bad/vaskerom. Bak utleieboligen er det to praktiske utvendige boder.
Hovedhuset strekker seg over fire etasjer, fra kjeller til loft, og har flere inn- og utganger som gir god tilgjengelighet til samtlige etasjer og uteområder.
Kjelleren inneholder kjellerstue, soverom, kontor, bad og egen utgang til hagen.
Første etasje består av entré, bad, vaskerom (med krypkjeller under), et stort og moderne kjøkken, spisestue og stue. Fra stuen er det adgang til et vindfang som leder videre ut til hagen. Andre etasje har i dag to soverom, med mulighet for et tredje. I tillegg finnes toalettrom, kontor, bad, bod og garderoberom. Ett av soverommene har en praktisk hemsløsning.
Loftet inneholder en koselig loftstue, soverom og flere mindre kott, hvor plassen er godt utnyttet.
Boligen fremstår som velholdt, med mange smarte og gjennomtenkte romløsninger. Huset holder normal god standard med vanlig grad av slitasje i henhold til alder og bruk.

Utleiebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak tekket med plater og asfaltshingel. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra huset via bend på nedløpsrørene.
Fasaden har platekledning på fronten og liggende trekledning på de øvrige veggene.
Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har en malt hovedytterdør fra byggeåret.
Til inngangspartiet er det støpte trapper med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Utleieboligen har parkett på alle gulv, samt fliser på bad og i entré.
Vegger og tak har slette, malte overflater.
Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag.
Boligen har innvendige, malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er antatt oppført i perioden 1997–2010, og er vurdert etter byggeteknisk forskrift gjeldende for samme periode.
Veggene har slette, malte flater behandlet med våtromsmaling.
Badet har skråtak med taklampe og vindu som lyskilder.
Gulvet er belagt med 30×30 cm fliser, og det er mindre fliser i dusjsonen. Det er installert varmekabler i gulvet. Badet har plastsluk, og det ble ikke observert membran under klemringen.
Rommet er utstyrt med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er dusjforheng og en plate i stein over vaskemaskinen. Over servanten er det fliser på veggen og speilskap med lys.
Ventilasjonen er naturlig, med tilluft fra lufteluke i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er installert en kjøkkenventilator som fører luften direkte ut fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobber rør til alle rom, med stoppekran på vaskrom.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.
På bodrommet finner du en OSO varmtvannstank på 120 liter fra 2014
Det er elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler på bad. Varmekildene er ikke funksjonstestet.
Sikringskapet er med automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.
Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Enebolig med utleiebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak tekket med betongtakstein.
Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvann ledes bort fra huset via bend på enden av nedløp.
Ytterveggene består av trebindingsverk og er utvendig kledd med stående trepanel.
Takkonstruksjonen er av lukket type. Loftet er innredet med to rom og et kott.
Boligen har vinduer av ulik alder og type.
Boligen har en malt dobbel hovedytterdør.
Fra vaskerommet er det utgang til hage via en balkongdør med tolags glass.
Fra kjøkkenet og vindfanget er det doble balkongdører med tolags glass.
I kjelleren er det montert en balkongdør med tolags glass som fører ut under terrassen og videre til hagen.
På fremsiden av boligen er det en sørvestvendt markterrasse i trykkimpregnert trevirke.
Fra markterrassen leder fire trinn opp til en oppbygd veranda med inngang til vindfang.
Rekkverket på denne delen er utført i tre.
Det er også en mindre markterrasse ved hovedinngangspartiet.
Bak utleieboligen er det oppført to utvendige boder.
Bodene er uisolerte og har gulv i trevirke.
Ved innkjørselen er det satt opp et lite uthus. Dette er ikke nærmere vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Overflater – 1. etasje:
Det er originale tregulv i alle rom, med unntak av kjøkken, bad og entré, hvor det er fliser – i entréen marokkanske fliser. Vaskeromme

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

har parkett. Veggene består av originale trevegger, malte slette plater og trepanel på de fleste flater. På badet er det fliser på deler av veggene, og malte overflater på øvrige vegger. Himlingen har originalt, malt trepanel. Høyden i trapperommet er målt til 275 cm. I entréen er de originale trebjelkene trukket frem og bevart som en del av interiøret.

2.etasje:
Det er originale tregulv i alle rom unntatt badet, som har fliser. Veggene har malt trepanel, og en murvegg er trukket frem som et interiørelement i både TV-rom og allrom. Himlingen består av originalt, malt trepanel. Takhøyden på soverommet er målt til 260 cm. Belysningen består av spotter og lamper.

Loft:
På loftet er det malt originalt tregulv. Veggene og skråtakene har slette, malte flater. Det er to Velux takvinduer som gir godt med dagslys. Arealet på loftet er smart utnyttet med flere kott som gir gode lagringsmuligheter.

Overflater – kjeller:
Gulvet i kjelleren er pigget ned for å oppnå økt takhøyde, og deretter bygget opp med fuktsperre (duk), isolasjon, støp og varmekabler. Det er fliser i trapegangen og entréen, samt 2- og 3-stavs parkett i de øvrige rommene. Veggene har slette, malte flater, med enkelte vegger kledd med tapet.
Det er en tretrapper mellom de ulike etasjene i huset.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører i treverk fra byggeåret i både 1. og 2. etasje. Det er dør med frostet glass inn til badet, samt dobbel dør med glassfelt til vaskerommet. Enkelte andre ulike dører på blant annet loft.

Etasjeskillerne i boligen består hovedsakelig av trebjelkelag, hvor stubbeloftsleiren er fjernet i alle rom utenom TV-stue. I kjelleretasjen er det støpt dekke.
Boligen har en mursteinspipe med tilkoblede ildsteder. Det er en peis på kjøkkenet og en vedovn (kamin) i stuen. Feierluken er plassert i kjelleren.
Fra vaskerommet er det adkomst til en krypkjeller med støpt dekke og sluk. Krypkjelleren er isolert opp mot 1. etasje og oppleves som godt luftet.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1 etg.
Vaskerommet, som ligger like innenfor kjøkkenet og har adkomst fra entré, kjøkken og utvendig balkongdør, ble etablert i 2019.
Veggene har malt panel, og himlingen består av malt originalt trepanel. Belysningen er pendellamper
Vaskerommet har parkett på gulv med flatt fall.
Det er ikke observert sluk på rommet eller dokumentasjon på membran og tetteskjikt.
Vaskerommet er innredet med vaskeromsmøbler, bestående av skuffeseksjon på én side og skap på den andre. Det er benkeplate i heltre, og under benkeplaten er det avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er verken etablert mekanisk eller naturlig ventilasjon i vaskerommet, og det foreligger ingen tilluftsløsning.

Bad 1 etg.
Bad som er etablert i 2008. Byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges derfor til grunn som referansepunkt
Badet har liggende fliser på vegg i dusjsonen, øvrige vegger er slette og malt. Himlingen er malt, og belysningen består av dimbare spotter. Rommet har vindu.
På gulvet er det lagt fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 13 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Det er veggmontert toalett og vegghengt servant.
På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften.

Bad 2 etg.
Bad som er etablert i 2008. Byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges derfor til grunn som referansepunkt
På veggene er det keramiske fliser i dusjsonen og slette, malte flater på øvrige vegger, med malt innvendig tak. Det er veggmonterte lamper som lyskilde, og det er innfelte hyller i veggen.lert.
På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Badet har dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og regnfallsdusj.
Det er veggmontert toalett og baderomsmøbel med toppmontert servant, over servanten er det vegghengt speil.
Det er to veggmonterte lamper som belysning.
På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

Bad kjeller.
Bad som er etablert i 2008. Byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges derfor til grunn som referansepunkt
På veggene er det fliser, og himlingen er malt.
Det er spotter som lyskilde.
På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 40 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Badet har vegghengt servant med ettgreps blandebatteri.
Det er vegghengt toalett og dusjhjørne.
Badet har naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2019 og er levert av møbelsnekker Eike, med innredning bestående av slette fronter.
Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen og er utstyrt med kjøkkenøy.
Gulvet har fliser, og veggene er slette og malt, med et felt av synlig murstein brukt som designelement.
Taket er slett og malt, med lamper som lyskilde.
Benkeplaten er i stein, mens kjøkkenøya har benkeplate i heltre.
Mellom benk og overskap er det slette, malte vegger.
Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.
Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.
Se tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

I 2. etasje er det et toalettrom med vegghengt toalett.
Én vegg har originalt trepanel, mens øvrige vegger er slette og malt.
Det er vegghengt servant med ettgreps blandebatteri.
Over servanten er det vegghengt speil med lampe som belysning.
Rommet har skråtak med originalt, malt trepanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system.
Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Fordelerskapet er kontrollert.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.
I krypkjelleren under vaskerommet er det plassert en OSO varmtvannsbereder på 200 liter fra 2012.
Det er varmekabler på alle bad og i alle gulv i kjelleren.
Oppvarming skjer ellers med elektriske panelovner.
Det er to ildsteder i husets første etasje.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer med hovedsikring på 63 ampere.
Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.
Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som forventet.
Boligen er tilknyttet en ekstern vaktsentral med brann- og tyverivarsling.
Det er montert brannstige på nordøstlig vegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.
Grunnmuren består av naturstein, med enkelte partier av mur og betong.
Tomten er planert over to nivåer, med helling bort fra huset, og boligen er oppført på en liten høyde.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med utleiebolig

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

Det er gjort mindre endringer på rom struktur, men disse har ikke påvirket branneller eller bære konstruksjoner.

Utleiebolig

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

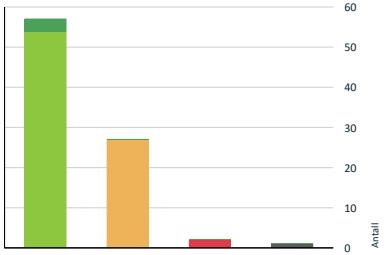
Utkast

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper ned til kjeller** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Utleiebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Utkast

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Tilbygget på nordvestre hjørne ble bygget i 2014.

Standard
Kjelleren inneholder kjellerstue, soverom, kontor, bad og egen utgang til hagen.
Første etasje består av entré, bad, vaskerom (med krypkjeller under), et stort og moderne kjøkken, spisestue og stue. Fra stuen er det adgang til et vindfang som leder videre ut til hagen.
Andre etasje har i dag to soverom, med mulighet for et tredje. I tillegg finnes toalettrom, kontor, bad, bod og garderoberom. Ett av soverommene har en praktisk hemsløsning.
Loftet inneholder en koselig loftstue, soverom og flere mindre kott, hvor plassen er godt utnyttet.
Boligen fremstår som velholdt, med mange smarte og gjennomtenkte romløsninger. Huset holder normal god standard med vanlig grad av slitasje i henhold til alder og bruk.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har saltak tekket med betongtakstein.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun vurdert fra bakkenivå og skråtak vindu, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket synlige skader ved befaringen, utelukker dette ikke at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse. Det anbefales å la en fagperson foreta en grundigere kontroll av taket under forsvarlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte knekte taksten.

TG2 er satt fordi det er observert knekte betongtakstein på taket

Konsekvens/tiltak
• Knekte takstein må skiftes.



TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom bend på enden av nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk og er utvendig kledd med stående trepanel. Enkeltstående bord ble kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket, uten at det ble registrert fukt på befaringstidspunktet.

Tre av ytterveggene ble oppgradert i 2008, mens nordveggen og tilbygget ble oppgradert i 2014. Ved begge anledninger ble veggene lektet ut med 2"x4", etterisolert med Glava, kledd med vindsperre og deretter ny stående panel.





TG KJ Takkonstruksjon/Loft

Utkast

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er av lukket type og ble inspisert fra loftet. Det er utført sporadiske fuktsøk på undertaket ved hjelp av protimeter uten å avdekke unormale forhold. Loftet er innredet med to rom og et kott.

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

TG 2 Vinduer

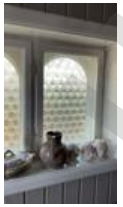
Boligen har vinduer av ulik alder og type:
På loftet er det Velux takvinduer fra 2015.
Øvrige vinduer på loftet har tolags isolerglass med glass produsert i 2008.
Vinduer i 2. etasje har tolags glass, men produksjonsdato er ukjent.
På det lille soverommet er det vindu med tolags glass fra 2012.
Vinduet på kjøkkenet er fra 2008.
Vinduet på vaskerommet er originalt og vurderes til TG2 grunnet alder og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



TG 1 Dører

Boligen har en malt dobbel hovedytterdør. Det er skiftet lister rundt hoveddøren, og døren vil ha behov for overflatebehandling/maling.

Fra vaskerommet er det utgang til hage via en balkongdør med tolags glass fra 2023.
Fra kjøkkenet og vindfanget er det doble balkongdører med tolags glass.
På kjøkkendøren er det byttet glass i ett av feltene i nyere tid.

I kjelleren er det montert en balkongdør med tolags glass som fører ut under terrassen og videre til hagen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På fremsiden av boligen er det oppført en sørvestvendt markterrasse i trykkimpregnert trevirke. Fra markterrassen leder fire trinn opp til en oppbygd veranda og inngang til vindfang. Rekkverket på denne delen er utført i tre. Det er også en mindre markterrasse ved hovedinngangspartiet.



TG 2 Utvendige trapper

Boligen har flere ulike utvendige trapper:

Det er fire trinn i en støpt trapp opp til hovedinngangen.
Til vaskerommet, spisestuen og terrassen foran vindfanget er det mindre trapper med fire trinn opp til dørene.
Fra markterrassen og ned til hagepartiet er det trapper i tre.
Alle de utvendige trappene mangler rekkverk eller håndløper.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG2 settes fordi det mangler håndløper eller rekkverk på trapper som har en høyde på mer enn 50 cm over terreng. Dette anses som et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk eller håndløper på trappen fra terrassen og ned til hagen for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende krav til fallhøyder over 50 cm.

TG 1 Uthus.

Ved innkjørselen er det satt opp et lite uthus. Dette er ikke nærmere vurdert.



Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Boder

Bak utleieboligen er det oppført to utvendige boder. Bodene er uisolerte og har gulv i trevirke.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater – 1. etasje:
Det er originale tregulv i alle rom, med unntak av kjøkken, bad og entré, hvor det er fliser – i entréen marokkanske fliser. Vaskerommet har parkett. Veggene består av originale trevegger, malte slette plater og trepanel på de fleste flater.Enkelte steder emd orginale murvegger. På badet er det fliser på deler av veggene, og malte overflater på øvrige vegger. Himlingen har originalt, malt trepanel. Høyden i trapperommet er målt til 275 cm. I entréen er de originale trebjelkene trukket frem og bevart som en del av interiøret.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre merker som hakk, sprekker og riper må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp.

TG 1 Overflater - 2 etg.

Overflater – 2. etasje:
Det er originale tregulv i alle rom unntatt badet, som har fliser. Veggene har malt trepanel, og en murvegg er trukket frem som et interiørelement i både TV-rom og allrom. Himlingen består av originalt, malt trepanel. Takhøyden på soverommet er målt til 260 cm. Belysningen består av spotter og lamper.

Det er en del hakk og merker i både gulv og vegger, men ikke emer enn hva som kan forventes av en brukt bolig av denne alder.
Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

TG 1 Overflater - kjeller

Overflater – kjeller:
Gulvet i kjelleren er pigget ned for å oppnå økt takhøyde, og deretter bygget opp med fuktsperre (duk), isolasjon, støp og varmekabler. Det er fliser i trapegangen og entréen, samt 2- og 3-stavs parkett i de øvrige rommene. Veggene har slette, malte flater, med enkelte vegger kledd med tapet.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

TG 1 Overflater - loft

Overflater – loft:
På loftet er det malt originalt tregulv. Veggene og skråtakene har slette, malte flater. Det er to Velux takvinduer som gir godt med dagslys. Arealet på loftet er smart utnyttet med flere kott som gir gode lagringsmuligheter.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Utkast

Tilstandsrapport

Etasjeskillere:
Etasjeskillerne i boligen består hovedsakelig av trebjelkelag, hvor stubbeloftsleiren er fjernet i ale rom utenom tv stue. I kjelleretasjen er det støpt dekke.

Utvalgte (tilfeldige) rom i hver etasje er kontrollert punktvis med laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det tas forbehold om at mindre svanker eller bulinger ikke nødvendigvis fanges opp ved punktvis kontroll, og at større avvik kan forekomme i rom som ikke er kontrollert.

Følgende målinger er utført:

Kjeller (støpt dekke):
Trapperom med fliser: målt avvik 5 mm på 2 meter, totalt 5 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:
Vindfang: målt avvik 13 mm på 2 meter, totalt 14 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: målt avvik 7 mm på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.

2. etasje:
Hovedsoverom/kontor: målt avvik 38 mm på 2 meter, totalt 41 mm gjennom hele rommet.
Allrom: målt avvik 11 mm på 2 meter, totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Loft:
Soverom: målt avvik 9 mm på 2 meter, totalt 15 mm gjennom hele rommet.

I henhold til NS 3600 er anbefalt grenseverdi for skjevheter 10 mm på 2 meter og maksimalt 15 mm gjennom hele rommet. Enkelte av målingene, spesielt på hovedsoverommet i 2. etasje (tilbygget), overstiger disse grensene og anses som avvik fra normen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Boligen er opprinnelig oppført i 1920, og de registrerte skjevhetene vurderes som typiske for byggverk fra denne perioden. Ifølge nåværende eier var de samme skjevhetene til stede ved innflytting i 2004, og det er ikke kjent at tilstanden har forverret seg siden den gang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Radon

Etter renovering i 2008 ble det lagt fuktsperre (duk) i kjelleren som underlag for videre oppbygging av gulv med isolasjon, støp og varmekabler. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med tilkoblede ildsteder. Det er en peis på kjøkkenet og en vedovn (kamin) i stuen. Feierluken er plassert i kjelleren. Pipen er ikke videre vurdert men fra gataeplan kan det se ut som den trenger å ettegåes/ males.

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

Pipen er fra byggeåret (1920), og mer enn halvparten av forventet levetid er vurdert som oppbrukt. TG2 settes på bakgrunn av alder og slitasje, selv om det ikke er observert konkrete skader ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Utkast

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp i vegg mot grunn. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.



TG 1 Krypkjeller

Fra vaskerommet er det adkomst til en krypkjeller med støpt dekke og sluk. Krypkjelleren er isolert opp mot 1. etasje og oppleves som godt luftet. Det er utført overfladisk fuktsøk med protimeter, uten å avdekke unormale forhold.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon, da den er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Dette skyldes fukt fra grunnen og mulig kondens ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke ble avdekket tegn til skader ved befaringen, utelukker ikke dette at skader kan foreligge. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere nærmere undersøkelse, gjerne ved hjelp av fagkyndig.





TG 2 Innvendige trapper

Det er malte tretrapper i boligen, med ulik utforming, som forbinder kjeller, hovedetasjer og loft.

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

Tilstnadsgrad 2 settes, da trappen mangler håndløper på én side.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 3 Innvendige trapper ned til kjeller

Det er en malt tretrapp fra entréen og ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Utkast

Tilstandsrapport

TG3 settes fordi trappen fra entréen til kjelleren mangler både håndløper og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

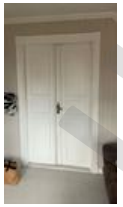
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører i treverk fra byggeåret i både 1. og 2. etasje. Det er dør med frostet glass inn til badet, samt dobbel dør med glassfelt til vaskerommet. Enkelte andre ulike dører på blandt annet loft.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og alminnelig brukslitasje i forhold til alder, noen dører har løse låsbeslag.





VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad som er etablert i 2008. Byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges derfor til grunn som referansepunkt



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser, og himlingen er malt.
Det er spotter som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag.
Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det tas likevel forbehold om skjulte avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 40 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrom være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag.
Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det tas likevel forbehold om skjulte avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.



KJELLER > BAD

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Det er løs jordingsledning i sluket.
Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre full visuell kontroll.
Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghengt servant med ettgreps blandebatteri.
Det er vegghengt toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon samt manglende tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra i gang bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet, som ligger like innenfor kjøkkenet og har adkomst fra entré, kjøkken og utvendig balkongdør, ble etablert i 2019. Byggeteknisk forskrift av 2017 legges derfor til grunn som referansepunkt

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt panel, og himlingen består av malt originalt trepanel. Belysningen er pendellamper

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har parkett på gulv med flatt fall.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke observert sluk på rommet eller dokumentasjon på membran og tetteskjikt, det er gulvføler og vannstoppesystem på vaskerommet som vannsikring og sluk i rom under vaskerom(krypkjeller)

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Utkast

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet er innredet med vaskeromsmøbler, bestående av skuffeseksjon på én side og skap på den andre. Det er benkeplate i heltre, og under benkeplaten er det avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon på badet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad som er etablert i 2008. Byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges derfor til grunn som referansepunkt

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Badet har liggende fliser på vegg i dusjsonen, øvrige vegger er slette og malt. Himlingen er malt, og belysningen består av dimbare spotter. Rommet har vindu.
Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke funnet avvik ved kontrollen. Det tas forbehold om at det kan forekomme skjulte avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Overflaten har fuktskade

TG2 settes da det er ekstra stor vannpåkjenning på vinduslister og disse sprekker opp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Det anbefales å montere vannsikre foringer rundt vinduet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 13 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil (manglende vedheft mellom flis og underlag).

Det kan likevel forekomme avvik siden ikke alle flisene har blitt kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet, samt bom under fliser ved toalett.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. BAdet har litex plater på alle vegger (ref dagens eier)

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

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

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

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har dusjhjørne uten vannsikring mot resten av rommet.
Det er veggmontert toalett og vegghengt servant.
Badet har vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På våtrom er det krav om tilluft i form av en luftespalte i døren eller eventuelt en lufteventil i vinduet. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende tilluft.

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vegg i gang mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 3.



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad som er etablert i 2008. Byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges derfor til grunn som referansepunkt

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det keramiske fliser i dusjsonen og slette, malte flater på øvrige vegger, med malt innvendig tak. Det er veggmonterte lamper som lyskilde, og det er innfelte hyller i veggen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag, og det ble ikke funnet avvik ved kontrollen. Det tas likevel forbehold om skjulte avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 22 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrom være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag.
Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det tas likevel forbehold om skjulte avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Utkast

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre full visuell kontroll.
Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner.

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

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

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og regnfallsdusj. Det er veggmontert toalett og baderomsmøbel med toppmontert servant, over servanten er det vegghengt speil.
Det er to veggmonterte lamper som belysning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vegg i tilstøtende rom bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2019 og er levert av møbelsnekker Eike, med innredning bestående av slette fronter.
Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen og er utstyrt med kjøkkenøy.
Gulvet har fliser, og veggene er slette og malt, med et felt av synlig murstein brukt som designelement.
Taket er slett og malt, med lamper som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr fra Gaggenau
– Induksjonstopp fra Gaggenau
– Oppvaskmaskin fra Gaggenau
– Kjøleskap fra Siemens
– Avtrekksvifte

Benkeplaten er i stein, mens kjøkkenøya har benkeplate i heltre.

Mellom benk og overskap er det slette, malte vegger.
Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.
Store vinduer i kjøkkenet gir godt lysinnslipp.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vegghengt toalett.
Én vegg har originalt trepanel, mens øvrige vegger er slette og malt.
Det er vegghengt servant med ettgreps blandebatteri.
Over servanten er det vegghengt speil med lampe som belysning.
Rommet har skråtak med originalt, malt trepanel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk.
Det er ikke synliggjort mulighet for lekkasje fra sisternen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system.
Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Fordelerskapet er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke konstatert hvor eventuell lekkasjevann fra fordelerskap i 2. etasje vil ledes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Utkast

Tilstandsrapport



Fordelerskap 2 etg.



Fordelerskap kjeller.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.



Det bør settes på lufteventil i vegg

TG 1 Varmtvannstank

I krypkjelleren under vaskerommet er det plassert en OSO varmtvannsbereder på 200 liter fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Oppvarming

Det er varmekabler på alle bad og i alle gulv i kjelleren.
Oppvarming skjer ellers med elektriske panelovner.
Det er to ildsteder i husets første etasje.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer med hovedsikring på 63 ampere.

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.
   2008

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



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.

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.
Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som forventet.
Boligen er tilknyttet en ekstern vaktsentral med brann- og tyverivarsling.
Det er montert brannstige på nordøstlig vegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I forbindelse med graving for tilbygg rundt 2012 ble det drenert på to sider av huset.
Det ble gravd ut, isolert mur med XPS og knotteplast, samt lagt ned dreneringsrør.



Utkast

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren består av naturstein, med enkelte partier av mur og betong.





TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over to nivåer, med helling bort fra huset og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG 1 Oljetank

Det er nedgravd en eldre parafintank på tomten, denne er ikke videre vurdert og dagens eier har ikke fått pålegg om at den skal fjernes. Vider eundersøkelser anbefales.

UTLEIEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Boigen var utebod rundt 1950 tallet og deretter omgjort til boenhet rundt 1980 tallet.

Standard
En praktisk og arealeffektiv bolig med god rominndeling. Boligen består av entré, stue/kjøkken, soverom samt bad/vaskerom. I tilknytning til kjøkkenet finnes et lite kott som gir ekstra lagringsplass.
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. For nærmere detaljer og vurderinger, se beskrivelsene under de enkelte rom og bygningsdeler.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak tekket med plater og asfaltshingel.

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

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

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom bend på nedløpsrør.



TG 1 Veggkonstruksjon

Det er platekledning på fasaden i front av huset, og liggende trekledning på de øvrige veggene.
Enkelte sporadiske fasadebord er kontrollert for fukt med protimeter med pigger.
Ingen avvik ble avdekket på befaringstidspunktet.



TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.



TG 2 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør fra byggeåret.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG 1 Utvendige trapper

Det er støpte trapper opp til inngansparti med rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Utleieboligen har parkett på alle gulv, samt fliser på bad og i entré.
Veggene og taket er slette og malte.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Utkast

Tilstandsrapport

Etasjeskillerne består av trebjelkelag.

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

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert:
På kjøkkenet ble det målt 13 mm avvik på 2 m, totalt 16 mm gjennom hele rommet.
På soverommet ble det målt 8 mm avvik på 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Kravet er maks 10 mm på 2 m, totalt 15 mm gjennom hele rommet (i henhold til NS3600).

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

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

Boligen er oppført med store deler av enheten liggende over bakkenivå, med god lufting under. På bakgrunn av dette anses radonmåling som unødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

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



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er antatt oppført i perioden 1997–2010, og er vurdert etter byggeteknisk forskrift gjeldende for samme periode.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har slette, malte vegger som er behandlet med våtromsmaling.
Det er skråtak på badet, med taklampe og vindu som lyskilder.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 30×30 cm fliser, med mindre fliser i dusjsonen. Det er installert varmekabler i gulvet.
Det ble målt en høydeforskjell på 12 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det ble ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll.

Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er dusjforheng og en plate i stein over vaskemaskinen. Over servanten er det fliser på vegg og speilskap med lys.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet, med tilluft fra lufteluke i veggen.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod rom i tilstøtende rom til badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert en kjøkkenventilator som fører luften direkte ut fra kjøkkenet. Avtrekket er testet med papir (papirtest), og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har kobber rør til alle rom, med stoppekran på vaskrom.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på vannrørene, samt at stoppekran ikke lot seg lukke.

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



TG 2 Avløpsrør

Utkast

Tilstandsrapport

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

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

På bodrommet finner du en OSO varmtvannstank på 120 liter fra 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler på bad. Varmekildene er ikke funksjonstestet.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer.

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.
   1980

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med tanke på alder av sikringsskap anbefales det og utføre en utvidet El-kontroll på anlegget.

Generell kommentar

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

TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir hørbar alarm som forventet

1. Er det mangler på røykvarsler 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 for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Utkast

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

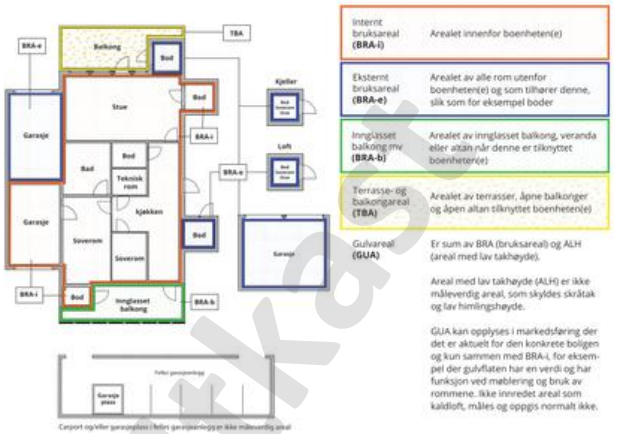
Hva er måleverdig areal?

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.



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 atan 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 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

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Enebolig med utleiebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	39			39			39
1.Etasje	83			83	58		83
2. Etasje	72			72			72
Loft	18			18		13	31
SUM	**212**				**58**	**13**	**225**
SUM BRA	**212**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, Kjellerstue, Soverom, Soverom 2, Entré, Gang		
1.Etasje	Entré, Gang, Trapperom, Kjøkken, Vaskerom, Bad, Spisestue, Vindfang		
2. Etasje	Hovedsoverom, TV-stue, Soverom med alkove, Allrom, Trapperom, Bad, Toalettrom, Kontor, Bod, Garderobe		
Loft	Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Loftet er med skråtak og deler av arealet er ikke måleverdig grunnet høyde, dette området er ført opp som ALH (Areal med lav høyde)
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er gjort mindre endringer på rom struktur, men disse har ikke påvirket brannceller eller bære konstruksjoner.

Branceller

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 flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utleiebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	35	12		47	
SUM	**35**	**12**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad/vaskerom, Kjøkken, Entré		

Kommentar

Det er to boder i bakkant av anneks/ utleieboden. Disse er totalt oppmålt til 12 kvm og ført opp som BRA-e
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiebolig	207	5
Utleiebolig	33	14

Kommentar

Enebolig med utleiebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Utleiebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	37	7		0	1228.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringstabekkveien 3 B

Hjemmelshaver

Janson Andreas, Aspenes Birgitte Louise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger populært til på et høydedrag på Jar, i et fredelig nabolag med nærhet til både friområder og offentlig kommunikasjon.

Servicetilbud:
Nærbutikk finnes like i nærheten, som også er søndagsåpent. Andre alternativer er Meny på Jarhuset, som ligger i kort gangavstand fra boligen, eller Bekkestua sentrum en kort biltur unna. Videre ligger også Østerås, Fornebu og CC Vest en kort kjøretur unna. Disse, sammen med Bekkestua byr på et svært godt utvalg av butikker, ulike service/helsetilbud, kafeer og spisesteder samt treningssenter
På Bekkestua er det et bredt spekter av idrettstilbud bl.a. svømmehall, håndballhall, fotballbaner, treningssenter, Bekkestua arena m.m. Det er skøytebaner på Eikeli og Ringstabekk. For golfentusiasten ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Det er kun en kort kjøretur til Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier, preparerte skiløyper, samt gode rekreasjonsmuligheter. Fine bademuligheter ved Østernvann, ca. 3 km fra parkeringsplassen ved Fossum idrettsanlegg..

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Grav barneskole, som like ovenfor eiendommen. Det er også gangavstand til flere barnehager på Grav/Jar, bl.a. Østheim barnehage vis-a-vis, Blåklokken familiebarnehage, Krokus familiebarnehage og Steinerbarnehagen. Bekkestua ungdomsskole og Eikeli Videregående ligger også med fin gangavstand fra boligen. Steinerskolen ligger ikke langt fra eiendommen, og Oslo International School ligger på

Aktivitet og fritid:
Nærhet til Bjerkelunden med lekeapparater og stort friareal. Parken har friluftsscene og der feirer Grav skole 17. mai - etter at toget går via Bekkestua. Det er også kort gangavstand til Hagabråten friområde som lokalbefolkningen vet å sette pris på. Området er grønt og frodig, og benyttes om sommeren til ballspill, utelek og piknikområdet. På vinterstid forvandles to skråninger til nabolagets akebakker. Videre er det kort gangavstand til Jarmyra med fotballbaner og kunstgressbane.

Offentlig kommunikasjon:
Meget god offentlig kommunikasjon med både T-bane, trikk og buss i nærheten.
Ca. 12 min. gange til Jar Trikk og T-banestasjon. Ved Grav skole kan du ta rushtid-bussen inn til byen (linje 140E). Fra Bekkestua går det mange busser, t-bane og trikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Utkast

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiet tomt på 1 331 kvm. Tomten har en svak helning, men består også av flere flate partier. Den er pent opparbeidet med asfalt, støpt platting og trapp, treterrasser, beplantning, plen og frukttrær.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 30.03.2025 kl. 16.51
Oppdatert per: 30.03.2025 kl. 16.46

HEFTELSER
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til
denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner
du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1917/904807-1/100 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 07.05.1917
1970/303540-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. 12.05.1970 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1971/304156-1/100 BEST OM GARASJE/PARKERING 15.06.1971 Med flere bestemmelser
1971/304157-1/100 BEST OM GARASJE/PARKERING 15.06.1971
1998/30832-1/100 ERKLÆRING/AVTALE 12.11.1998 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser Tidligere tinglyst på gnr 426 dbn 46519/1988

GRUNNDATA
1916/900021-1/100 REGISTRERING AV GRUNN 18.02.1916 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:37 BNR:1
1987/38513-1/100 REGISTRERING AV GRUNN 04.12.1987 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3201 GNR:37 BNR:426
1998/30821-1/100 MÅLEBREV 12.11.1998
1998/30821-2/100 GRENSEJUSTERING 12.11.1998 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1356570-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING 01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0219 GNR:37 BNR:7
2024/48928-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING 01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3024 GNR:37 BNR:7

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2004

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	3669197			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige 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.

Utkast

Ringstabekkveien 3 B, 1358 JAR
Gnr 37 - Bnr 7
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

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

Utkast

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Janson, Andreas	9578-5999-4-3089348	2025-07-23 12:41:58
Aspenes, Birgitte Louise	9578-5998-4-799574	2025-07-23 12:40:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. jul. 2025

Oppdragsnummer
56-0054/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ringstabekkveien 3B, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Andreas Janson, Birgitte Louise Aspenes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3669197
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solhaug Rørservice AS Elektriker Erik Holmen Flislegger (vår leieboer som arbeidet i Stenprosjekt AS)

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

Arbeid som er utført: Total rehabilitering fra bjelkelag/reisverk, med OSB-plater og deretter Litexplater, skrudd til plate med tilhørende skruer. Alle skjøter, skruehull og rørgjennomføringer tettet med godkjent smøremembran og mansjetter samt remser. Kun norske produkter godkjent etter norsk datids våtromsnorm.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun eiers kjennskap til prosessen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tysk tømrer med eget firma har tatt tre av fire vegger. Dette var tilbake i 2008 og vi klarer ikke huske etternavnet / firmanavn. Han flyttet tilbake i Tyskland i 2009. Aarsrud bygg AS tok nordvegg og tilbygg (2014). Ved begge tilfeller Lektet ut med 2'4', etterisolert med glava, kledt med vindsperre og deretter ny kledning.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med graving for tilbygg ca 2012, drenert på to sider av huset, gravd, isolert mur med isopor + knotteplast samt lagt ned dreneringsrør. Vi klarer ikke huske navn på gravefirma.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Erik Holmen

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solhaug Rørservice AS. Byttet hele røropplegget til rør i rør system i hele huset, med to fordelerskap, ny varmtvannsbereder etc.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aarsrud bygg AS 2014, tilbygg på nordvestre hjørne i to etasjer, byggemeldt til kommunen og godkjent.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tatt av puss for å få frem gammel teglsten, bør pusses på nytt.

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset ligger på en høyde og dermed liten risiko for fukt.

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

Eventuell kommentar: Ikke feil eller utett, men taket er dårlig isolert .

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

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

Beskriv: Det er skjeve gulv i huset, det er bygget i 1920. De samme skjevhetene var tilstede da vi flyttet inn i 2004, og det har ikke vært noen utvikling.

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

Beskriv: Rørbrudd lenger ned i Ringstabekkveien ved Vollsveien førte til trykktap hos oss. Ble gravet opp og reparert ca 2019. Nabo hadde tett avløp for noen dager siden, ble spylt opp samme dag og er nå som normalt. Ikke vært noe i selve huset vårt.

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

Beskriv: Vi etterisolerte med isopor under glassverandaen, da kom det maur, hadde takstmann/skadedyrbekjemper her via forsikringsselskap på stedet, som sa at det eneste tiltaket var å fjerne isoporen. Det ble gjort. Vi har sett mus (har katter). Vi har sett rotte ved søppelspann da Bærum kommune tidligere hadde åpne spann med plastsekk. Vi har sett rotte på ved kjellermur og anneks. Ble satt ut åtekasser, og huset er påsett tett. Vi avsluttet avtalen da vi fikk to katter. Ikke sett noe på lenge nå.

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

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

Offentlige og private forhold

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Eget anneks som er bygget om til egen boenhet av tidligere eier, vi vil anta det da ble byggemeldt. Dette tilbake på 80-tallet v/ tidligere eier Reidun Jensen.

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2014 utført i hht gamle tegninger ved byggesøknad om tilbygg.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tom parafintank. Ikke fått noe pålegg om at den skal fjernes.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke hatt noen kommunikasjon med kommunen om dette. Vet ikke om slikt bare gjelder oljetanker og ikke parafintanker?

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

Ja

Beskriv: Det er blitt tegnet garasje av arkitekt Sondre Bødal (Kvass Arkitektur) innenfor retningslinjene slik at den kan oppføres uten byggesøknad.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0054/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aspenes, Birgitte Louise	2025-07-23	Janson, Andreas	2025-07-23
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Aspenes, Birgitte Louise		bankID Janson, Andreas	

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

Ringstabekkveien 3B

Nabolaget Underhaugsveien/Jarmyra - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grav skole (1-7 kl.) 498 elever, 23 klasser	**12 min** 0.9 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl... 190 elever, 10 klasser	**17 min** 1.2 km
Jar skole (1-7 kl.) 562 elever, 23 klasser	**21 min** 1.7 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	**23 min** 1.7 km
Østerås skole (8-10 kl.) 383 elever, 28 klasser	**27 min** 1.9 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**26 min** 1.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**6 min**

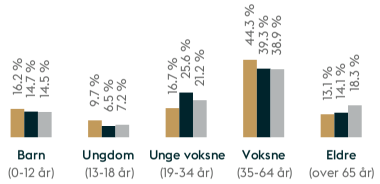
Offentlig transport

Bjerkelundsveien Linje 140, 140N, 212	**3 min** 0.2 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	**8 min** 0.6 km
Lilleaker Linje 13	**24 min** 1.8 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**5 min** 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 10.5 km

Barnehager

Skaubo barnehage (1-5 år) 41 barn	**6 min** 0.4 km
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	**10 min** 0.7 km
Grav barnehage avd. Øvrevoll (... 17 barn	**10 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Underhaugsveien/Jarmyra	1 938	746
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Jarmyra idrettspark	9 min
Grav skole	11 min
Galla Trening	19 min
Velværelset Treningsstudio	26 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Fra: andreas janson
Til: Esben Mandelid
Emne: Fwd: Ringstabekkveien 3B - Garasje
Dato: onsdag 12. mars 2025 09:38:45
Vedlegg: E-1 Ny Garasje.pdf
Situasjonsplan.pdf
F-2 Arealberegning.pdf

Hei

Her er tegninger av garasje, ser det ok ut?
Mvh
Andreas Janson
---------- Videresendt e-post ---------
Fra: **Sondre Bødal** <sondre@kvassarkitektur.no>
Dato: ons. 12. mars 2025 kl. 01:16
Emne: Ringstabekkveien 3B - Garasje
Til: birgitte.janson@gmail.com <birgitte.janson@gmail.com>, andreas janson <tannlege.janson@gmail.com>

Hei,

Vi har nå tatt en nærmere titt på etablering av frittliggende garasje i Ringstabekkveien 3B. I den forbindelse er det foretatt en gjennomgang av gjeldende reguleringsbestemmelser med oppsett av arealberegning for gjeldende eiendom.

Ved å rive eks. og uthus/utebod og plassere garasje minst 15,0 m fra midtregulert vei av Ringstabekkveien (kommunal vei), er tiltaket unntatt søknadsplikt og dispensasjon grunnet følgende punkter;

- **Frittliggende garasje på bebybd eiendom med samlet bruksareal BRA eller bebygd areal BYA inntil 50,0 m2**. Bebygd areal for prosjektert garasje er 49 m2 BYA.
- **Tiltaket må ikke plasseres i strid med byggegrense mot veg eller bane. Garasje må plasseres min. 15,0 m fra midt regulert vei.** Prosjektert garasje er plassert 15,0 m midt regulert vei. Ved plassering nærmere vei utløses automatisk søknad om dispensasjon fra Veiloven §29. Om forholdene ligger til rette kan kommunen tillate plassering inntil 2 m fra regulert veiformål/gjerdelinje ved plassering parallelt med vei, og inntil 7 m fra regulert veiformål/gjerdelinje ved plassering vinkelrett på vei.
- **Garasjen kan ikke inneholde rom for varig opphold.**
- **Garasje har kun en etasje, og kan ikke være underbygget med kjeller.**
- **Maksimal mønehøyde er 4 meter og gesimshøyde 3 meter fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.** Prosjektert møne- og gesimshøyde er henholdsvis 3,9 m og 2,5 m.
- **Avstand fra nabogrense må være minimum 1 meter**.
- **Avstand til en annen bygning på tomten må være minimum 1 meter.**
- **Tiltaket må ikke plasseres i konflikt med eller vanskeliggjøre adkomsten til private eller offentlige ledninger. Til orientering er det restriksjonsbelte på 4 m til offentlige ledninger, jfr. KP § 27.5.**

Se vedlagt for tegninger av prosjektert garasje. Tiltaket er unntatt søknadsplikt siden tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser vedr. utnyttelsesgrad BYA, høyder og avstand til vei.

Dersom dette er iht. ønsket plassering, kan tegninger og arealbeskrivelse vedlegges evnt. salgsannonse. Om dere ønsker at vi byggemelder dette til kommunen kan vi selvsagt gjøre, men tiltaket er unntatt søknadsplikt.

Dersom garasje ønskes plassert nærmere vei, er tiltaket søknadspliktig og utløser søknad om dispensasjon.

Gi en tilbakemelding om hva dere ønsker – og ta gjerne en prat med megler ift. hva de anbefaler.

Hører fra dere.

Med vennlig hilsen

Sondre Bødal

Daglig leder / Sivilarkitekt

(+47) 99 51 11 89

sondre@kvassarkitektur.no

KVASS

KVASS Arkitektur AS
Org.nr. 929 445 368
Grenseveien 99, 0663 Oslo
post@kvassarkitektur.no
99 51 11 89

KVASS

F-2
Oslo, 10.03.25

Bærum Kommune
Byggesak
Postboks 700
1304 Sandvika

Vedrørende: **Søknad om tillatelse i Ett trinn – Etablering av dobbelt garasje**
Eiendom: **Ringstabekkveien 3B, 1358 Jar – Gnr. 37/Bnr. 7**

Utnyttelsesgrad
Iht. Kommuneplanens arealdel 2022-42, §28.2.3. b) vedr. utnyttelse, det tillattes for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder en utnyttelse på inntil %BYA =20%

Grad av utnytting

Eiendom	
Gnr/bnr. 37/7	1228,3 m²
Areal som trekkes	46,0 m²
Eksisterende BYA	
Hus	97,7 m²
Anneks	46,0 m²
P-plasser på terreng	36,0 m²
Utv. bod	6,5 m²
Total BYA	186,2 m²
Areal som skal rives	
Utv. bod	6,5 m²
P-plasser på terreng	36,0 m²
	42,5 m²
Ny BYA	
Hus	97,7 m²
Anneks	46,0 m²
Garasje	49,0 m²
Total BYA	192,7 m²
	16,30%

Vennlig hilsen

Sondre Bødal
Sondre Bødal
KVASS Arkitektur AS

Bærum kommune

Situasjonskart

Eiendom: 37/7 Utskriftsdato: 10.03.2025

Adresse: Ringstabekkveien 3 Målestokk: 1:500

N

UTM-32

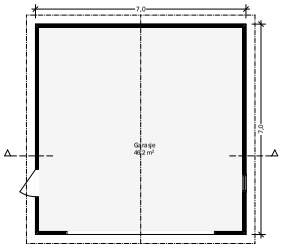


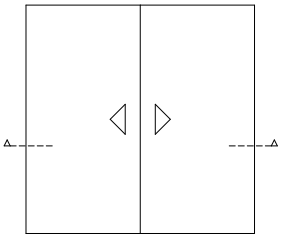
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard, spesielt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

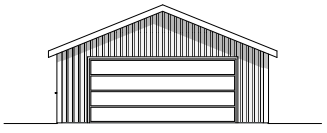
ARK
KVASS Arkitektur AS
Grenseveien 99, 0663 Oslo
Tlf.: 995 51 189
sondre@kvassarkitektur.no

KVASS ARKITEKTUR

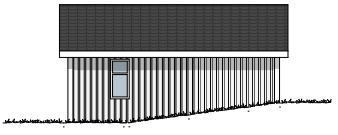
TILTAKSHAVER: Andreas Janson	FASE: Søknad
PROSJEKT: Etablering av garasje Ringstabekkveien 3B 1358 Jar	PRO SIGNATUR: SB Kontroll PRO SIGNATUR: MCP
GNR./BNR.: 37/7	MÅL: 1:500
PROSJEKTNR.: 2025009 — TEGNINGS NR.: D-1	DATO: 10.03.2025
TYPE TEGNING: Situasjonsplan	PAPIRSTØRRELSE: A3



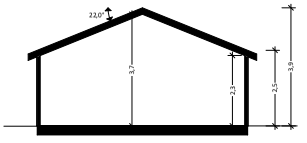




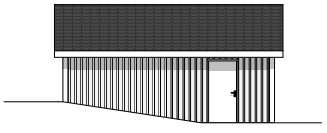
1:100 Eks. Fasade Sør



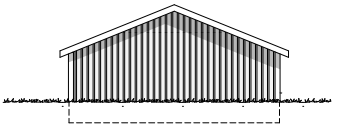
1:100 Eks. Fasade Øst



1:100 Snitt



1:100 Eks. Fasade Vest



1:100 Eks. Fasade Nord

ARK
KVASS Arkitektur AS
Grenseveien 99, 0663 Oslo
Tlf.: 99 51 11 89
sondre@kvassarkitektur.no

KVASS ARKITEKTUR

TILTAKSHAVER
Andreas Janson

PROSJEKT
Etablering av garasje
Ringstabekkveien 3 B
1358 Jar

FASE
Søknad

PRO

SIGNATUR
SB

Kontroll PRO

SIGNATUR
MC P

GNR./B NR.
37/7

M.fl.
1:100

PROSJEKT NR.
2025009

TEGNINGS NR.
E-1

DATO
11.03.2025

TYPE TEGNING:
Ny Garasje

PAPIRSTØRRELSE
A3

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.03.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ringstabekkveien 3B, 1358 JAR								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 100998133704499517 Forfall: 21.03.2025 Kr 1.495,71	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

Restanse per 28.02.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**37**	Bnr:	**7**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ringstabekkveien 3B, 1358 JAR**						

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**					
1917/91	Enebolig og uthus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1950/20	Innredning av loft til beboelse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1957/476	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1986/1331	Tilbygg av aneks-hybel	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1995/1470	Bod - tilbygg til uthus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2012/11725	Tilbygg	☐	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

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

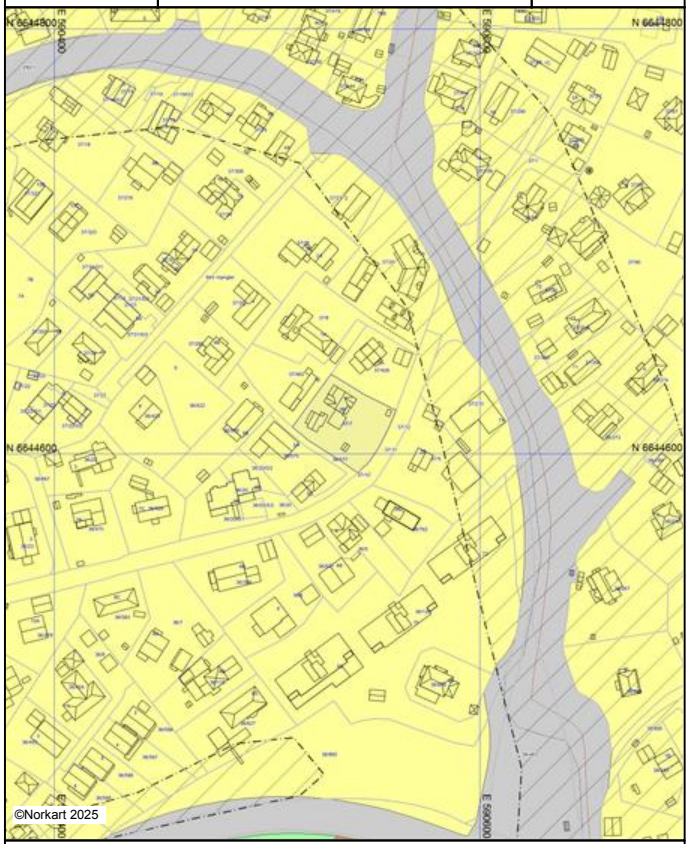
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/7
Adresse: Ringstabekkveien 3B
Utskriftsdato: 05.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Bane - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - fremtidig
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

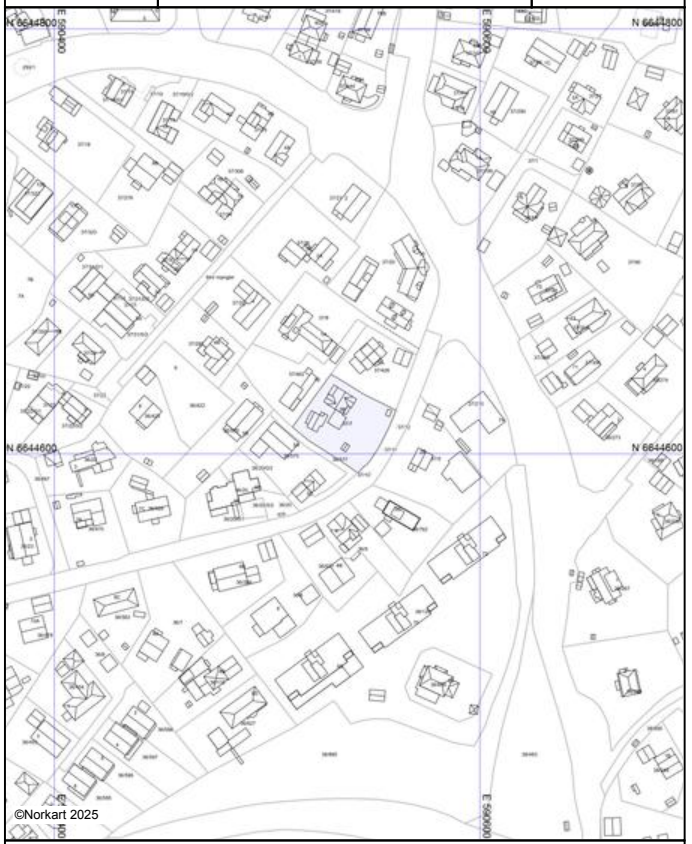
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 37/7
Adresse: Ringstabekkveien 3B
Utskriftsdato: 05.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - fremtidig
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

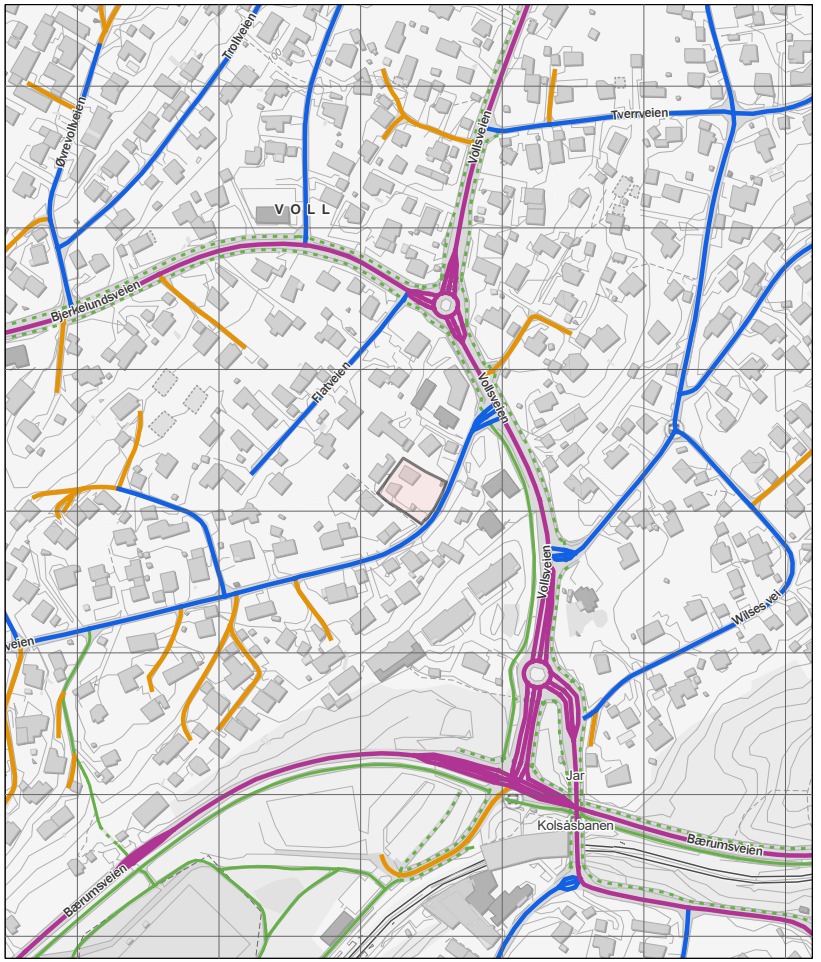
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 37/7/0/0
Adresse: Ringstabekkveien 3B, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/03/2025



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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 37/7
Adresse: Ringstabekkveien 3B
Dato: 05.03.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1983015

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 28.01.1987 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VOLLSVEIEN FRA BJERKELUNDSVEIEN TIL BÆRUMSVEIEN.

§ 1
Innenfor planens begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningsloven med vedtekter for Bærum.

§ 2
Boligområdene B1-B9 kan bebygges med frittstående småhus. Bebygget areal skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§ 3
I boligområdene B1 til B9 skal det avsettes bilplasser for minst 2 biler pr. leilighet, hvorav 1 garasjeplass, samt snuplass på egen grunn.

§ 4
I området for allmennyttig formål/eldreboliger, felt A, skal det søkes innpasset 1 parkeringsplass pr. leilighet. Eventuelle andre funksjoner på eiendommen skal ha parkeringsdekning etter kommunens parkeringsnormer. Maksimum utnyttelse U=0,4.
Maksimum mønehøyde for bebyggelse langs åsen er cote +89.
Maksimum mønehøyde for øvrig bebyggelse er cote +86.
Bebyggelsen skal avtrappes langs det fallende terrenget.

§ 5
Felt K/B/S skal ha maksimum utnyttelse U=0,3. Parkeringsdekning må minst tilfredsstille kommunens vedtatte parkeringsnormer. Gesimshøyde settes til maksimum cote +94.

§ 6
Felt F/K/B skal ikke kunne øke utnyttelsesgraden i forhold til dagens situasjon.
Parkeringsdekning må tilfredstilles på egen eiendom etter kommunens vedtatte parkeringsnormer.
Boligene på feltet kan opprettholdes (endring vedtatt av kommunestyret 21. oktober 1987 i klagesak).

§ 7
Ved søknad om bygge- eller delingstillatelse skal det gjøres rede for disponeringen av den ubebygde del av tomten og hvordan de krav som er nevnt i bygningslovens §69 med vedtekter kan oppfylles.

§ 8

Det tillates ikke andre avkjørsler til Vollsveien og Bjerkelundsveien enn de som vises på planen. Frisikt i veikryss og fellesavkjørsler/direkte avkjørsler skal tilfredsstille vedtatte normer for bygging av veier i Bærum.

§ 9
SPESIELLE ATKOMSTFORHOLD

a) Fellesatkomst FA1 skal være felles for:
gnr. 37, bnr. 41 Vollsveien 82
gnr. 37, bnr. 34 Vollsveien 84
gnr. 37, bnr. 70 Vollsveien 86
gnr. 37, bnr. 305 Vollsveien 88b
gnr. 37, bnr. 42 Vollsveien 88a

b) Fellesarealet FA2 skal være felles for parsell av:
gnr. 37, bnr. 38 Vollsveien 78
gnr. 37, bnr. 39 Bjerkelundsveien 1
gnr. 37, bnr. 40 Vollsveien 80

c) FA3 skal være felles for:
gnr. 37, bnr. 107 Vollsveien 81 og parsell av denne

d) Fellesatkomst FA4 skal være felles for:
gnr. 37, bnr. 356 Vollsveien 71
gnr. 37, bnr. 354 Vollsveien 73
gnr. 37, bnr. 23 Vollsveien 75

e) Fellesatkomst FA5, Nedre Voll, skal være felles for:
gnr. 37, bnr. 106 Vollsveien 79
gnr. 37, bnr. 290 Nedre Voll 1b
gnr. 37, bnr. 28 Nedre Voll 1
gnr. 37, bnr. 27 Nedre Voll 2a
gnr. 37, bnr. 399 Nedre Voll 2
gnr. 37, bnr. 87 Nedre Voll 3
gnr. 37, bnr. 88 Nedre Voll 4
gnr. 37, bnr. 90 Nedre Voll 5
gnr. 37, bnr. 61 Nedre Voll 6

f) Fellesatkomst FA6 skal være felles for:
gnr. 37, bnr. 53 Vollsveien 85
gnr. 37, bnr. 314 Vollsveien 85b.

g) Eksisterende atkomster til Vollsveien 76, gnr. 37, bnr. 20, til Vollsveien stenges. Ny atkomst skal være til Ringstabekkveien.

OooOOOooo

Bærum kommune

VAledninger

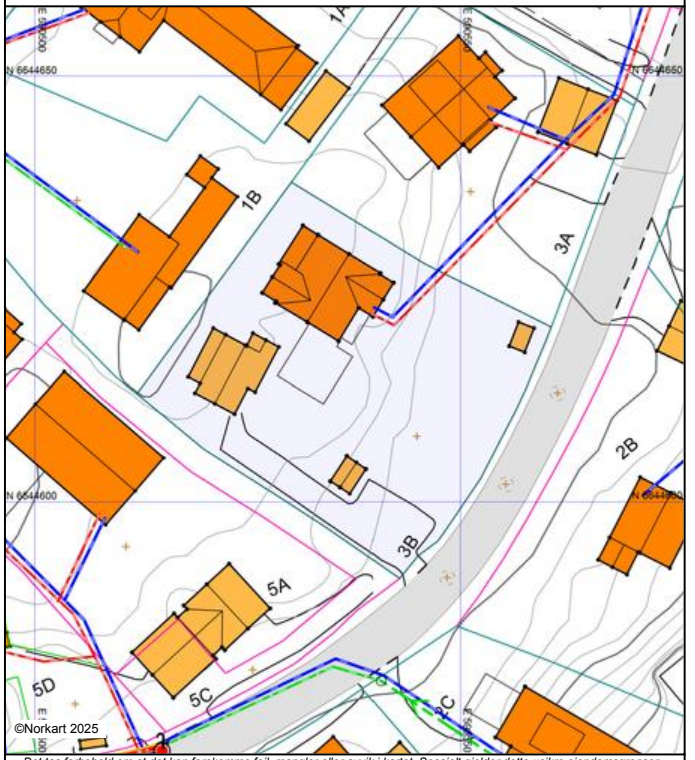
Eiendom: 37/7
Adresse: Ringstabekkveien 3B
Dato: 05.03.2025
Målestokk: 1:500

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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 37/7
Adresse: Ringstabekkveien 3B
Utskriftsdato: 05.03.2025
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

Utskriftsdato: 05.03.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ringstabekkveien 3B, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 37/7		
Utskriftsdato	05.03.2025	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	**Versjon**	04.12.2024



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17197789	2 1/2 etg. enebolig, ant. innebygget veranda med altan som i dag fremstår som fremskutt sideparti. Huset er etterisolert og alle bygningselementer er dermed skiftet, i den prosessen har huset mistet noe av sitt ant. sveitserpreg, eks takutspring. Inngangspartiet er noe endret Etterisoleringen endrer husets form og str.	Middels	Saltak

Utskriftsdato: 05.03.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ringstabekkveien 3B, 1358 JAR								

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** 1 228 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1983015 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1983015)
Navn	VOLLSVEIEN fra Bjerkelundsv til Bærumsv.m/bussfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.01.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8939/1983015.pdf
Delarealer	**Delareal** 46 m^2 **Formål** Kjørevei

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

Utskriftsdato: 05.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ringstabekkveien 3B, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 045,00 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	4 882,53 kr
Sum	**15 521,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	124 m2	45,26 kr	1/1	0 %	5 612,55 kr	935,43 kr
Avløp etter areal	124 m2	52,90 kr	1/1	0 %	6 559,60 kr	1 093,28 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	21,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	43,84 kr
				Sum	**17 948,34 kr**	**2 991,43 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.03.2025

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ringstabekkveien 3B, 1358 JAR								

Avtale 90017814 (Avgiftsadresse: Ringstabekkveien 3b)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	04.01.2022	14.06.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	1	04.01.2022	14.06.2024	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Kledd på tre sider i kjeller og på en side i 2.etg	12.01.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/ESBEN MANDELID
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0054/25
Vår referanse: 3786322/26704892
Bestilling: C3 2025-06-30 (4) 89

Dato
30.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30832	100	12.11.1998	ERKLÆRING/AVTALE SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	37	7	0	0

[x] 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

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksvelen 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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1998/30832/100
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:46

/ 18

EAB NETT

Asker og Bærum herredsrett
Pb 578
1301 Sandvika

ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
23 SEPT 1998
JUSTITIARIUS

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
12 NOV 1998
DAGBOKNR. 30832

DERES REF.	VÅR REF.	DATO
227/228-98	622/DM	21.09.98

Grensejustering mellom gnr 37 bnr 7 og 426, flytting av heftelse vedr. rettighet til trafo

Vi viser til brev datert 02.09.98 fra Bærum kommune, Oppmålingsavdelingen, vedrørende grensejustering mellom gnr. 37 bnr 426 og bnr 7. Grensejusteringen berører EAB Netts transformatorkiosk på bnr 426, slik at kiosken etter grensejusteringen blir plassert på bnr 7.

EAB Nett aksepterer derfor at gjeldende tinglyste avtale på gnr 37 bnr 426, flyttes over på gnr 37 bnr 7.

Kopi av dette brevet sendes Oppmålingsavdelingen i Bærum kommune, sammen med signert kopi av protokoll for kartforretning, som vil ta dette opp med Dem i forbindelse med grensejusteringen.

Med vennlig hilsen
EAB Nett AS

Odd Harald Knudsen
plansjef

Dag Mork
avd. ingeniør

Kopi: Bærum kommune, Planseksjonen, Oppmålingsavdelingen v/Harald Amundsen, Pb 124, 1301 Sandvika

Doknr: 30832 Tinglyst: 12.11.1998 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

898_Ringstabekkv_3

ENERGISELSKAPET ASKER & BÆRUM NETT AS
Brynsvelen 88A Tel.: 67 80 60 00
Postboks 13 Fax: 67 80 60 10
1355 Bærum Postterminal Org.nr.: 977 053 242

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/ESBEN MANDELID
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0054/25
Vår referanse: 3786321/26704887
Bestilling: C3 2025-06-30 (4) 88

Dato
30.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304156	100	15.6.1971	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	37	7	0	0

[X] 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

www.kartverket.no
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

4/56.
15 6 71.

E r k l æ r i n g

Undertegnede eier av gnr.37,bnr.7 av Voll Nedre i Bærum,vedtar for seg og senere eiere/festere følgende betingelser:

1. Bærum kommune er uten ansvar for skade på garasje,bil m.v. som skyldes brudd på vannverkets vann-eller kloakkledninger.

2. Ved eventuell brudd på ledningene forbeholdes rett for vann-og kloakkvesenet til å flytte garasjen til side.

3. Vannverket vil etter slike reparasjonsarbeider rydde opp etter seg,men gir ellers ingen erstatning.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Jar,den 10.juni 1971

Ingrid Foss Jensen

Skatteetaten

Dato
07.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 37 Bnr 7 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ringstabekkveien 3B, 1358 JAR

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 651 270
Som sekundærbolig:	kr 11 644 671

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0054/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ringstabekkveien 3B 1358 JAR

Betegnelse: Gnr 37, bnr 7 i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no