NORDVIK

Marstranderveien 18C

6 soverom | 327 kvm | Enebolig

Velkommen til

Marstranderveien 18C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Kontaktinfo
6	Planløsning
8	Bilder
47	Nabolagsprofil
48	Om boligen
60	Tilstandsrapport
87	Egenerklæringsskjema
94	Andre vedlegg
100	Vedlegg
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.10.2026

Nøkkelinformasjon



Arkitekttegnet drømmebolig fra 2020 med Boffi-kjøkken, panoramautsikt og hybel med egen inngang - 6 soverom - Dobbelgar

Prisantydning	**23 800 000,-**
Omkostninger	**596 090,-**
Totalpris	**24 396 090,-**
BRA-i	**327 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Marstranderveien 18 C - presentert av Jan-Petter Solberg Hansen og Hermine Wold v/Nordvik Bærum. En enestående funkisvilla på ca. 327 kvm over tre plan beliggende på barnevennlige og attraktive Malurtåsen, mellom Jar og Stabekk. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort avstand til Jar skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke servicetilbud og fritidsaktiviteter. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn!.

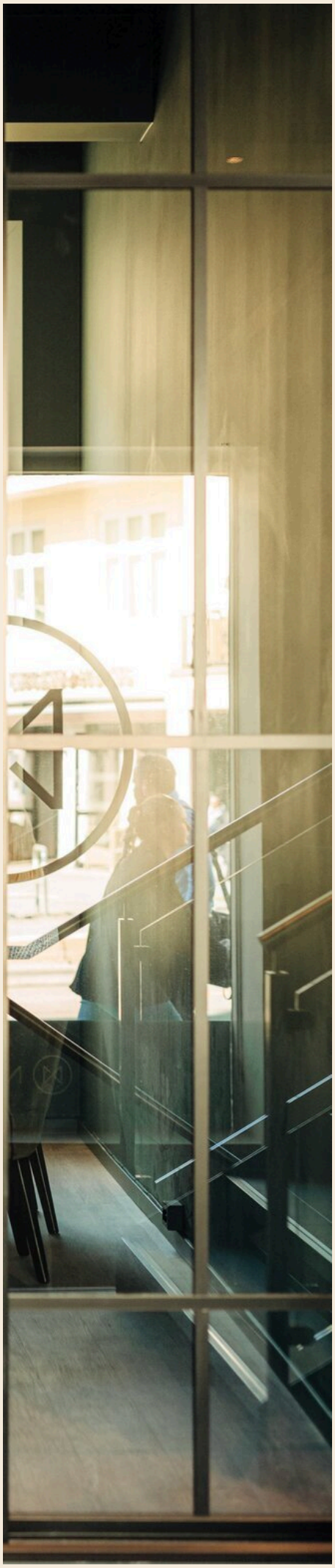
Kvaliteter ved eiendommen:
Nybygg fra 2020
Vindusflater fra gulv til tak
Skjermet beliggenhet
Utsikt og solrikt
Høy standard
Familievennlig planløsning o/3 plan + hybel m/egen inngang
Varmekabler i alle rom
6 soverom
3 bad + vaskerom + separat WC

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



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

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm





3. Etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm





2. Etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm




























































Color
White
































KICKR


KICKR


KICKR CORE




















18c

Marstranderveien 18C

Nabolaget Jar - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	5 min 2.4 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	6 min 2.8 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	7 min 3.4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Oslo International School 90 elever	7 min 3.1 km

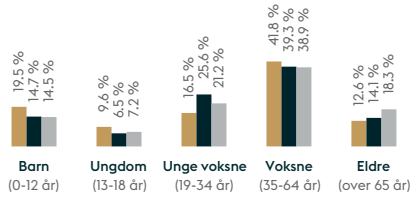
Offentlig transport

Nordliveien Linje 145, 150, 213, 214	8 min 0.6 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	13 min 1.1 km
Lilleaker Linje 13	18 min 1.6 km
Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.7 km

Barnehager

Tøffe barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 0.7 km
Jarenga barnehage (1-6 år) 169 barn	13 min 1.1 km
Lille My familiebarnehage Nord...	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jar	3 331	1 209
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tennishall i Stabekk	6 min
Stabekk vg. skole gymnastikksa...	6 min
EVO Stabekk	16 min
SATS CC Vest	14 min

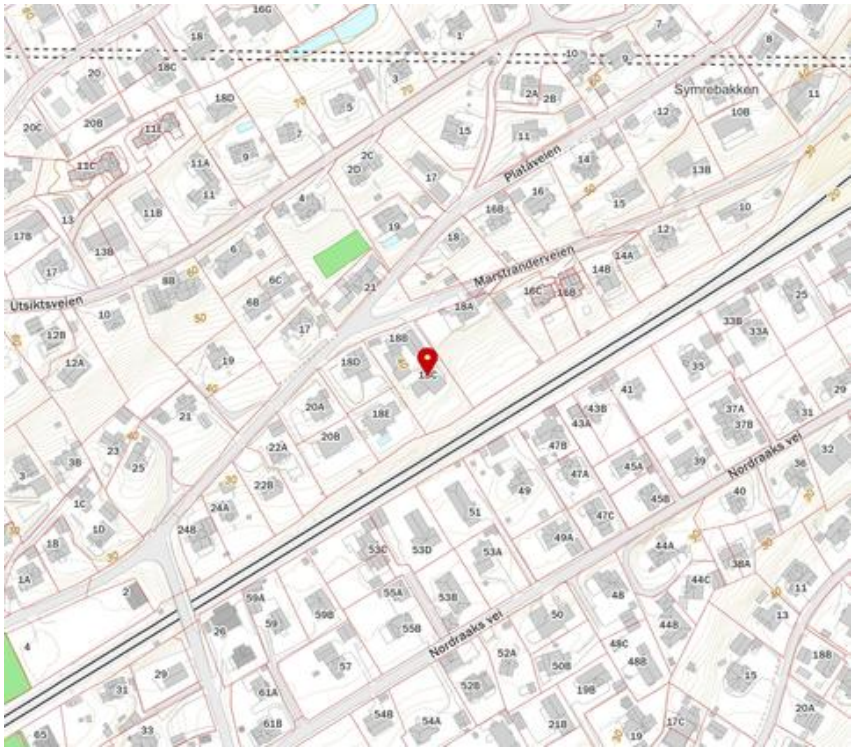
«Gode oppvekstvilkår for barn. Stille og rolig villastrøk med kort vei til offentlig transport (buss og bane). Kort vei til skogen, sjøen og Oslo sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0278/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Marstranderveien 18C, 1369 STABEKK
Gnr 39, bnr 112, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Jan Morten Kreutz
Marianne Grønnestad

Kjøpesum og omkostninger
23 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
595 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
596 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
615 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
24 396 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
24 415 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 327 kvm
BRA-e: 43 kvm
Totalt BRA: 370 kvm
TBA: 65 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Soverom, hall m/trapp, trimrom, teknisk rom, kjellerstue
Total BRA: 109 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, tv stue/soverom 3, bad, vaskerom, stue/kjøkken (hybel), bad/vaskerom(hybel), soverom(hybel), entré(hybel)
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 3 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré, gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom, garderobe, bad, toalettrom, teknisk kott
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 62 kvm.

Garasje
3. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Garasje
Total BRA: 43 kvm.

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

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

Innhold
Marstranderveien 18 C fremstår som en eksklusiv villa på 327 kvm fordelt over tre plan, oppført i 2020 i en gjennomført funksjonalistisk stil. Boligen er tilpasset terrenget og ligger på en romslig, sydvendt tomt på nærmere 1 mål, med gode solforhold og en vid utsikt. Utearealet byr på hage med plen mot syd over 2 nivåer og en stor terrasse mot sydvest, i tillegg til gode parkeringsmuligheter i dobbeltgarasje og på gårdsplassen.

På øverste plan finner du entré med garderobe, gang med trapp, en åpen og luftig stue/spisestue/kjøkken-løsning, samt master soverom med tilhørende garderobe, bad/wc samt gjeste-wc og teknisk rom. Her ligger boligens fremste blikkfang: den store, lyse stuen med god takhøyde og vinduer fra gulv til tak. Fra spisestuen er det en stor skyvedør ut til den sydvestvendte terrassen med gode solforhold. Hovedsoverommet har utgang til terrasse med morgensol.

På midtre plan er hoveddelen innredet med hall og trapp, to soverom, en fleksibel stue/soverom-løsning, bad/wc og vaskerom. I tillegg er det innvendig gjennomgang til en hybel med egen stue/kjøkken, soverom og bad/wc/vaskerom, ideell for utleie eller for voksne barn eller besteforeldre.

Nederste plan gir boligen en unik fleksibilitet, med hall, trapp og teknisk rom i hoveddelen, samt to arealer klargjort for egne hybler (Det er ikke bygget bad eller kjøkken men det ligger avløp samt vannrør klart). Det ene, på ca. 33 kvm, benyttes i dag som stue, men er tilrettelagt for stue/kjøkken, sovealkove og bad/wc/vaskerom. Det andre, på ca. 44 kvm, brukes i dag som treningsrom og soverom samt teknisk/bod, men også her ligger det avløp og vannrør klart om en skulle ønske å etablere en større ekstra hybel. Dette åpner for spennende muligheter – enten som ekstra utleieinntekt, hjemmekontor, treningsrom eller praktisk plass til en voksende familie.

Standard
Boligen rom for rom:

Overflater 1. etasje:
Gjennomgående er gulvene flislagt. Veggene er kledd i eikefinér, mens himlingen har eikespiler kombinert med downlights i samtlige rom. Vinduene er av høy kvalitet med laminert isolerglass og rammer i sortlakkert aluminium, som sikrer lang levetid og et helhetlig, moderne uttrykk utvendig. Trappen ned til midtre plan er spesialtilpasset og laget av en smed, med rekkverk i smijern og eiketrinn. Oppvarming skjer via gulvvarme lagt i separate varmesløyfer, med mulighet for soneregulering i alle etasjer.

Entré:
Hovedinngangen ligger på øverste plan, fra bakkenivå, ettersom boligen er bygd inn i det skrånende terrenget. Entreen er romslig, innbydende og representativ, i samme stil som boligens øvrige rom – gulv med fliser, vegger kledd i eikefinér og himling med eikespiler og downlights. Det er garderobe med oppheng og sittebenk samt gardinforheng. Fra entreen fører den skreddersydde trappen ned til midtre plan, og flere vinduer slipper inn rikelig med dagslys til både entré og trappehall.

Kjøkken:
Kjøkkenet på hovedplan har en eksklusiv innredning fra Boffi, med stilren barløsning i stål, innfelte høyskap på den ene veggen og en romslig arbeidsbenk med overskap på endeveggen. Fronter er grå og glatte, overskapene har automatisk åpne- og lukkemekanisme, og benkeplatene er i rustfritt stål med integrert vaskekum. Over benken er det montert stålplater med innfelte hyller. Kjøkkenet er utstyrt med gasstopp fra Boffi, samt integrert stekeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin fra Miele. Det er ventilator over kokesonen, belysning over benken og godt med downlights i himlingen. Ut mot stuen er det god plass til å dekke et langbord.

Stue:
Hovedstuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og er boligens fremste blikkfang. Et stort utbygg med glassfasade fra gulv til tak bader rommet i dagslys og sikrer at den vidstrakte utsikten kommer til sin rett. Mot vest er det utgang til en stor, solfylt terrasse. Stuen har samme materialpalett som resten av planet – gulv med keramiske fliser, vegger i eikefinér og himling med eikespiler – og gir stor møbleringsfrihet med plass til både sofagruppe og stort spisebord. I hjørnet mot har du en fin tv-krok med sofa.

Soverom og bad (suite):
Hovedsoverommet ligger på øverste plan i en behagelig suiteløsning med tilhørende bad og omkledningsrom. Badet er påkostet og rehabilitert i 2025, med 60x60 fliser på gulv (med gulvvarme) og i våtsonen, vegger for øvrig kledd med 60x60 fliser og i eikefinér, Sokkelflis er trukket 8,5 cm opp på veggen. Belysningen består av spotter og lys i speil, samt naturlig lysinnslipp fra vindu. Badet har dusjnisje med regnfallsdusj og glassvegg innerst i rommet, Våtrommet har skuffeinnredning med nedfelt metallservant og ettgrepsarmatur. Det er speil med lys. Toalettet er veggmontert, og speil med bakenforliggende belysning er montert over servantinnredningen.

Eget toalettrom:
På øverste plan finnes også et separat toalettrom, med overflater i eikefinér og matchende servantinnredning med sort blandebatteri.

2. etasje (midtre plan)

Overflater 2. etasje:
Midtre plan viderefører boligens gjennomgående materialbruk med gulv i pusset betong og vegger delvis kledd i eikefinér. Etasjen rommer både hoveddelens 3 soverom, bad og vaskerom, samt en hybel med egen adkomst, i tillegg til gjennomgang til hoveddelen. Gulvvarme og downlights er gjennomgående også her.

Soverom, hoveddel:
Midtre plan har tre av boligens totalt fire soverom i hoveddelen (i tillegg til hovedsoverommet på øverste plan). Det er tilrettelagt for garderobeløsninger på samtlige soverom.

Bad 2, hoveddel:
Badet i midtre del har innfliset badekar med hånddusj, samt dusjnisje med regnfallsdusj bak skillevegg i glass. Møbler er fra svenske Haven med benkeplate i italiensk kalkstein, servant i stål og sort blandebatteri, med integrerte stikkontakter i skuffene. Toalettet er veggmontert.

Vaskerom og teknisk rom:
På midtre plan finnes også vaskerom og teknisk rom tilknyttet hoveddelen.

Hybel:
Hybel har egen adkomst via utvendig trapp. Den består av stue/kjøkken, soverom og bad, med tak, vegger og gulv i pusset betong og enkelte vegger kledd i eikefinér.

Kjøkkenet i utleiedelen er fra Kvik, med grå, glatte fronter, sorte innenforliggende lister og benkeplate i sort granitt med underlimt vaskekum. Hvitevarene er fra Miele: stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, ventilator og kjøl/frys-kombinasjon.

Badet i utleiedelen har mosaikkfliser på gulv og i våtsonen, downlights og gulvvarme. Dusjsonen er avgrenset av skillevegg i herdet glass med både regnfallsdusj og hånddusj. Rommet har veggmontert toalett, skapinnredning fra Haven, benkeplate i italiensk kalkstein og nedfelt servant.

Nederste plan:
Overflater nederste plan:
Nederste plan har hall med trapp og teknisk rom tilknyttet hoveddelen, samt to fleksible arealer klargjort for hybler – på henholdsvis ca. 33 og 44 kvm. (Det ligger vann og avløpsrør i begge ender av etasjen.)

Hall:
Stor hall/mellomstue som er møblert med sofa og spisebord. Her er det og innredet et mini kjøkken med servant og blandebatteri. Det er stor skyvedør som leder videre ut til hagen på nedsiden av boligen mot syd.

Kjellerstue:
En stor kjellerstue som er innredet både med sofa, tv, og et stort spisebord. Også i dette rommet er det trukket inn både vann- og avløpsrør enten man vil lage en barløsning eller gjøre om rommet til en ekstra hybel.

Treningsrom:
Stort treningsrom (godkjent som stue) som er perfekt for storfamilien. Her er det god plass til mange treningsapparater, sykler, tredemølle mm.

Soverom: Stort soverom som har en 3 delt skyvedørsinnredning på bakre vegg.

Teknisk rom/bod: Stort teknisk rom der fordelerskap og balansert ventilasjon er plassert.

Parkering
Medfølger det garasje- eller biloppstillingsplass: Ja | Oppgi detaljer om parkeringsplassen: Plass til 2 biler i garasjen

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?: 2025: Fullstendig rehabilitering av bad i øverste etasje | 2026: Nye Steni fasadeplater på hele huset | 2026: Nytt gulv i øverste etasje

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lomundal Bygg AS, rehabilitering bad, Oktober-Desember 2025

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1. over

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1. over

- 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: Fasade: Utført av selger av hus via APT Bygg AS. Omlekting og utskifting av alle Steni fasadeplater, april-september 2026

- 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: Pumpe-Service AS, skifte av to flottører i pumpekum, 01.08.25 Pumpe-Service AS,
skifte av defekt kvernpumpe i pumpekum, 20.08.25 Pumpe-Service AS har også stått for årlig kontroll av avløpsanlegget

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Eiendommen har et felles privat avløpsanlegg (ref punkt 5 over) inn til offentlig anlegg bestående av pumpekum med 2
avløpskverner. Benyttes p.t. av Marstranderveien 18A, B og C.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Vaskerom har ikke installert sluk med membran.

- 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. Har hatt mus og skjeggkre i huset. Museproblematikk er løst ved erstatning av alle utvendige musebånd rundt huset. Skjeggkre forekomst ble behandlet suksessfullt av Rentokil

- 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

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Befaringsrapport BOVG Takst AS, v/takstmann Olav Veierland, datert 30.10.25. Gjelder fasade og
lufting/lekting. Forholdet er rettet av selger etter Avhendingslova med oppsyn fra Veierland.

- 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? Fremgår av salgsoppgave fra 2020.

- 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?
Ja
Beskriv: Nabovarsel vedr. eiendom i øst. Tiltakshaver har sendt inn rammetillatelse for bygging av enebolig på eiendommen

- 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?
Ja
Beskriv: Tinglyst avtale om avløpsanlegg mellom eiendommene i 18 A-C

- Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Er ikke oljetank på eiendommen

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

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 -
Taktekking: Flatt yttertak i stålkonstruksjon, isolert med trykkfast isolasjon, og tekket med foliemembran. Det er etablert fall mot to innvendige nedløp.

Flate tak regnes som en risikokonstruksjon og er utsatt for betydelig værbelastning. Konstruksjonen er avhengig av korrekt utførelse, tilfredsstillende fallforhold og jevnlig vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Renner, beslag og nedløpsrør i metall / plast utførelse.

Takkonstruksjon/Loft: Øverste etasjeskillere med isolert trebjelkelag, sponplategulv og påstøp i betong. El kabler i påstøp. (Ref byggemelding).

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger over terreng er utført som isolert bindingsverk, utlektet og beslått med utvendig kledning av sorte fasadeplater. Deler av fasaden er utført med Steni-plater og store vindusflater. Under terreng er det støpt betongmur.

Fasadeplatene er skiftet i 2026. Arbeidet er fulgt opp av autorisert tilsynsmann og pågikk under befaringen.

Det er etablert lufting bak fasadeplatene, og det er registrert musebånd som ble skiftet i 2026.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Boligen har vinduer av 3-lags laminert isolerglass og rammer i sortlakkert aluminium. Fra produsent Schueco Vinduene har produksjonsdato 2020 og fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Ytterdører: Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydisolert dør (B30/DB35).
De ulike terrassedørene har aluminiumsrammer med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Fra hovedplan/øverste plan er det utgang til en stor, vestvendt terrasse med plass til spisebord, loungemøbler og lignende.

På øverste plan er det også en østvendt betongplatting med rekkverk av tre. I tilknytning til utleiedelen er det en treplatting ved inngangspartiet, med plass til stol og et lite bord.

- Innvendig -
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Øverste etasjeskille er utført som isolert trebjelkelag med sponplategulv og påstøp av betong. Etasjeskillene for øvrig er utført i betong.

Det ble utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i etasjeskillene. Stedvis kan det forekomme mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre eller nyere boliger.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Grunnmur under terreng er utført i plasstøpt betong. Dekket er utført i støpt betong. Det er ikke mulig å utføre hulltaking.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll flere steder på grunnmuren med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for at grunnmuren er tørr.

- Tomteforhold -
Byggegrunn: Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

Fuktsikring og drenering: Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetidspunktet.
Det er montert grunnmursplater og XPS-isolasjon mot grunnmur under terreng.
Terrenget har naturlig avrenning bort fra huset på tre sider.

Grunnmur og fundamenter: Boligen er fundamentert på betongfundamenter på fjellgrunn. Grunnmuren er utført i armert, plasstøpt betong.

Forstøtningsmurer: Det er forstøtningsmur av natursteinsmur.

- Terrengforhold - Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Basert på tilgjengelige offentlige aktsomhetskart er det ikke registrert forhold som tilsier særskilt risiko for flom eller skred på eiendommen. Eiendommen ligger ikke innenfor kjent, kartlagt kvikkleiresone. Risikoen for flom og skred vurderes derfor som lav ut fra tilgjengelig kartgrunnlag.

Radonaktsomhetskart gir kun en overordnet vurdering av området. Radonnivået i boligen er ikke kjent og kan kun fastslås ved måling.

Vurderingen er basert på tilgjengelige offentlige kartdata og innebærer ikke en geoteknisk undersøkelse eller en detaljert vurdering av grunnforholdene på eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2020. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2020, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger (Avløpspumpe).

- Garasje -
Boligen har en dobbel garasje oppført på støpt dekke, med pusset betongsteinmur på begge sider og støpt dekke i tak. Garasjen er lokalisert under hagen til naboseksjonen.
Garasjen har dobbel leddport med automatisk åpning. Det er innlagt strøm og belysning. Garasjen har god lagringsplass.

Det er avdekket saltutslag og fukt i vegg mot grunn. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare årsaken til fuktforholdet og behovet for eventuelle utbedringer. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

TG2
2.Etasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ikke registrert eller oppgitt at det er etablert tettesjikt på våtrommet. Ved vannlekkasje eller annen vannpåvirkning kan manglende tettesjikt medføre fare for vannskader. Forholdet er grunnlaget for TG2.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tettesjikt.

TGIU
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Grunnmur under terreng er utført i plasstøpt betong. Dekket er utført i støpt betong. Det er ikke mulig å utføre hulltaking.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll flere steder på grunnmuren med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for at grunnmuren er tørr. For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

2.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo våtrom og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

2.Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble ikke utført hulltaking, da våtsone grenser til yttervegg og tilstøtende våtrom og vaskerommet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for vaskerommet tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

2.Etasje - Bad/vaskerom (Utleie) - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til yttervegger og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Innbo og løsøre
Følger med boligen: 2x Kjøleskap, 2x fryser og 2x oppvaskmaskin | Følger ikke med boligen: Vaskemaskiner og tørketromler
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i 1. etasje

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 har hybeldel med gjennomgang til hoveddel og egen inngang. Rom er godkjent til varig opphold.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler i de fleste rom

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 35369 kWh | Strømkostnad forrige år: 47001 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 36 105,-pr. 2025

Gebyr Fakturert beløp i 2025:
- Avløp 16 555,50 kr
- Renovasjon 5 384,28 kr
- Vann 14 165,46 kr

Sum 36 105,24 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 11255 kr
TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 2186 kr (Selger har trådløs bredbånd fra Telia 5G i boligen. De har fått tilbud om å installere Telenor fiber men har ikke gjort dette)
Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 929 kr
Kostnader for pumpeanlegg: Ca. kr. 10.000,- i årlige kostnader for ettersyn og vedlikeholdskostnader ihht avtale med Pumpeservice AS

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 10 469 962,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 21 385 660,- pr. 2024
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.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 23725377

TV/Internett/Bredbånd
Tv/ internett - Telia

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 000 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Fra offentlig vei er det privat gruset vei frem til tomten. Boligen har dobbel garasje og biloppstillingsplass foran garasjen.

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1 000 m². Felles tomt for snr. 1 og 2 utgjør totalt 1 892 m². S.nr. 2 disponerer ca. 1 000 m². (NB - ikke nøyaktig oppmålt - se tomtekart tilhørende vedtektene)
Eiendommen har gode solforhold og fint utsyn. Tomten er skrånende, og boligen er godt tilpasset terrenget med fasade mot syd. Stor terrasse mot sydvest. Sydvendt hage med plen på 2 nivåer.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en fin og familievennlig beliggenhet blant sjarmerende villa-/ og småhusbebyggelse i rolig nabolag på Malurtåsen, et av høydedragene mellom Jar og Stabekk. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort avstand til Jar skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke servicetilbud og fritidsaktiviteter.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotball-løkker, sandvolleyballbane, tennishall, Jar idrettshall, Nadderudhallen og flere treningssentre. Frem banen for fotball og skøyting ligger bare noen minutter unna huset. Stabekk Tennis er også et steinkast unna. Ønsker man å gå på skøyter kan man også gjøre dette på Jar Ishall som heller ikke er langt unna. I tillegg er det kort avstand til Nadderud Stadion med fotball- og friidrettsanlegg. For golfentusiastene ligger Ballerud, Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Fra eiendommen er det kun en kort kjøretur til Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte

turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Her kan nevnes Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, fotball m.m. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Det er dessuten kort vei til bl.a. Holtekilen, som er et godt utgangspunkt for flotte turmuligheter, enten til fots eller med sykkel samt godt tilrettelagt for barnevogn. Holtekilen byr på flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser. Det er kort vei med bil eller sykkel til badestrender på Lysaker, Fornebu, Høvik og Kadettangen. For kunstinteresserte er det flere gallerier i området.

Servicetilbud:
Nærhet til både Stabekk, Bekkestua og Jar. På Stabekk finner du bl.a. kulturhuset Stabekk kino og den anerkjente livsstilbutikken Bolina, et interiørmekka som absolutt er verdt et besøk. Videre finnes det dagligvareforretning, apotek, interiørbutikker, bakeri, kulturhus samt flere hyggelige kafeer og restauranter. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/kafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Midt på torget finner du Samson. De holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza.

Ønsker man ytterligere tilbud ligger både Høvik, Lysaker, Sandvika Storsenter og CC vest innen rekkevidde.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Jar barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, som ligger i kort avstand fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er en rekke barnehager i nærområdet. Tøffe barnehage ligger kun 5 minutter gange unna, alternativt ligger Stabekktunet Barnehage og Jar Fus barnehage kun 15 minutter gange unna boligen. Det er også kort vei til Stabekk videregående skole, internasjonal skole og NTG på Bekkestua.

Offentlig kommunikasjon:
Det er et godt utvalg av offentlig kommunikasjon i nærområde. Nærmeste busstopp er "Nordliveien, som ligger ca. 6 min gange unna. Fra dette busstoppet går den en rekke busser i retning Bekkestua, Oslo og Sandvika. Nærmeste Togstasjon er Stabekk stasjon som ligger ca. 13 min. gange unna eiendommen. Fra Stabekk stasjon går flytog, samt lokaltog i retning Oslo og Asker. Boligen er også ideelt plassert i forhold til Lysaker, ett viktig knutepunkt for buss og tog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen - Marstranderveien 18C - Enebolig og garasje - datert 07.01.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Enebolig
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, med noen små avvik fra dagens benyttelse.

I 1. etasje er det på godkjente tegninger inntegnet bod og teknisk rom der det i dag er kun teknisk rom.
Rommet som ligger ved siden av soverom, benevnt som stue benyttes i dag som trimrom.

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

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

Det er et felles pumpesystem for eiendommene Marstranderveien 18 A-B-C.
Alle kostnader dekkes proratarisk mellom disse.
Serviceavtale med Pumpeservice AS (Ca. 10.000/år)
Strøm skal dekkes av de tre brukerne men ligger i dag under strømavtalen til 18C. Selger har ikke valgt å sette inn en egen måler for dette men ny eier har rett til å få en slik måler innstallert.

Ved tilknytning av nye brukere (hvis byggeprosjektet på nedsiden av 18 A blir en realitet) er vannledningsnettet prissatt til NOK 150,000. Avløpsanlegget er prissatt til NOK 400,000. Nytt medlem må betale inn et beløp lik den ideelle andelen, samt en tilknytningsavgift på NOK 5,000.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokum

enter/25757/7917435.pdf
Delarealer Delareal 1 892 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2021025
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021025)
Navn MALURTÅSEN
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.05.2026
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25581/7826020.pdf
Delarealer Delareal 1 892 m²
Formål Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Feltnavn B2

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er driveplikt på 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:

3201/39/112/2:
11.08.1986 - Dokumentnr: 23558 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:39 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2020 - Dokumentnr: 2378616 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:39 Bnr:134
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3201 Gnr:39 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2020 - Dokumentnr: 2848604 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 325/517

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

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

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

kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 238 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (Ekstra tur, drone og kveld kommer i tillegg) Faktureres selger - Fra kr. kr. 11 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. (avhenger av størrelse og antall våtrom) Fra kr. 35-45000 kr. 40 000,-

Samlet skal selger betale kr. 372 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2
Hermine Wold, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46864458

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Enebolig

Garasje

Marstranderveien 18C , 1369 STABEKK BÆRUM kommune

gnr. 39, bnr. 112, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 370 m² BRA-i: 327 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1961 **Eiendomsverdi ref nr:** RQ6377

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Marstranderveien 18 C er en romslig og moderne enebolig over tre plan. Boligen er oppført i 2020 i en moderne, funksjonalistisk stil og er godt tilpasset terrenget på en stor, sydvendt tomt på nær 1 mål. Eiendommen har gode solforhold og vidstrakt utsikt. Det er hage med plen mot syd, stor terrasse mot vest og parkering i dobbelgarasje samt på gårdsplassen.
Stuen i øverste plan har store vindusflater som gir gode lysforhold og utsyn. Boligen preges av store vindusflater, synlige betongflater, eikefinér og skreddersydde løsninger.
Hoveddelen har kjøkken fra Boffi, fire soverom, tre bad, treningsrom, toalettrom og vaskerom m.m.
I tillegg har boligen en separat utleiedel med egen inngang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Eiendommen har flere uteområder med terrasse og hage, samt dobbelgarasje på tunet.
Boligen fremstår med gjennomgående god standard og påkostede materialvalg.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Flatt yttertak utført i stålkonstruksjon, isolert med trykkfast isolasjon og tekket med foliemembran.
Øverste etasjeskille er utført som isolert trebjelkelag med sponplategulv og påstøp av betong. Etasjeskillene for øvrig er utført i betong.
Yttervegger over terreng er utført som isolert bindingsverk, utlektet og beslått med utvendig kledning av Steni fasadeplater. Deler av fasaden er utført med Steni-plater og store vindusflater. Under terreng er det støpt betongmur.
Boligen har vinduer av 3-lags laminert isolerglass og rammer i sortlakkert aluminium.
Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydisolert dør.
Terrassedørene har aluminiumsrammer med 3-lags isolerglass.
Fra hovedplan/øverste plan er det utgang til en stor, vestvendt terrasse. På øverste plan er det også en østvendt betongplatting. I tilknytning til utleiedelen er det en treplatting ved inngangspartiet.
På vestsiden er det trapp med naturstein/granitt i terrenget ned til hagen, med plen på sørsiden. På østsiden er det tretrapp ned til inngangen til utleiedelen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende gulvoverflater fordelt på de ulike etasjene:
I 1. etasje er det slipte betonggulv i alle rom.
I 2. etasje er det slipte betonggulv, med fliser på to bad. I utleiedelen er det fliser på alle gulv.
I 3. etasje er det fliser og betong på gulvene.

Boligen har gjennomgående et design med betong og treelementer i form av eikefinérplater på vegger og tak.
I 1. etasje er veggene utført med innvendig kledning av eikefinérplater, støpte betongvegger og store vindusflater. Takene er utført i støpt betong med innfelte spotter.
I 2. etasje er veggene utført med innvendig kledning av eikefinérplater, betong og store vindusflater.
I 3. etasje er det innvendig kledning av eikefinérplater og store vindusflater. Takene er utført med betong og spilekledning.
Våtrommene har flislagte overflater.

Øverste etasjeskille er utført som isolert trebjelkelag med sponplategulv og påstøp av betong. Etasjeskillene for øvrig er utført i betong.
Boligen har plasstøpte innvendige trapper med støpte betongtrinn og rekkverk i stål.

Boligen har innvendige dører med eikefinér, med tilsvarende utseende som veggkledningen. Dørene har god høyde, ca. 248 cm, skjulte hengsler og vridere i mørkt stål.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hoveddel:
Kjøkkeninnredningen har glatte, automatiske trykkfronter fra Boffi, med en stilren barløsning (halvøy) i stål.
Det er 60 x 60 cm fliser på gulvet og vegger med finérplater.
Himlingen er utført som spilehimling med spotter under overskapene. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.
Benkeplatene er i rustfritt stål med ettgreps kjøkkenarmatur.
Det er montert kjøkkenventilator som trekker luften ut gjennom det sentrale ventilasjonssystemet.

Kjøkken i utleiedel:
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har glatte fronter fra Kvik.
Det er slipt betong på gulvet og vegger av betong og plater.
Himlingen er utført i støpt betong med innfelte spotter som lyskilde. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.
Benkeplaten er i kompositt med underlimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Det er montert kjøkkenventilator fra Miele som trekker luften ut gjennom det sentrale ventilasjonssystemet.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i tilknytning til hovedinngangen har overflater i eikefinér og matchende servantinnredning med sort blandebatteri. Servanten er vegghengt og montert på benkeplate av stein, med metallvask. Det er vegghengt toalett.

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Det er montert fordelerskap på vegg i teknisk rom i 1. etasje, i badet i utleiedelen i 2. etasje og i teknisk kott i 3. etasje.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløpsrør av PVC.
Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i teknisk rom i 1. etasje.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert i teknisk rom i

Beskrivelse av eiendommen

hoveddelen. Utleiedelen har separat benkebereder på ca. 120 liter, plassert i kjøkkeninnredningen.
Sikringsskapene har automatiske sikringer. Det er eget sikringsskap for utleiedelen. Overbelastningsvernet er 63 A i hovedsikringsskapet og 32 A i utleiedelen.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser og fjell. Boligen er fundamentert på betongfundamenter på fjellgrunn. Grunnmuren er utført i armert, plasstøpt betong.

Det er montert grunnmursplater og XPS-isolasjon mot grunnmur under terreng. Det er også etablert forstøtningsmur i naturstein.

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

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

Det foreligger ferdigattest for eneboligen, datert 07.01.2021. Det foreligger også ferdigattest for garasje og støyskjerming, datert 07.01.2021.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, med noen avvik fra dagens benyttelse.

I 1. etasje er det på godkjente tegninger inntegnet bod og teknisk rom der det i dag er kun teknisk rom.
Rommet som ligger ved siden av soverom, benevnt som stue benyttes i dag som trimrom.

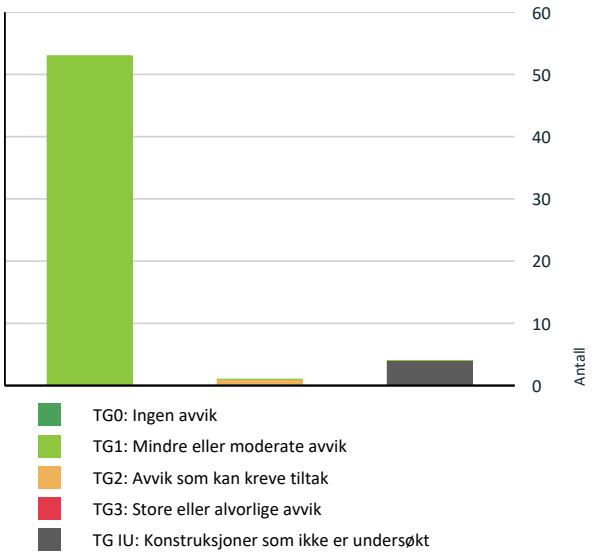
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ferdigattest for garasje og støyskjerming, datert 07.01.2021.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom (Utleie) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen er oppført over tre etasjer og har en innholdsrik planløsning. Hovedinngangen er etablert i 3. etasje, som inneholder entré, gang med trapp, stue/kjøkken, soverom, garderobe (walk in) , bad, toalettrom og teknisk kott.
2. etasje inneholder hall med trapp, to soverom, TV-stue, bad og vaskerom. I denne etasjen er det også en separat utleiedel med egen entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
1.etasje består av hall med trapp, soverom, trimrom, teknisk rom og kjellerstue.
Fra boligen er det adkomst til terrasse- og hagearealer.
Eiendommen har også dobbel garasje.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Flatt yttertak i stålkonstruksjon, isolert med trykkfast isolasjon, og tekket med foliemembran. Det er etablert fall mot to innvendige nedløp.

Flate tak regnes som en risikokonstruksjon og er utsatt for betydelig værbelastning. Konstruksjonen er avhengig av korrekt utførelse, tilfredsstillende fallforhold og jevnlig vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner, beslag og nedløpsrør i metall / plast utførelse.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Øverste etasjeskillere med isolert trebjelkelag, sponplategulv og påstøp i betong. El kabler i påstøp. (Ref byggemelding)

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger over terreng er utført som isolert bindingsverk, utlektet og beslått med utvendig kledning av sorte fasadeplater. Deler av fasaden er utført med Steni-plater og store vindusflater. Under terreng er det støpt betongmur.

Fasadeplatene er skiftet i 2026. Arbeidet er fulgt opp av autorisert tilsynsmann og pågikk under befaringen.

Det er etablert lufting bak fasadeplatene, og det er registrert musebånd som ble skiftet i 2026.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har vinduer av 3-lags laminert isolerglass og rammer i sortlakkert aluminium. Fra produsent Schueco Vinduene har produksjonsdato 2020 og fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydisolert dør (B30/DB35). De ulike terrassedørene har aluminiumsrammer med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra hovedplan/øverste plan er det utgang til en stor, vestvendt terrasse med plass til spisebord, loungemøbler og lignende.

På øverste plan er det også en østvendt betongplatting med rekkverk av tre. I tilknytning til utleiedelen er det en treplatting ved inngangspartiet, med plass til stol og et lite bord.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

På vestsiden er det trapp med naturstein/Granitt i terrenget ned til hagen, med plen på sørsiden. På østsiden er det tretrapp ned til inngangen til utleiedelen.





TG 1 Bod

Beskrivelse

Boligen har en utvendig redskapsbod på kortsiden av huset, i nivå med 3. etasje. Boden er ikke videre vurdert eller oppmålt av takstmann.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har følgende gulvoverflater fordelt på de ulike etasjene:

I 1. etasje er det slipte betonggulv i alle rom.
I 2. etasje er det slipte betonggulv, med fliser på to bad. I utleiedelen er det fliser på alle gulv.
I 3 etasje er det fliser og betong på gulvene.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Det er registrert enkelte mindre sprekker i betonggulvene. Takstmann har ikke vurdert dette som skader og har derfor ikke satt avvik.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har gjennomgående et design med betong og treelementer i form av eikefinérplater på vegger og tak.

I 1. etasje er veggene utført med innvendig kledning av eikefinérplater, støpte betongvegger og store vindusflater. Takene er utført i støpt betong med innfelte spotter.

I 2. etasje er veggene utført med innvendig kledning av eikefinérplater, betong og store vindusflater. Gulvene er utført i betong og fliser.

I 3. etasje er det innvendig kledning av eikefinérplater og store vindusflater. Takene er utført med spilekledning / betong.. Våtrommene har flislagte overflater.

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

Det er registrert enkelte merker og mindre sprekker i tak.

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 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Øverste etasjeskille er utført som isolert trebjelkelag med sponplategulv og påstøp av betong. Etasjeskillene for øvrig er utført i betong.

Det ble utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i etasjeskillene. Stedvis kan det forekomme mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre eller nyere boliger.

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført etter TEK17 og opplyst å være utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, samt at bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur under terreng er utført i plasstøpt betong. Dekket er utført i støpt betong. Det er ikke mulig å utføre hulltaking.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll flere steder på grunnmuren med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for at grunnmuren er tørr.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har plasstøpte innvendige trapper med støpte betongtrinn og rekkverk i stål.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører med eikefinér, med tilsvarende utseende som veggkledningen. Dørene har god høyde, ca. 248 cm, skjulte hengsler og vridere i mørkt stål.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

Det er opplyst at det tidligere har vært mus og sjeggkre i boligen. Som forebyggende tiltak er musebånd skiftet rundt hele boligen. Rentokil har utført forebyggende tiltak mot sjeggkre.

Det er opplyst at det ikke er registrert nye hendelser etter at tiltakene ble gjennomført.

Hall med trapp

Beskrivelse

I 1. etasje er det hall med trapp og sitteplasser. Det er montert benk med vask, ettgreps blandebatteri og spyler.

Det anbefales å montere vannstoppesystem eller annen form for vannsikring i rommet. Det er ikke krav om slike tiltak i dag.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret, og det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest. Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).

2.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest for oppføring av våtrommet. Ferdigattesten dokumenterer at det søknadspliktige tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen på bakgrunn av innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten og prosjektbeskrivelsen vurderes som relevant dokumentasjon på tiltaket. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere beskriver våtrommets oppbygning, herunder utførelse av membran og øvrige konstruksjonsdetaljer.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har betongvegger med eikefinérplater og mosaikkfliser i våtsone. (Fliser fra 2025) Himlingen er utført i betong med innfelte spotter. Det er ventilasjon i taket. Bad har speil med integrert belysning.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt mosaikkfliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 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 skal i tillegg være fall 1:50 i våtsone.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende benkeplate i italiensk kalkstein,
og nedfelt metallservant. Det er innfliset badekar med dusjvegg (fra 2025) og dusjhjørne med herdet glass og regnfallsdusj. Over servanten er det speil.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo våtrom og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

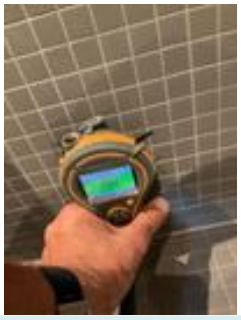
Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret, og det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest. Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest. Ferdigattesten dokumenterer at det søknadspliktige tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen på bakgrunn av innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten og prosjektbeskrivelsen vurderes som relevant dokumentasjon på tiltaket. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere beskriver våtrommets oppbygning, herunder utførelse av membran og øvrige konstruksjonsdetaljer.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har vegger med eikefinérplater og støpt betong. Himlingen er utført i støpt betong med innfelt ventilasjon og taklampe som lyskilde

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har behandlet betonggulv. Det er målt en høydeforskjell på 15 mm fra dørterskel til sluk, tilsvarende et fallforhold på 1:50. Fallforholdet vurderes som tilfredsstillende.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert eller oppgitt at det er etablert tettesjikt på våtrommet. Ved vannlekkasje eller annen vannpåvirkning kan manglende tettesjikt medføre fare for vannskader. Forholdet er grunnlaget for TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tettesjikt.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har heltre innredning med toppmontert utslagsvask i metall og ettgrepsarmatur. Under benkeplaten er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert vegghengt hyllesystem.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da våtsone grenser til yttervegg og tilstøtende våtrom og vaskerommet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for vaskerommet tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



2.ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

Generell

Beskrivelse

Bad / Vaskerom i utleiedel er fra byggeåret, og det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest. Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).



2.ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattestfor oppføring av våtrommet. Ferdigattesten dokumenterer at det søknadspliktige tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen på bakgrunn av innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten og prosjektbeskrivelsen vurderes som relevant dokumentasjon på tiltaket. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere beskriver våtrommets oppbygning, herunder utførelse av membran og øvrige konstruksjonsdetaljer.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet i utleiedelen har støpte betongvegger og fliser. På vegg i dusjsone er det mosaikkfliser.
Himlingen er utført i betong med innfelte spotter og lufteventil.

Det er benyttet sokkelflis av mosaikk som er trukket opp på vegg.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt mosaikkfliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 40 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Dusjhjørnet er nedsenket.

I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det skal i tillegg være fall 1:50 i våtsone.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner



2.ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinnredning med nedfelt metallservant og ettgrepsarmatur. Det er speil med integrert belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med herdet glass og regnfallsdusj. Det er også opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til yttervegger og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er renovert og overlevert 19.12.2025. Det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og FDV-dokumentasjon. Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger full FDV-dokumentasjon fra utbygger for badet, som er fra 2025.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det lagt 60 x 60 cm fliser. Det er vegger med plater og malt innvendig himling. Sokkelflis er trukket 8,5 cm opp på veggen. Belysningen består av spotter og lys i speil, samt naturlig lysinnslipp fra vindu.

Vinduet er plassert i våtsonen. Vinduet er derfor sikret mot fuktinntrengning med membran eller annet damptett produkt fra vegg og mot karm. Vinduskarmen er flislagt.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom under flisene.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 45 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Det er synlig membran bak feielist ved døren.

Badet er renovert i 2025. I forbindelse med renoveringen er det lagt ny pukk med komprimering av grunnen, ny isolasjon og dampsperre under betongstøpen.

I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det skal i tillegg være fall 1:50 i våtsone.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på veggene. På gulvet er det lagt 2K smøremembran.
Det er etablert slukrenne ved vegg i dusjsonen. Fallforholdet i dusjsonen er målt til 1:50.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinnredning med nedfelt metallservant og ettgrepsarmatur. Det er speil med lys, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj.

Det er montert innbyggingssisterne i veggen. Sisternen er beskyttet med vanntett sjikt som hindrer kondens og lekkasje (Ref prosjektbeskrivelse)

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Fra teknisk kott er det tilgang til bunnsvillen, hvor det er utført kontroll med Protimeter med pigger. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN (UTLEIE)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har glatte fronter fra produsent Kvik.
Det er slipt betong på gulvet og vegger av betong og plater. Himlingen er utført i støpt betong med innfelte spotter som lyskilde. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.

På befaringstidspunktet inneholdt kjøkkenet følgende hvitevarer fra Miele:
Stekeovn
Induksjonstopp
Oppvaskmaskin
Kombiskap
Avtrekksvifte

Benkeplaten er i kompositt med underlimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Ta kontakt med megler/selger for informasjon om hvilke hvitevarer som medfølger.





2.ETASJE > STUE/KJØKKEN (UTLEIE)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator fra Miele som trekker luften ut gjennom det sentrale ventilasjonssystemet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av «ark-testen» og fungerer som den skal.



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte, automatiske trykkfronter fra Boffi, med en stilren barløsning i stål.

Det er 60 x 60 cm fliser på gulvet og vegger med finérplater. Himlingen er utført som spilehimling med spotter under overskapene.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.

På befaringstidspunktet inneholdt kjøkkenet følgende hvitevarer:

Stekeovn fra Miele
Gassbrenner fra Smeg, med gasstank plassert under benkeplate i skap.
Oppvaskmaskin fra Miele
Kjøleskap fra Miele
Fryseskap fra Miele
Avtrekksvifte fra Boffi

Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppesystem og komfyrvakt.

Benkeplatene er i rustfritt stål med ettgreps kjøkkenarmatur.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om hvilke hvitevarer som medfølger.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkken, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.



Tilstandsrapport





3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften ut gjennom ventil i veggen rett på yttersiden.
Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark"-testen og virker som den skal.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i tilknytning til hovedinngangen har overflater i eikefinér og matchende servantinnredning med sort blandebatteri. Himlingen er utført som spilehimling med spotter og lys i speil som lyskilder.

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har vegghengt servant på benkeplate av stein, med metallvask. Det er vegghengt toalett.

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system.
Det er montert fordelerskap på vegg i teknisk rom i 1. etasje, i badet i utleiedelen i 2. etasje og i teknisk kott i 3. etasje.
Stoppekranen er lokalisert i skap i 3. etasje. Vannskapene har forskriftsmessig avrenning.

Utevndig vannkran ved inngangsparti.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløpsrør av PVC.

Boligen har avløpspumpe (pumpekum) med styringsenhet i teknisk rom i kjeller. Siste kontroll ble utført 31.07.2025. Anlegget er ikke videre vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse på denne typen anlegg.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i teknisk rom i 1. etasje.





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert i teknisk rom i hoveddelen. Teknisk rom har sluk. Berederen har produksjonsdato 2019.

Utleiedelen har separat benkebereder på ca. 120 liter, plassert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapene har automatiske sikringer. Det er eget sikringsskap for utleiedelen.

Overbelastningsvern er 63 A i hovedsikringsskapet og 32 A i utleiedelen.

Kontaktpunktene er av typen Elko+ eller tilsvarende. Det er montert dimmere på downlights og fast belysning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler i de fleste rom, samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetidspunktet.
Det er montert grunnmursplater og XPS-isolasjon mot grunnmur under terreng.
errenget har naturlig avrenning bort fra huset på tre sider.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på betongfundamenter på fjellgrunn.
Grunnmuren er utført i armert, plasstøpt betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av natursteinsmur.



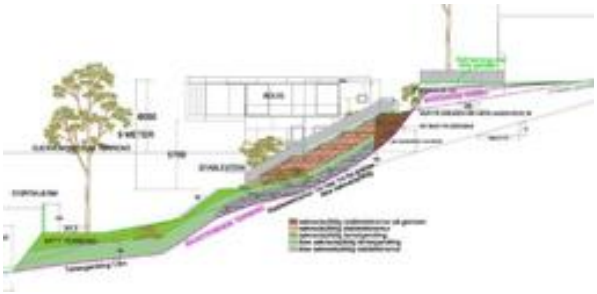
TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Basert på tilgjengelige offentlige aktsomhetskart er det ikke registrert forhold som tilsier særskilt risiko for flom eller skred på eiendommen. Eiendommen ligger ikke innenfor kjent, kartlagt kvikkleiresone. Risikoen for flom og skred vurderes derfor som lav ut fra tilgjengelig kartgrunnlag.

Radonaktsomhetskart gir kun en overordnet vurdering av området. Radonnivået i boligen er ikke kjent og kan kun fastslås ved måling.

Vurderingen er basert på tilgjengelige offentlige kartdata og innebærer ikke en geoteknisk undersøkelse eller en detaljert vurdering av grunnforholdene på eiendommen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2020. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2020, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger
(Avløpspumpe)

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2020

Standard
Garasjen er lokalisert på samme nivå som hovedetasjen i 3. etasje. Garasjen har plass til to biler.

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

Beskrivelse
Boligen har en dobbel garasje oppført på støpt dekke, med pusset betongsteinmur på begge sider og støpt dekke i tak. Garasjen er lokalisert under hagen til naboseksjonen.
Garasjen har dobbel leddport med automatisk åpning. Det er innlagt strøm og belysning. Garasjen har god lagringsplass.

Det er avdekket saltutslag og fukt i vegg mot grunn. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare årsaken til fuktforholdet og behovet for eventuelle utbedringer.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

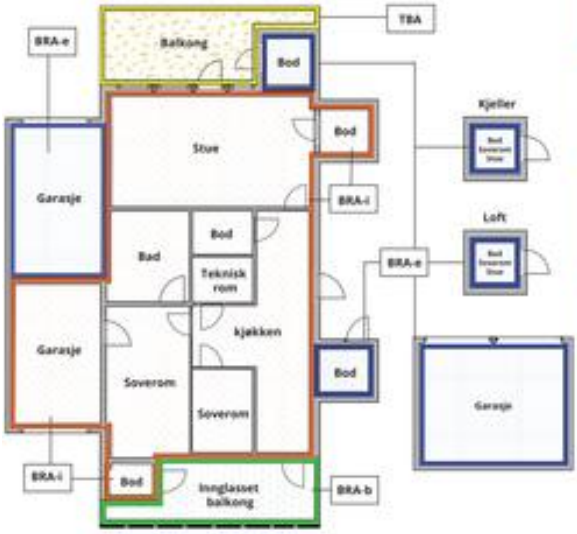
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	109			109	
2.Etasje	109			109	3
3.Etasje	109			109	62
SUM	**327**				**65**
SUM BRA	**327**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Soverom, hall m/trapp, kjellerstue, trimrom, teknisk rom		
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, tv stue, bad, vaskerom, stue/kjøkken (utleie), bad/vaskerom (utleie), soverom (utleie), entré (utleiej		
3.Etasje	Entré, gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom, garderobe, bad, toalettrom, teknisk kott		

Kommentar

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende 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 foreligger ferdigattest for eneboligen, datert 07.01.2021.
Det foreligger også ferdigattest for garasje og støyskjerming, datert 07.01.2021.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, med noen avvik fra dagens benyttelse.

I 1. etasje er det på godkjente tegninger inntegnet bod og teknisk rom der det i dag er kun teknisk rom.
Rommet som ligger ved siden av soverom, benevnt som stue benyttes i dag som trimrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for garasje og støyskjerming, datert 07.01.2021.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	39	112		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Marstranderveien 18C

Hjemmelshaver
Kreutz Jan Morten, Grønnestad Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Stabekk i Bærum kommune. Den ligger på et høydedrag mellom Lysaker og Stabekk stasjon og tilhører Jar-skolekrets.
Stabekk sentrum er hyggelig med restauranter, butikker som Bolina, Baker Hansen, Brødrene Kolstad, samt treningssenter, skomaker, optiker, gullsmed, etc. Stabekk og nærområdet har også kulturhus, kunstfrossen bandybane, hockey-hall og tennisklubb. I tillegg er det ca. 5 min kjøring til Nadderud stadion med fotball- og friidrettsanlegg. Her finner du også svømmehall.

Den turglade kan glede seg over kort vei til Holtekilen, som er et godt utgangspunkt for fine fot- og sykkelturer. Holtekilen er en del av en større kyststi som vil ta deg med til mange flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser. Alternativt turstier langs Lysakerelva som tar deg helt til Nordmarka.

agligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Meny. I tillegg finner du søndagsåpne butikker i området. Ønsker du ytterligere servicetilbud har både Øvre Stabekk og Nedre Stabekk et godt utvalg, samt flere serveringssteder. Også Sandvika Storsenter og CC Vest på Lilleaker ligger godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 350 meter unna og det er ca. 10 min å gå til Stabekk stasjon. Med bil fra Stabekk tar det ca. 4 min til Lysaker, 7 min til Sandvika, 12 min til Oslo S og 41 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det kort vei til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole. Stabekk videregående ligger rett i nærheten og det er flere barnehager innen gangavstand. Oslo International School ligger på Bekkestua og Bærum Montessoriskole ligger ved Ballerud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Fra offentlig vei er det privat gruset vei frem til tomten. Boligen har dobbel garasje og biloppstillingsplass foran garasjen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1 000 m². Felles tomt for snr. 1 og 2 utgjør totalt 1 892 m². S.nr. 2 disponerer ca. 1 000 m².
Eiendommen har gode solforhold og fint utsyn. Tomten er skrånende, og boligen er godt tilpasset terrenget med fasade mot syd. Sydvendt hage med plen.

Tinglyste/andre forhold

Eskrivelse av sameiet
Sameiets navn er Marstranderveien 18b og c og har gårdsnummer 39 og bruksnummer 112 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet 05. Juni 2020
Sameiet består av 2 boligseksjoner, seksjon 1 og seksjon 2.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	20.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon bad 3.etg.			Fremvist		Nei
Tegninger fra takstmann			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	
2	30.09.2026	
3	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

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

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

Det er ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll av alle bygningsdeler og konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som kan forekomme på steder som ikke er kontrollert eller tilgjengelige for inspeksjon.

Ved kjøp av enebolig anbefales det alltid at kjøper foretar egne og grundige undersøkelser av eiendommen før kjøpsavtale inngås.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marianne Grønnestad	9578-5999-4-3038143	2026-09-17 21:11:52
Jan Morten Kreutz	9578-5999-4-1079161	2026-09-17 19:28:05

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
17. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0278/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marstranderveien 18C, 1369 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jan Morten Kreutz, Marianne Grønnestad

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2021

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: 23724377
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lomundal Bygg AS, rehabilitering bad, Oktober-Desember 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1. over

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1. over

---

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: Fasade: Utført av selger av hus via APT Bygg AS. Omlekting og utskifting av alle Steni fasadeplater, april-september 2026

---

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

Nei

---

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

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: Pumpe-Service AS, skifte av to flottører i pumpekum, 01.08.25 Pumpe-Service AS, skifte av defekt kvernpumpe i pumpekum, 20.08.25 Pumpe-Service AS har også stått for årlig kontroll av avløpsanlegget

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har et felles privat avløpsanlegg (ref punkt 5 over) inn til offentlig anlegg bestående av pumpekum med 2 avløpskverner. Benyttes p.t. av Marstranderveien 18A, B og C.

---

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?

Ja

Beskriv: Vaskerom har ikke installert sluk med membran

---

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: Ingen pipe/ildsted i huset

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har hatt mus og skjeggkre i huset. Museproblematikk er løst ved erstatning av alle utvendige musebånd rundt huset. Skjeggkre forekomst ble behandlet suksessfullt av Rentokil

---

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?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Befaringsrapport BOVG Takst AS, v/takstmann Olav Veierland, datert 30.10.25. Gjelder fasade og lufting/lekting. Forholdet er rettet av selger etter Avhendingslova med oppsyn fra Veierland.

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? Fremgår av salgsoppgave fra 2020.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nabovarsel vedr. eiendom i øst. Tiltakshaver har sendt inn rammetillatelse for bygging av enebolig på eiendommen

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?

Ja

Beskriv: Tinglyst avtale om avløpsanlegg mellom eiendommene i 18 A-C

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke oljetank på eiendommen

---

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

Nei

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: 56-0278/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jan Morten Kreutz	**2026-09-17**	**Marianne Grønnestad**	**2026-09-17**

Identifikasjon

Jan Morten Kreutz

Identifikasjon

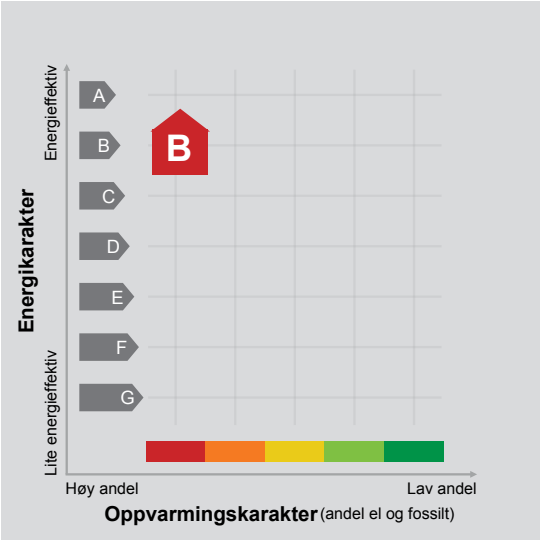
Marianne Grønnestad

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Marstranderveien 18C
Postnummer	1369
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300683836
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f61a3cc3-8d80-450c-9a61-679a187488b2
Dato	14.11.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	327
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Marstranderveien 18C
Postnummer: 1369
Sted: STABEKK
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 14.11.2023 14:19:35
Energimerkenummer: f61a3cc3-8d80-450c-9a61-679a187488b2

Kommunenummer: 3024
Gårdsnummer: 39
Bruksnummer: 112
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300683836

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

DAGBOKFØRT

11.AUG.86 023558

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

Undertegnede, som er eier av gnr. 39 b.nr. 113
Adresse Marstrandervei 18 1324 Lysaker

vedtar som bindende for denne eiendom nedenforstående vilkår i forbindelse med innvilget dispensasjon fra Bærum kommunes krav om utkobling av eiendommens septiktank(er) innen 1.1.1988, jfr.vedtak i Bærum kommunestyre av 17.12.1984.

- Dispensasjonen gjelder nåværende eierforhold, og kan ikke overdras.
- Dispensasjonen trer ut av kraft fra det øyeblikk eiendommen skifter eier. Ny eier gis fra samme tidspunkt 1 - ett - års frist til å koble ut eiendommens septiktank, inkludert eventuelle utbedringer på det private ledningsanlegget.
- Som sikkerhet for oppfyllelse av disse forpliktelser kan Bærum kommune, ved eierskifte, kreve innbetalt depositum. Depositumets størrelse blir å fastsette av vann- og kloakkvesenet.
- Så lenge dispensasjonen gjelder, og inntil septiktanken er forskriftsmessig utkoblet, vil eiendommen komme inn under ordningen med tvungen tømming, slik at septiktanken blir tømt en gang i året.
- Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum vann- og kloakkvesenes samtykke.

Lysaker den 4/8- 1986

Rachel Thoen

Eierens egenhendige underskrift.

Rachel Thoen

Med trykte bokstaver.

Rekvirent iht ~~følgebrev~~
rekvirent ikke oppgitt:
251141 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

FELLES PRIVAT VANN- OG AVLØPSLEDNING

Undertegnede eiere til eiendommene:

g.nr 39, b.nr 112 **g.nr 39, b.nr 134**

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

1. **Vann- og avløpsledninger til hver av disse eiendommene er tilknyttet privat felles vann- og avløpsledninger som krysser eiendommene**
   g.nr 39, b.nr 112 g.nr 39, b.nr 134
   Som vist på vedlagte kartutsnitt datert 2020.03.19

2. **Undertegnede gir de opplistede eiendommer rett til å ha liggende så vel de felles vann- og avløpsledninger som den enkelte eiendoms ledning på sin eiendom, og gir tillatelse til all nødvendig ettersyn, vedlikehold og reparasjon/utskifting av ledningene. De opplistede eiendommene har også rett til å koble seg til felles pumpekum vist i kart på eiendommen g.nr 39, b.nr 112**

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommene
g.nr 39, b.nr 112 g.nr 39, b.nr 134
og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, Vann- og avløpsansvarlig.

For øvrig gjelder at:

1. **Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av fellesledningene og tilhørende pumpekum så lenge de er tilkoblet.**

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

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

STABEKK 11.04.2020
Sted Dato

(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

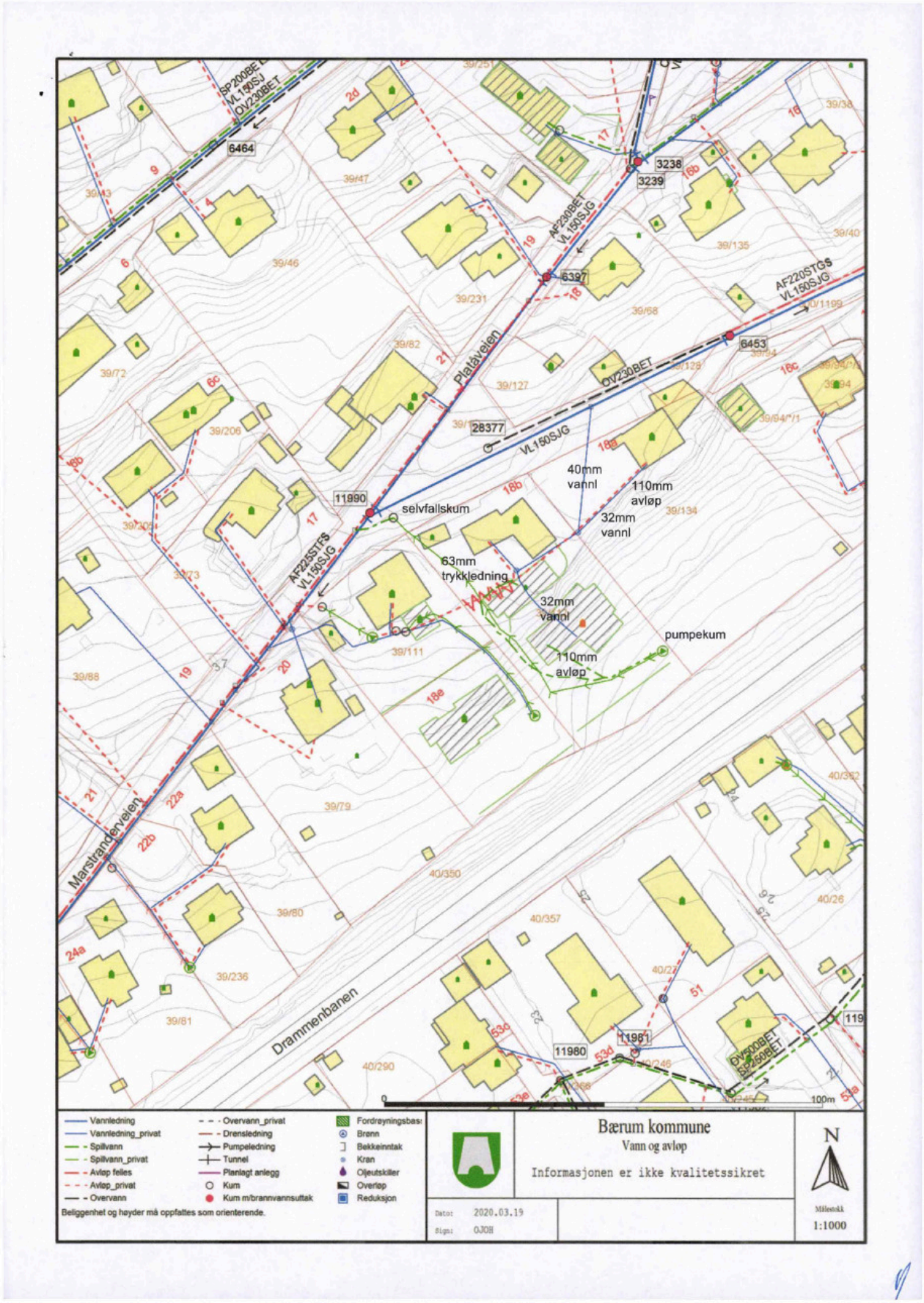
Rødland Reidar Martin , Hasle Nina Vatlum, Hasle Christian E Rustad
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

251141 [redacted] 210880 [redacted] 011279 [redacted]
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

Doknr: 2378616 Tinglyst: 24.04.2020
STATENS KARTVERK

Erklæringsmal
Private fellesledninger

Bærum kommune
Vann og avløp - plan


6464
3238
3239
6397
6453
28377
11990
11980
11981
selvfallskum
pumpekum
40mm vannl
110mm avløp
32mm vannl
63mm trykkledning
32mm vannl
110mm avløp
AF230BET VL150SJG
AF220STGS VL150SJG
OV230BET VL150SJG
AF225STFS VL150SJG
SP200BET VL150SJG OV230BET
DV300BET SP250BET
Platåveien
Marstrandveien
Drammenbanen
Vannledning
Vannledning_privat
Spillvann
Spillvann_privat
Avløp felles
Avløp_privat
Overvann
Overvann_privat
Drensledning
Pumpeledning
Tunnel
Planlagt anlegg
Kum
Kum m/brannvannsuttak
Fordrøyningsbasi
Brønn
Bekkeinntak
Kran
Oljeutskiller
Overløp
Reduksjon
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Bærum kommune
Vann og avløp
Informasjonen er ikke kvalitetssikret
Dato: 2020.03.19
Sign: OJOH
N
Målestokk
1:1000
0
100m

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2848604/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 13:52

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613163061
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
987760338	GEODATA	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
011279	HASLE CHRISTIAN E RUSTAD		MARSTRANDERVEIEN 18 B, 1369 STABEKK
210880	HASLE NINA VATLUM		MARSTRANDERVEIEN 18 B, 1369 STABEKK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3024	39	112

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3024	39	112	0	1	192 / 517	Boligseksjon	Ja	Nei
3024	39	112	0	2	325 / 517	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2848604 Tinglyst: 10.08.2020
STATENS KARTVERK

Kopi

23.06.2020 13.54

Dok: ~~497 0902~~ 497 3676

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bærum	Postboks 700, 1304 Sandvika	Ingvild d. Andersen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
FRANZ MESSEL-JENSSEN	240871[redacted]	franz@vikenfiber.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PLATÅVEIEN 21	1369	STABEKK	90202073

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0219	BÆRUM	39	112	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
210880[redacted]	NINA VATLUM HASLE	1/2
011279[redacted]	CHRISTIAN EMIL RUSTAD HASLE	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	192	B	13				25				37				49			
2	B	325		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:			517			Nevner =		517											

Dato	Innsenderens underskrift
13.05.2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
13.05.2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
29.5.20		NINA VATLUM HASLE
29.5.20		CHRISTIAN EMIL RUSTAD HASLE

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3024	Bærum	39	112	

Dato	Underskrift	Stempel
23/6-20	Inghild J. Andersen	BÆRUM KOMMUNE Oppmåling og matrikkel Org.nr.: 987 760 338 Postboks 700 1304 Sandvika

Dato	Innsenderens underskrift
13/9/2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

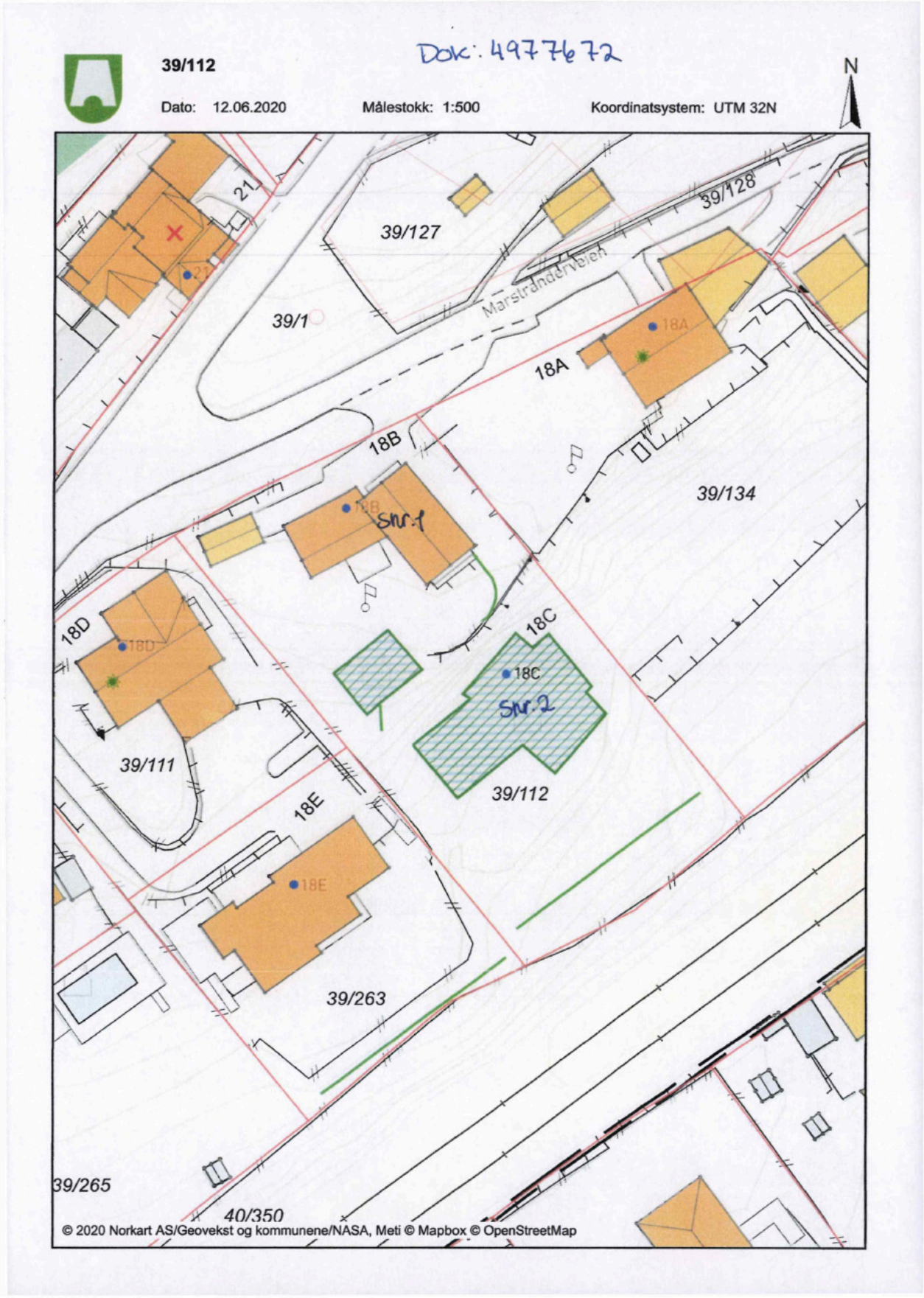
Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

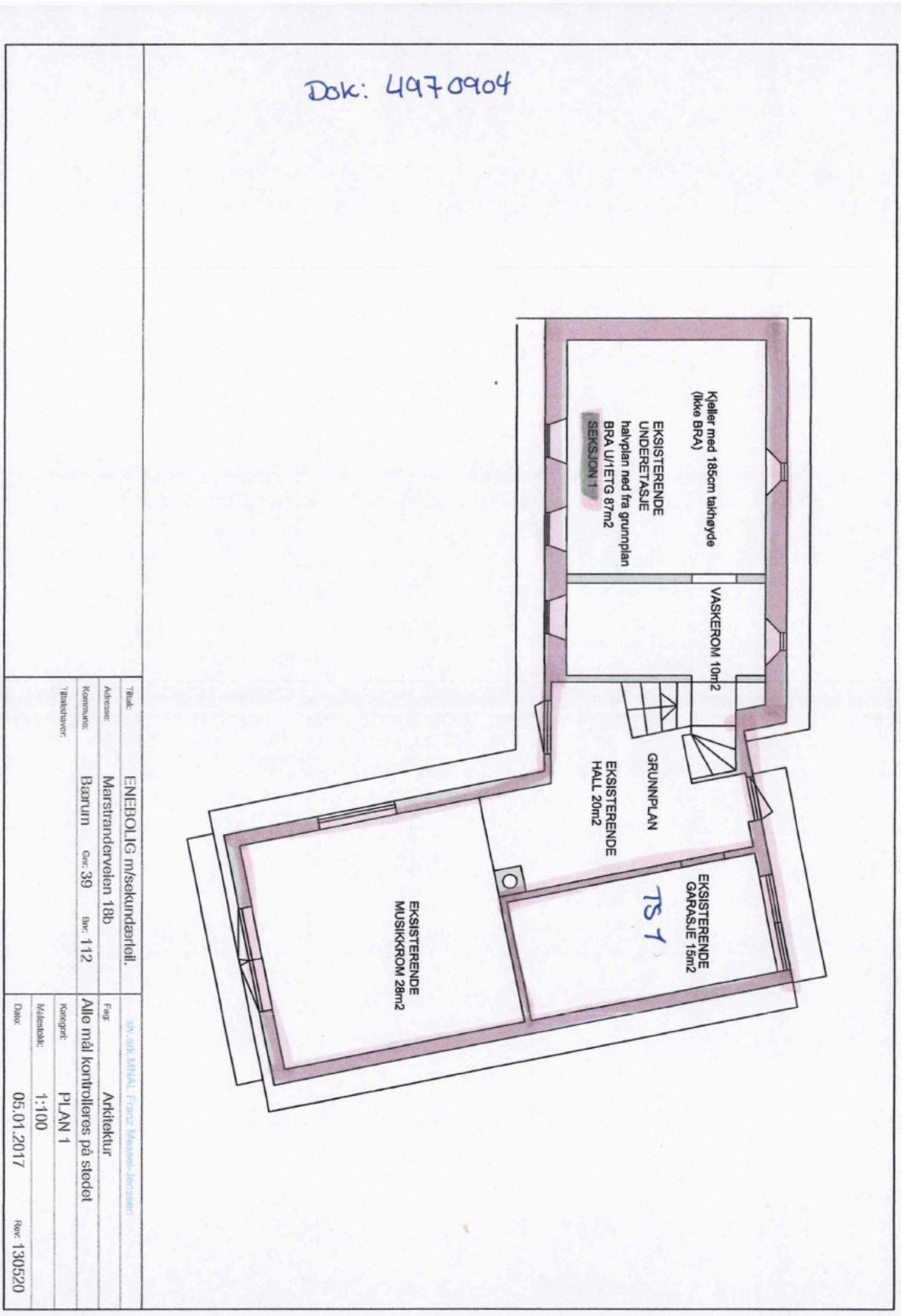
Dato	Innsenderens underskrift
13.05.2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

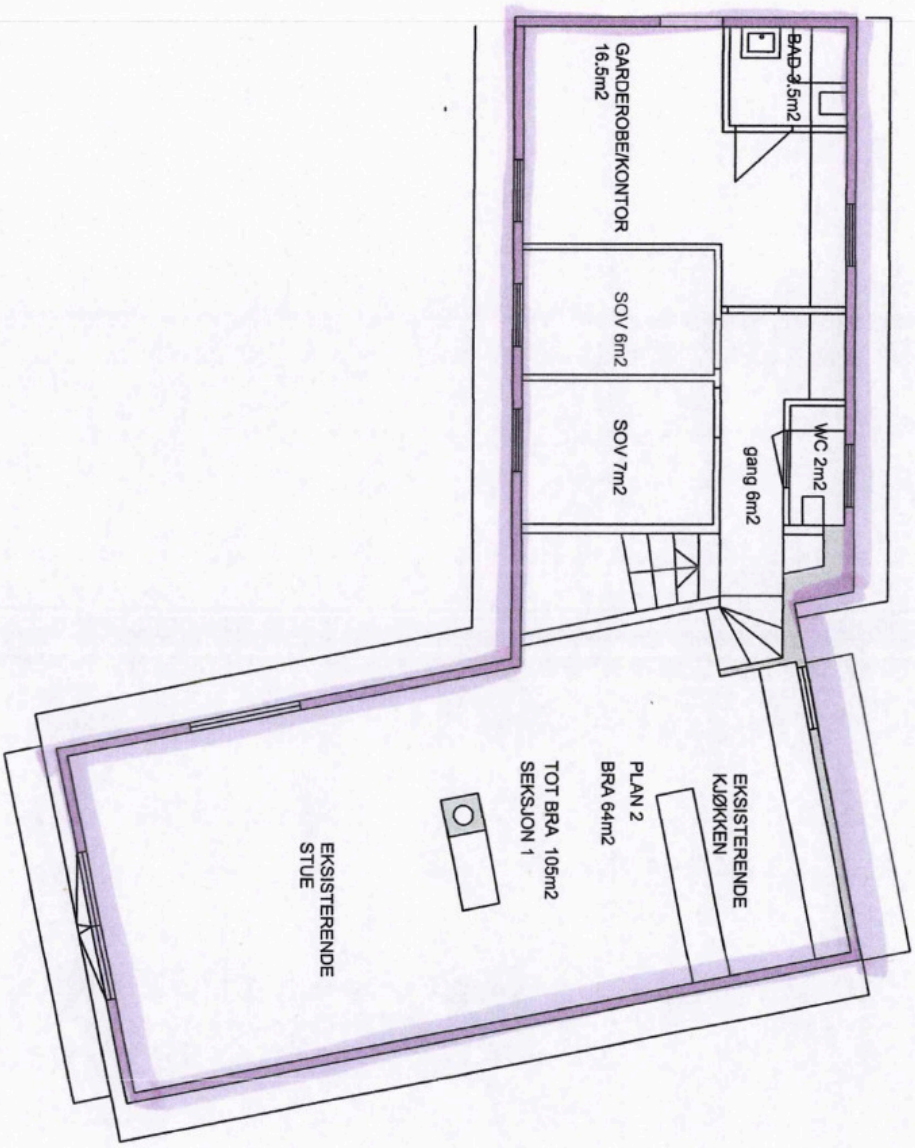
Side 4 av 4


39/112
Dok: 4977672
Dato: 12.06.2020
Målestokk: 1:500
Koordinatsystem: UTM 32N
N
21
39/127
39/128
39/1
Marstrandtveien
18A
18B
Snr.1
39/134
18D
18C
Snr.2
39/111
39/112
18E
39/263
39/265
40/350
© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Dok: 4970904

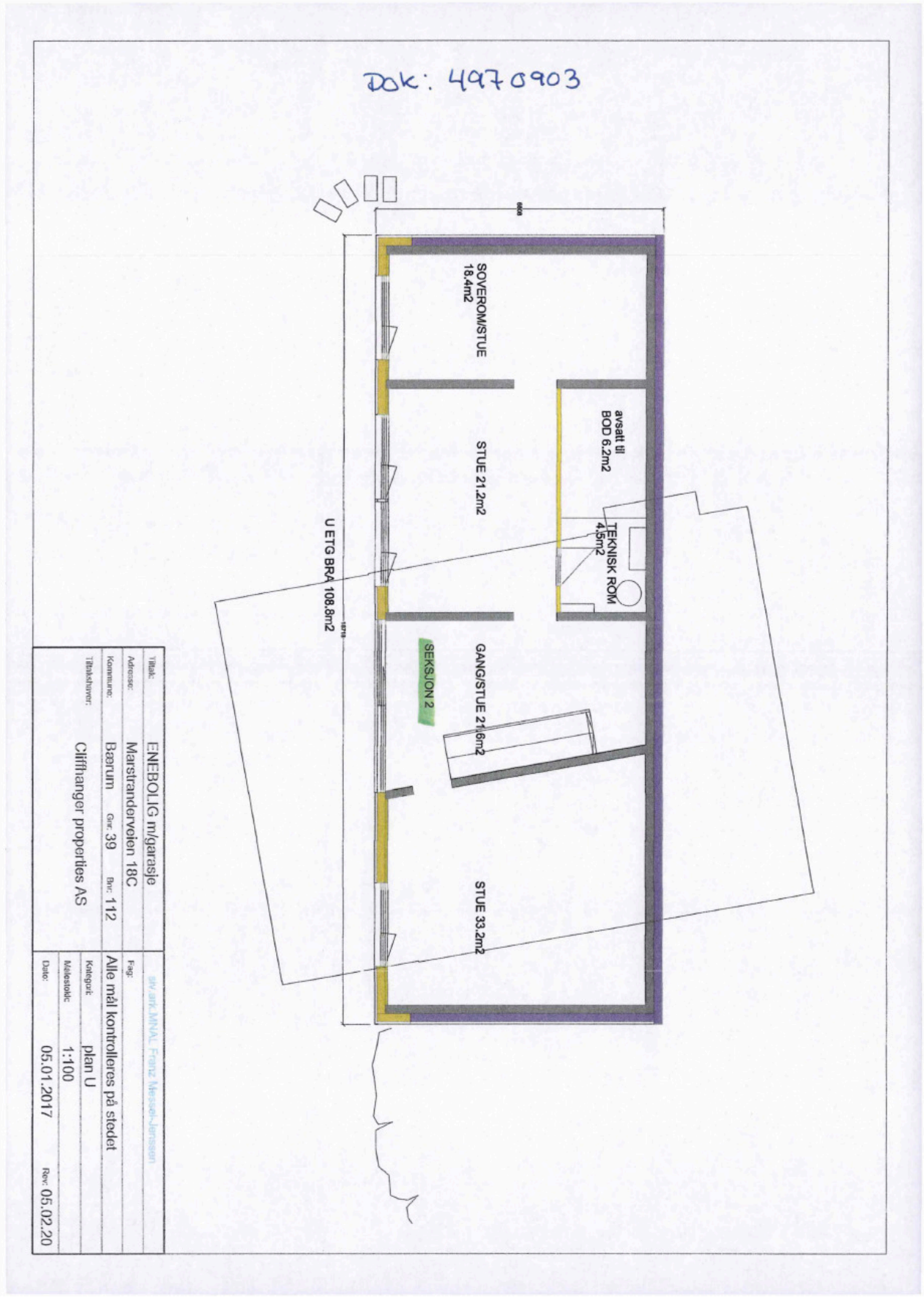

Kjeller med 185cm takhøyde
(ikke BRA)
EKSISTERENDE
UNDERETASJE
halvplan ned fra grunnplan
BRA U/1ETG 87m2
SEKSJON 1
VASKEROM 10m2
GRUNNPLAN
EKSISTERENDE
HALL 20m2
EKSISTERENDE
GARASJE 15m2
TS 1
EKSISTERENDE
MUSIKKROM 28m2
Tiltak: ENEBOLIG m/sokkelleil.
Adresse: Marstrandervelen 18b
Kommune: Bærum Gnr: 39 Bnr: 112
Tiltakshaver:
Fag: Arkitektur
Kategori: PLAN 1
Målestokk: 1:100
Dato: 05.01.2017
Rev: 130520

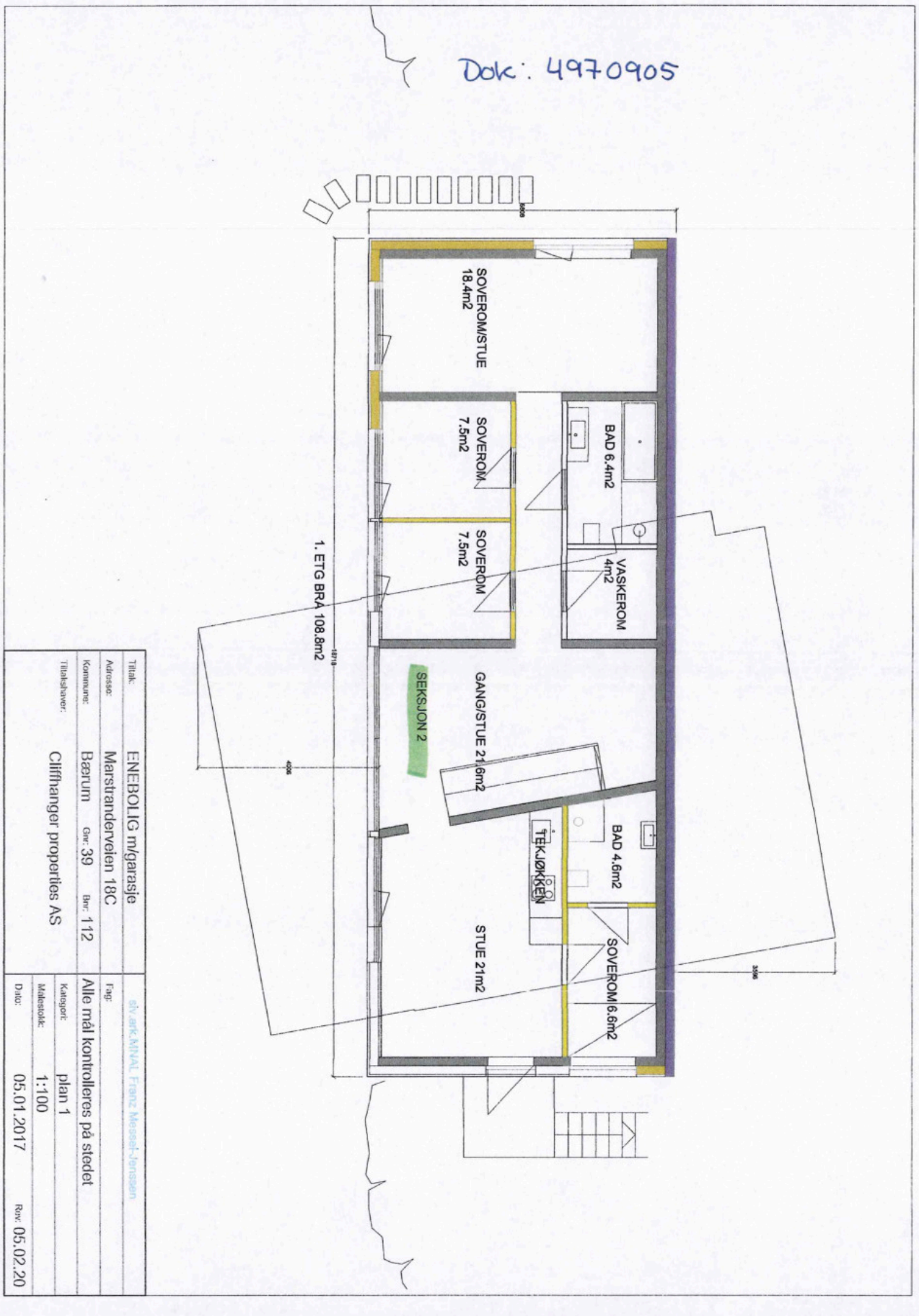
Dok: 4990726



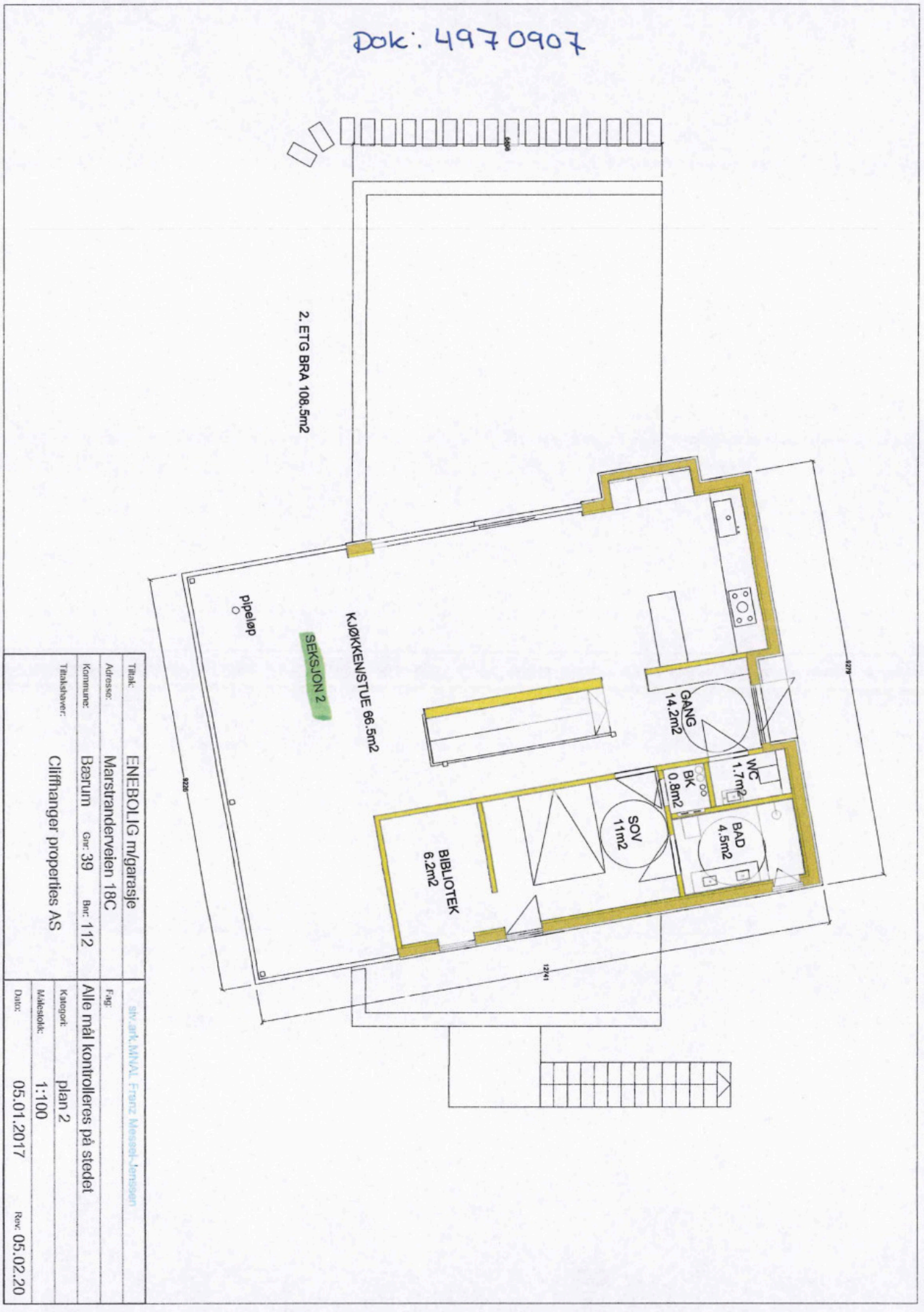
Tiltak: ENEBOLIG m/søkundaarfeil.
Adresse: Marstranderveien 18b
Kommune: Bærum Gnr: 39 Bnr: 112
Tiltakshaver:

svv.ark.MVAL Franz Messel-Jensen
Fag: Arkitektur
Alle mål kontrolleres på stedet
Kategori: PLAN 2
Målestokk: 1:100
Dato: 05.01.2017 Rev: 12.06.20


Dok: 4970903
SOVEROM/STUE 18.4m2
STUE 21.2m2
avsatt til BOD 6.2m2
TEKNISK ROM 4.5m2
U ETG BRA 108.8m2
SEKSJON 2
GANG/STUE 21.6m2
STUE 33.2m2
Tiltak: ENEBOLIG m/garasje
Adresse: Marstranderveien 18C
Kommune: Bærum Gnr: 39 Bnr: 112
Tiltakshaver: Cliffhanger properties AS
Fag: Alle mål kontrolleres på stedet
Kategori: plan U
Målestokk: 1:100
Dato: 05.01.2017 Rev: 05.02.20


Dok: 4970905
SOVEROM/STUE 18.4m2
SOVEROM 7.5m2
SOVEROM 7.5m2
BAD 6.4m2
VASKEROM 4m2
1. ETG BRA 108.8m2
SEKSJON 2
GANG/STUE 21.6m2
TEKJØKKEN
BAD 4.6m2
STUE 21m2
SOVEROM 6.6m2
Tiltak: ENEBOLIG m/garasje
Adresse: Marstranderveien 18C
Kommune: Bærum Gnr: 39 Bnr: 112
Tiltakshaver: Cliffhanger properties AS
Fag: Alle mål kontrolleres på stedet
Kategori: plan 1
Målestokk: 1:100
Dato: 05.01.2017
Rev: 05.02.20

Dok: 4970907


2. ETG BRA 108.5m2
pipeløp
SEKSJON 2
KJØKKEN/STUE 66.5m2
GANG 14.2m2
WC 1.7m2
BK 0.8m2
BAD 4.5m2
SOV 11m2
BIBLIOTEK 6.2m2
9225
12741
4279
Tiltak: ENEBOLIG m/garasje
Adresse: Marstranderveien 18C
Kommune: Bærum Gnr: 39 Bnr: 112
Tiltakshaver: Cliffhanger properties AS
Fag: Alle mål kontrolleres på stedet
Kategori: plan 2
Målestokk: 1:100
Dato: 05.01.2017
Rev: 05.02.20

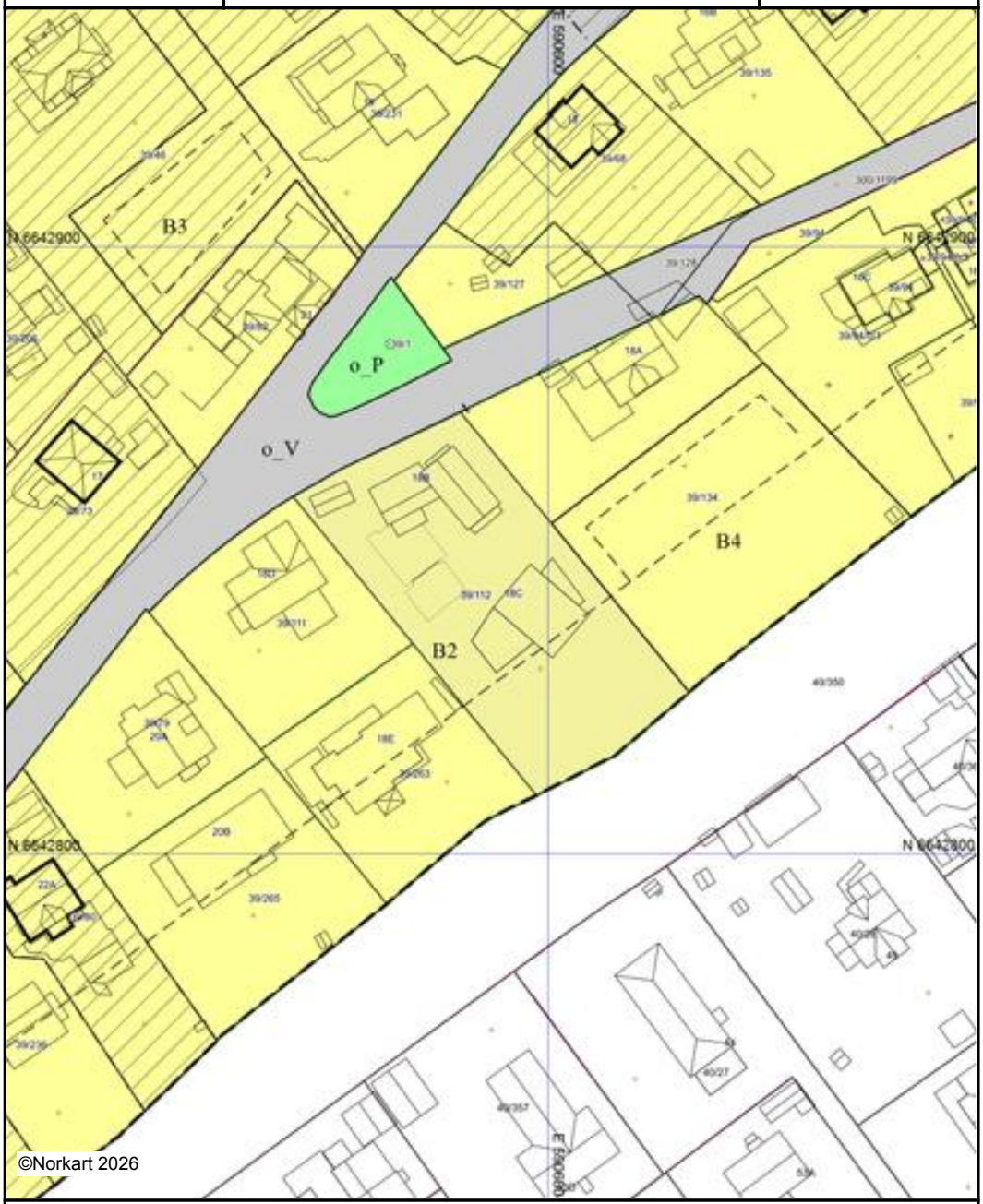
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 39/112/0/2
Adresse: Marstranderveien 18C
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



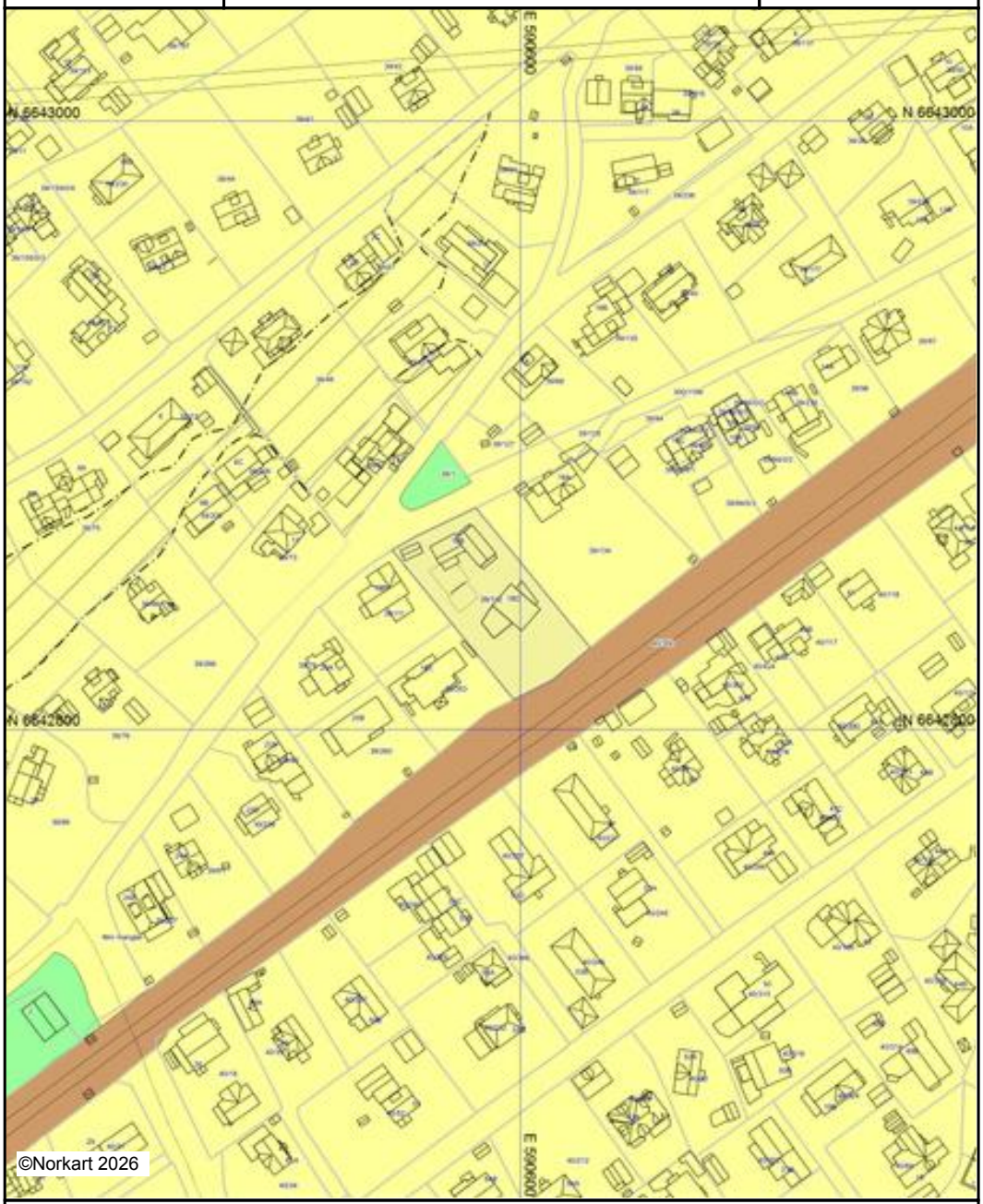
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/112/0/2
Adresse: Marstranderveien 18C
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 39/112/0/2
Adresse: Marstranderveien 18C
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

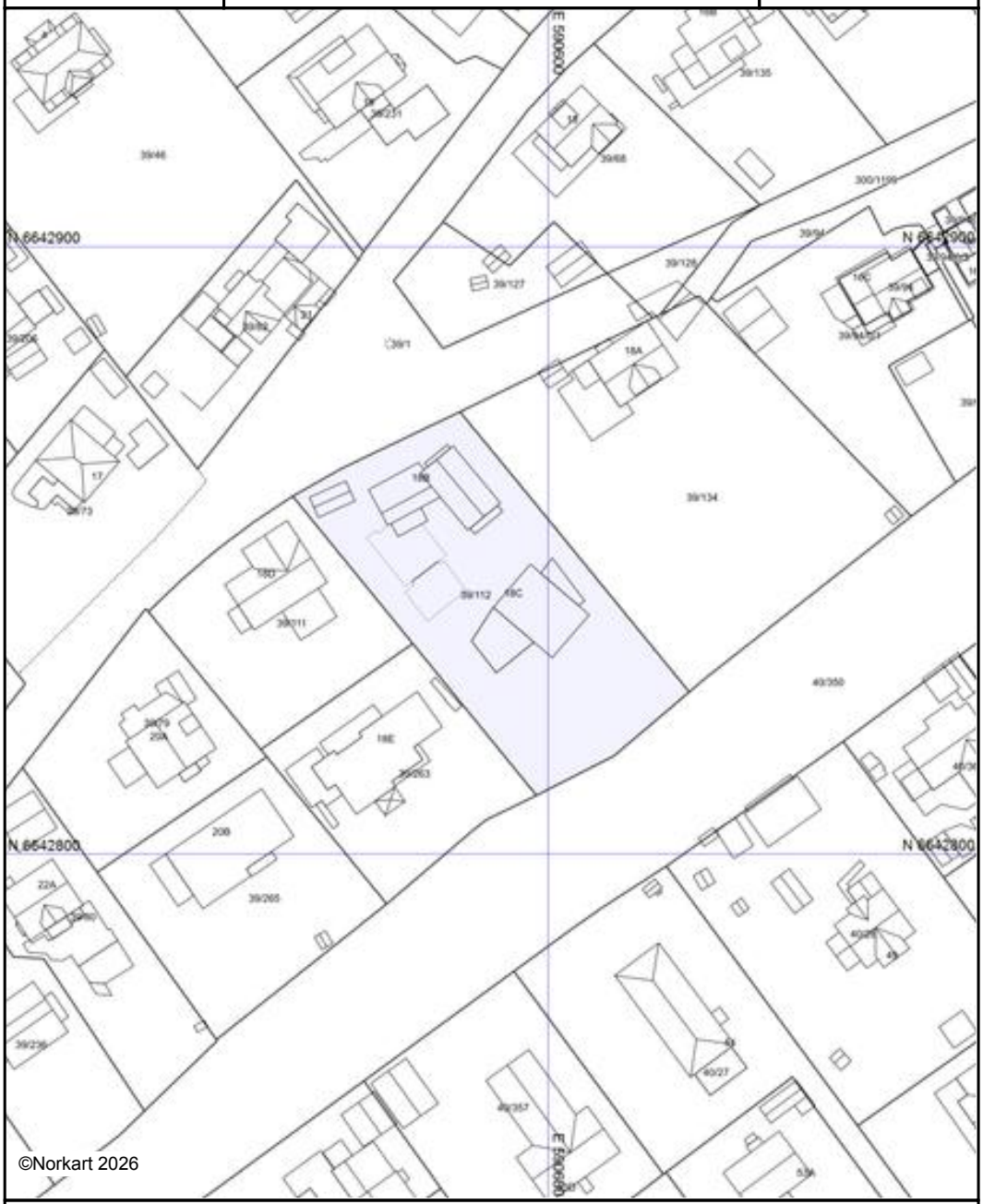
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 39/112/0/2
Adresse: Marstranderveien 18C
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Hartmann Arkitekter AS
Knud Askers vei 28A
1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/28176 - 21/740/ARNMAR	07.01.2021

Adresse - Tiltak:	Marstranderveien 18 C - enebolig og garasje
Gnr/Bnr:	39/112
Tiltakshaver:	Cliffhanger Properties AS
Ansvarlig søker:	Hartmann Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Ny avkjørsel skal opparbeides i henhold til Bærum kommunes veinormaler. Den gamle avkjørselen må stenges før det kan gis brukstillatelse i saken.	Vilkår 1 i ettrinnstillatelse	Ok
Støyskjerm mot jernbane må være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.	Vilkår 2 i ettrinnstillatelse	Ok
Det forutsettes at prosjektert garasje tilfredsstiller parkeringsbehovet for min. 3 biler av normal størrelse. Biler må kunne snu og manøvrere på egen eiendom.	Vilkår 3 i ettrinnstillatelse	Ok, jf. endringstillatelse av 13.5.20
Merknader angitt i vedlagte uttalelse fra Vann- og avløpsenheten skal etterkommes.	Vilkår 4 i ettrinnstillatelse	Ok

Det er sendt inn oppdatert gjennomføringsplan som bekrefter at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Det er ikke sendt inn sluttrapport med avfallsplan, jf. krav i byggteknisk forskrift § 9-6. Ferdigattesten gis på grunnlag av innsendte kvitteringer som viser at avfall er levert og sortert på kommunalt avfallsanlegg.

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Arnfinn Martinsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Reguleringsplan for Malurtåsen

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2021025
Saksnummer: 21/9615
Dokument: 7826020

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal sikre:
- bevaring av kulturminner og sammenheng i kulturmiljøet med veier
- bevaring av eksisterende natur, landskap, terreng og vegetasjon

§ 1.2 Planen skal legge til rette for
- ny bebyggelse som er tilpasset områdets særpreg og bebyggelsesstruktur

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bevaring av store trær

§ 2.1 Store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå skal bevares. Ved tiltak som kan berøre trærne skal røtter og treets kritiske rotsone ivaretas og følges opp av arborist/fagkyndig. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt og skal følges opp både i, og utenfor søknadsplikt.

§ 2.2 Til søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges dokumentasjon/marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon, trær og terreng som skal bevares, beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

Overvann og flomveier

§ 2.3 Overvann skal fordrøyes og infiltreres lokalt på egen eiendom, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og på uteareales.

§ 2.4 Til rammesøknad for nye boenheter skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse, felt B1, B1A, B2, B2A, B3 og B4

Deler av feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, deler av feltene er regulert til hensynssone bevaring naturmiljø, deler av feltene er regulert til hensynssone ras- og skredfare, deler av feltene er regulert til sikringssone jernbanetunnel og deler av feltene er regulert til hensynssone flomfare.

Nye eiendommer, boenheter og sekundærleiligheter

§ 3.1 Bygninger som er angitt med bevaringslinje i plankartet, skal bevares.

§ 3.2 Nybygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse på eiendommen i plassering, utforming, material- og fargebruk.

§ 3.3 Det tillates ikke opprettelse av nye eiendommer innenfor planområdet med unntak av der det fremgår av plankartet. Ubebygde og nye eiendommer er vist som egne felt, felt B3 og B4.

§ 3.4 Innenfor formål frittliggende småhusbebyggelse tillates maksimalt én enebolig per eiendom. Det kan alternativt tillates én tomannsbolig der eiendommens boligformål er større enn 1400 m².
Følgende unntak gjelder:
Innenfor felt B1A og B2A kan det i tillegg til eksisterende bolig tillates en ny enebolig innenfor viste byggegrenser.

§ 3.5 Det kan tillates én sekundærleilighet på inntil 55m² i frittliggende eneboliger.

Byggegrenser og avstandskrav

§ 3.6 Byggegrenser og avstandskrav som er angitt i planen er absolutte.

§ 3.7 Tilbygg til bolig skal ikke plasseres nærmere enn 10 meter fra midt regulert offentlig vei. Tilbygg til eksisterende bevaringsverdig bolig kan tillates plassert nærmere.

§ 3.8 Tilbygg til bolig langs Nyveien skal ikke plasseres nærmere enn 12,5 meter fra midt regulert vei.

§ 3.9 Tilbygg til bolig skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra formålsgrense mot felles vei, minimum 4 meter fra nabogrense og minimum 4 meter fra hensynssone bevaring naturmiljø.

§ 3.10 Tilbygg til eksisterende bevaringsverdig bolig kan tillates plassert nærmere formålsgrense mot felles vei enn 4 meter.

§ 3.11 Garasje, uthus og andre mindre bygg skal ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra formålsgrense mot regulert vei, minimum 1 meter fra nabogrense og minimum 2 meter fra hensynssone bevaring naturmiljø.

Terrengendringer

§ 3.12 Det tillates ikke tiltak der eksisterende terreng er brattere enn 1:3.
Følgende unntak gjelder:
- Oppføring av enebolig innenfor byggegrense.
- Plassering av tilbygg til bolig utformet etter planens øvrige bestemmelser. Det skal dokumenteres at ulike alternativer er vurdert. Unntaket gjelder kun der kommunens kulturminnemyndighet ikke uttaler seg negativt til plasseringen.

§ 3.13 Det tillates ikke terrengendringer utover høyder +/- 0,5 meter fra eksisterende terreng. I forbindelse med oppføring, tilbygging, underbygging eller plassering av bygning og konstruksjon eller anlegg tillates terrengendringer +/- 1 meter fra eksisterende terreng.

§ 3.14 Støttemurer skal ikke være høyere enn 1 meter. Reetablering/vedlikehold av eksisterende murer som er over 1 meter kan tillates.

Tiltak og bevaring av store trær, vegetasjon og terreng

§ 3.15 Nye tiltak skal plasseres slik at store trær bevares. Det tillates ikke byggegrop innenfor treets kritiske rotsone. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt, og uavhengig av eiendomsgrenser.

§ 3.16 Ved tiltak skal trær, vegetasjon og terreng som skal bevares, sikres med fysisk beskyttelse i anleggsperioden.

§ 3.17 Der hvor oppføring av tilbygg til bevaringsverdig bolig kommer i konflikt med et tre som skal bevares, jf. § 2.1, kan treet tillates felt, hvis det kan dokumenteres at plasseringen gir den beste tilpasningen til bevaringsverdig bygg etter at ulike alternativer er vurdert. Det må dokumenteres at det ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig.

Uteoppholdsareal

§ 3.18 Ene- og tomannsbolig skal ha minimum 300 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet.

§ 3.19 Sekundærleilighet i enebolig skal ha minimum 50 m^2 uteoppholdsareal.

§ 3.20 Bolig med flere enn 2 boenheter (konsentrert småhusbebyggelse) skal ha minimum 175 m^2 uteoppholdsareal per boenhet.

§ 3.21 Areal med helning brattere enn 1:3 medregnes ikke i minste uteoppholdsareal(MUA).

Parkering og avkjørsler

§ 3.22 For ene- og tomannsboliger kreves to biloppstillingsplasser per boenhet.

§ 3.23 For boliger med flere enn 2 boenheter kreves én biloppstillingsplass per boenhet.

§ 3.24 For sekundærleilighet kreves én biloppstillingsplass.

§ 3.25 Eksisterende avkjørsler skal opprettholdes. Det kan tillates etablert ny avkjørsel der dette vil bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten. Ved etablering av ny avkjørsel skal eksisterende avkjørsel stenges, slik at det kun er en avkjørsel per eiendom. Ved to eneboliger på en eiendom kan det tillates to avkjørsler der en slik løsning ikke forringer hensyn til kulturvern, naturvern og trafikksikkerhet.

§ 3.26 Ved deling av eiendom eller søknad om etablering av nye eneboliger og tomannsboliger tillates nye avkjørsler der disse er markert i plankartet.

Garasjer, uthus og andre mindre bygg

§ 3.27 Det kan tillates en garasje på inntil 36 m^2 BRA per enebolig og per boenhet for tomannsbolig.

§ 3.28 Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 og 3 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks. høyde kan fravikes der dette gir en bedre tilpasning til øvrig bebyggelse på eiendommen.

Solenergianlegg

§ 3.29 Solenergianlegg skal plasseres på tak. Utforming og farge skal tilpasses takflaten.

Takterrasser, takopplett og takarker

§ 3.30 Takterrasser tillates ikke på, i, eller i forlengelse av boligens hovedtak, definert som boligens største sammenhengende takflate, og/eller på, i, eller i forlengelse av øverste tak.

§ 3.31 Takterrasser tillates ikke på mindre frittliggende bygninger, som f.eks. garasjer, utenom der bygningen ligger helt eller delvis under terreng og utearealene blir en naturlig del av uteområdet.

§ 3.32 Takopplett eller takarker kan tillates der disse er tilpasset boligens arkitektur i dimensjonering, materialbruk og detaljering. Bredde på takopplett eller takarker kan ikke overstige 1/3 av takflatens totale lengde. Takark og takopplett skal ikke bryte mønelinje og gesims.

Høyder

§ 3.33 Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 og 7 meter målt fra eksisterende terreng langs den enkelte fasade.

§ 3.34 Bebyggelse skal ha tak med takvinkel minimum 15 grader.

Bolig – frittliggende småhusbebyggelse feltene B1 og B1A

Feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø. Del av feltene er regulert til hensynssone bevaring naturmiljø, del av feltene er regulert til hensynssone ras- og skredfare, del av feltene er regulert til sikringssone jernbanetunnel og del av feltene er regulert til hensynssone flomfare.

§ 4.1 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 15%.
§ 4.2 På felt B1A tillates oppført en enebolig innenfor byggegrense vist på plankartet.
§ 4.3 For gnr. 39 bnr. 78 settes maks gesims til kote +72 moh.
§ 4.4 Der oppføring av ny bolig i felt B1A kommer i konflikt med et tre som skal bevares, jf. § 2.1, kan treet tillates felt, hvis det kan dokumenteres at det er den beste plasseringen av bygning ut fra kulturvernhensyn og naturhensyn, etter at ulike alternativer er vurdert. Det må dokumenteres at det ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig.

Bolig – frittliggende småhusbebyggelse feltene B2 og B2A
Deler av feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, del av feltene er regulert til hensynssone ras- og skredfare, del av feltene er regulert til sikringssone jernbanetunnel.

§ 5.1 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20%.
§ 5.2 På felt B2A tillates oppført en enebolig innenfor byggegrense vist på plankartet.
§ 5.3 Før det gis tillatelse til ny bolig på gnr. 39 bnr. 8 må det gjennomføres en arealoverføring fra gnr. 39 bnr. 121, slik at tomtestørrelsen på minimum 1600 m^2 oppnås.
§ 5.4 Før det gis tillatelse til en ny bolig på gnr. 39 bnr. 16, må eksisterende bolig bruksendres til enebolig.
§ 5.5 Der oppføring av ny bolig i felt B2A kommer i konflikt med et tre som skal bevares, jf. § 2.1, kan treet tillates felt, hvis det kan dokumenteres at det er den beste plasseringen av bygning ut fra kulturvernhensyn og naturhensyn, etter at ulike alternativer er vurdert. Det må dokumenteres at det ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig.

Bolig – frittliggende småhusbebyggelse felt B3
Feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø.

§ 6.1 Innenfor byggegrense vist på plankartet tillates oppført én enebolig per felt.
§ 6.2 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 15%.
§ 6.3 Bebyggelsen skal ha møneretning som vist på plankartet der dette er vist.
§ 6.4 Nye avkjørsler tillates der disse er markert i plankartet.
§ 6.5 Før det gis byggetillatelse for ny bolig på gnr. 15 bnr. 225 må det dokumenteres at krav til parkering og snuplass og uteoppholdsareal på eiendommen gnr. 15. bnr. 19 er løst. Parkeringsløsning for gnr. 15 bnr. 19 kan løses på gnr. 15 bnr. 225.
For gnr. 15 bnr. 225 settes maks møne og gesims til kote +46,5 moh.
§ 6.6 Der oppføring av ny bolig i felt B3 kommer i konflikt med et tre som skal bevares, jf. § 2.1, kan treet tillates felt, hvis det kan dokumenteres at det er den beste plasseringen av bygning ut fra kulturvernhensyn og naturhensyn, etter at ulike alternativer er vurdert. Det må dokumenteres at det ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig.
§ 6.7 For gnr. 39 bnr. 2 kan adkomst for felt B3, nord på eiendommen, løses fra enten Malurtveien eller Øvre vei.

Bolig – frittliggende småhusbebyggelse felt B4
Feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø.

§ 7.1 Innenfor byggegrense vist på plankartet tillates oppført én enebolig per felt.
§ 7.2 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20%.
§ 7.3 Bebyggelsen skal ha møneretning som vist på plankartet der dette er vist.
§ 7.4 Nye avkjørsler tillates der disse er markert i plankartet.
§ 7.5 Der oppføring av ny bolig i felt B4 kommer i konflikt med et tre som skal bevares, jf. § 2.1, kan treet tillates felt, hvis det kan dokumenteres at det er den beste plasseringen av bygning

ut fra kulturvernhensyn og naturhensyn, etter at ulike alternativer er vurdert. Det må dokumenteres at det ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig.

Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK
Deler av feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø og deler av feltene er regulert til sikringssone jernbanetunnel.

§ 8.1 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20%.
§ 8.2 Grad av utnytting for gnr. 15 bnr. 20 skal ikke overstige %-BYA = 15%.
§ 8.3 Gnr. 39 og bnr.155 er fullt utbygget. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse.

Forsamlingslokale for religionsutøvelse, felt REL
Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø.

§ 9.1 Feltet er fullt utbygget. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Veg, felt FV og o_v
§ 10.1 Veiene reguleres som de er. Det kan gjøres unntak for tiltak som bedrer trafikksikkerheten og/eller fremkommeligheten.
§ 10.2 Felles adkomstveier, felt fV, skal være felles for tilstøtende eiendommer.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Naturområde felt GN
§ 11.1 Eksisterende eiketrær, merket i plankartet, skal bevares. Tiltak eller byggegroper innenfor arealformålet tillates ikke. Arealene som avsettes til grøntformål/GN rundt de hule eikene skal medregnes i beregning av utnyttelsesgrad/BYA og uteoppholdsareal/MUA på den enkelte tomt.

Naturområde vann (dam), felt NV
§ 12.1 Tiltak som endrer vannstand eller har negativ virkning på biologisk mangfold, er ikke tillatt. Fylling er ikke tillatt.
§ 12.2 Skjøtsel av dammen som ivaretar og styrker naturverdiene er tillatt. Uttak av masser fra bunnen av dammen for å hindre gjengroing kan bare skje i perioden fra og med 1. oktober til og med 1. april.

Turvei, felt o_T
§ 13.1 Turvei skal ha grusdekke. Det tillates trapp der terrenget er bratt.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Hensynssone – andre sikringssoner H190

§ 14.1 Innenfor hensynssonen skal det ikke settes i gang tiltak som kan skade jernbanens tunneler, herunder brønnboring. Alle søknader om tiltak og spørsmål om vurdering av ikke søknadspliktige tiltak skal forelegges Bane NOR for uttalelse.

Faresone - Ras- og skredfare, felt H310

§ 15.1 **H310_1**: Omfatter områder som er utsatt for steinsprang. Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot steinsprang, jf. Pbl. § 28-1.

§ 15.2 **H310_2 – jord- og flomskred:** Tiltak i tråd med planens øvrige bestemmelser innenfor sikkerhetsklasse S1, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3, tillates. Tiltak etter sikkerhetsklasse S2 og S3 tillates ikke.

Flomfare, felt H320

§ 16.1 Ved søknad om tiltak innenfor faresonen skal det vises spesiell aktsomhet for flomfare. Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen må det i byggesøknaden dokumenteres at flomfare er ivaretatt, jf. Pbl. § 28-1.

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø og bygninger, felt H570

§ 17.1 Bygninger som er angitt med bevaringslinje i plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Unntak gjelder for følgende:
- Uthus på gnr. 39 bnr. 33 tillates flyttet innad på eiendommen.

§ 17.2 For bygninger vist med bevaringslinje tillates fasadeendringer som ivaretar eller tilbakefører bevaringsverdig byggs egenart og karakter.

§ 17.3 For bygninger vist med bevaringslinje tillates eksteriør tilbakeført til en godt dokumentert fase i bygningens historie.

§ 17.4 For bygninger vist med bevaringslinje tillates ikke påbygg. Takopplett og takarker kan tillates dersom disse er tilpasset byggets arkitektoniske egenart og karakter.

§ 17.5 For bygninger vist med bevaringslinje tillates ikke takvinduer.

§ 17.6 For bygninger vist med bevaringslinje skal tilbygg tydelig underordne seg, eller videreføre eksisterende bygning i volum og høyde. Lesbarhet for opprinnelig bygningskropp skal være tydelig. Tilbygg skal ha samme takform, arkitektoniske uttrykk og materialbruk som eksisterende bygning.

§ 17.7 For bygninger vist med bevaringslinje skal arkitektoniske kvaliteter og detaljering som knytter seg til byggets ytre bevares ved vedlikehold og utbedring. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, materialbruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal videreføres eller bevares.

§ 17.8 Elementer som portstolper, murer, trapper med mer langs veiene innenfor hensynssonen skal bevares. Portstolper tillates reetablert for å bedre adkomstsituasjon til en gitt eiendom.

§ 17.9 For nybygg, tilbygg og påbygg på naboeiendommer til bygninger vist med bevaringslinje skal det legges særlig vekt på tilpassing mot bevaringsverdig bygg. Takform, volum, materialbruk og fasadenes utforming skal tilpasses bevaringsverdige bygg.

§ 17.10 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, møneretning, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.

Bevaring naturmiljø, felt H560_1

§ 18.1 Innenfor området skal naturmangfoldet ivaretas.
§ 18.2 Eksisterende naturtyper skal bevares. Det er kun tillatt med skjøtsel som opprettholder og styrker naturmangfoldet, jf. Dokument 7609794.
§ 18.3 Tiltak, midlertidig tiltak eller byggegroper innenfor hensynssone tillates ikke. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt.
§ 18.4 Nye gjerder tillates kun i eiendomsgrenser. Nye gjerder skal være flettverksgjerder med maksimal høyde 100 cm.

Bevaring naturmiljø, felt H560_2 – kantsone dam:
§ 19.1 Innenfor området skal naturmangfoldet ivaretas.
§ 19.2 Naturlig vegetasjon og terreng skal bevares og skjøttes slik at naturverdier opprettholdes og styrkes, jf. Dokument 7609794.
§ 19.3 Tiltak, midlertidig tiltak eller byggegroper innenfor hensynssone tillates ikke.
§ 19.4 Det tillates oppføring av gjerde innenfor hensynssonen som sikkerhetstiltak. Nye gjerder skal være flettverksgjerder med maksimal høyde 100 cm.
§ 19.5 Tiltak som kan endre vannstand eller grunnvannsnivå eller tiltak som gir negativ virkning på biologisk mangfold i dammen er ikke tillatt. Ved ethvert tiltak 6 meter eller nærmere hensynssone H560_2 skal det dokumenteres at tiltaket ikke endrer vannstand eller grunnvannsnivå og ikke gir negativ virkning på biologisk mangfold i dammen.
§ 19.6 Masser som graves opp fra dammen ved skjøtsel av denne kan deponeres i området.

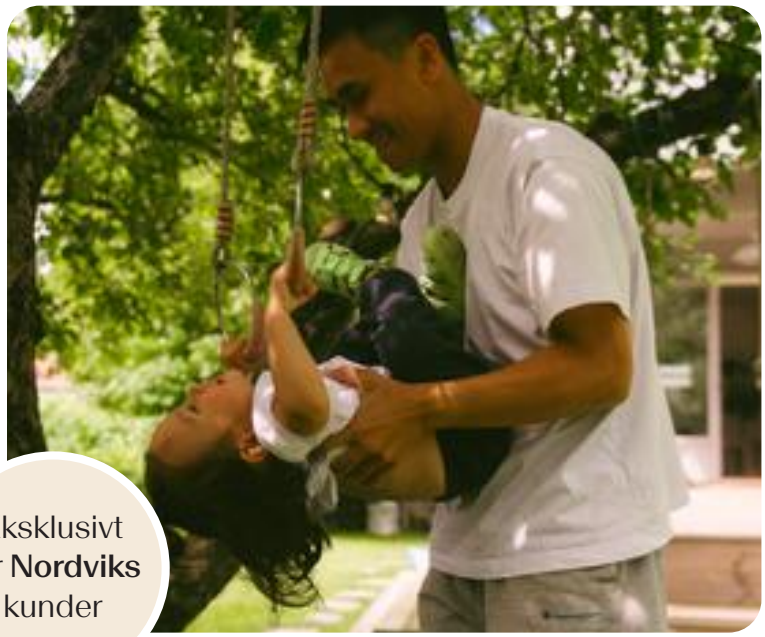
Dokumenter som det henvises til i bestemmelsene

Veiledning for skjøtsel av natur på Malurtåsen	DokID 7609794

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0278/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marstranderveien 18C 1369 STABEKK
Matrikkel: Gnr 39, bnr 112, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Jan-Petter Solberg Hansen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346

Hermine Wold
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
h.wold@nordvikbolig.no
468 64 458

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