NORDVIK

Flatveien 7B

5 soverom | 184 kvm | Enebolig



Velkommen til

Flatveien 7B

Innhold

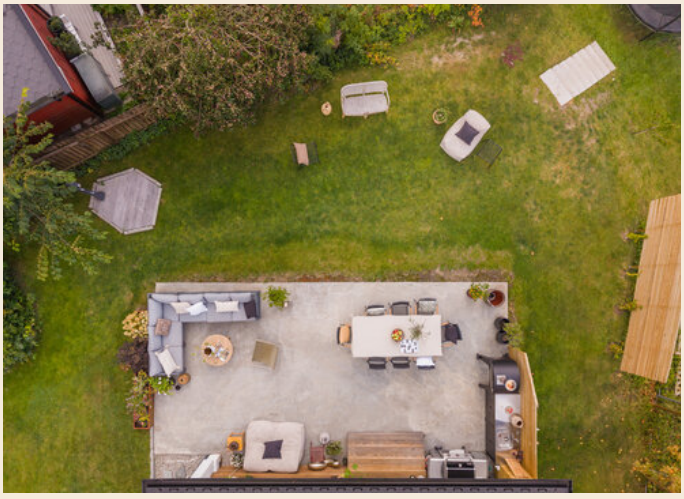
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
22	Nabolagsprofil
24	Om boligen
35	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.08.2026









Nøkkelinformasjon

Påkostet & innholdsrik enebolig m/hybel - Sol fra morgen til kveld - Innerst i blindvei - Nær skole, barnehager & T-bane

Prisantydning	**15 300 000,-**
Omkostninger	**383 590,-**
Totalpris	**15 683 590,-**
BRA-i	**184 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Flatveien 7 B - En lekker og innholdsrik enebolig med solrike uteområder i et populært og veletablert villaområde på Jar. Her bor du med Lysakerelven og Bærumsmarka nærmest rett utenfor døren, samtidig som CC Vest og Bekkestua ligger kun få minutter unna. Det er gangavstand til T-bane, matbutikker, skoler og barnehager – en perfekt kombinasjon av naturnær idyll og urbane fasiliteter for en aktiv familiehverdag.

Høydepunkter:
Familievennlig planløsning m/hybel
Rehabilitert i 2019
Stille innerst i blindvei
Sol fra morgen til kveld
Kjøkken fra Aubo m/Silestoon Lagoon benkeplate
Hvitevarer fra Miele
Kährs gulv + gulvvarme
3 Bad m/fliser fra Skogr på Skøyen
Varmepumpe 2020 toppmodell fra Toshiba
Vedovn
7m bred EL markise
Mulighet for å sette opp garasje

Planløsning

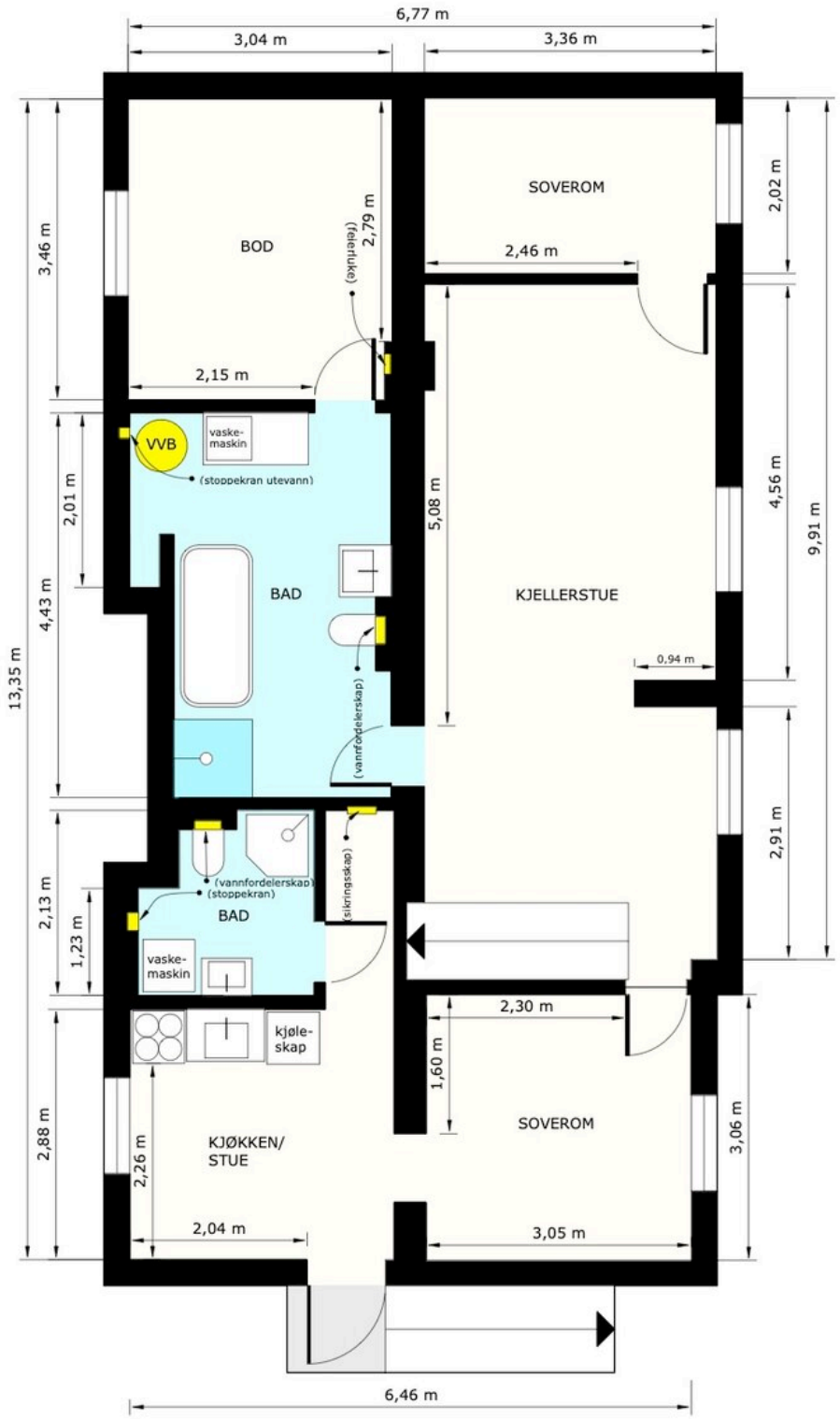
1. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


































7B













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Flatveien 7B

Nabolaget Underhaugsveien/Jarmyra - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grav skole (1-7 kl.)	448 elever, 22 klasser	11 min / 0.9 km
Steinerskolen i Bærum Grunnsko...	197 elever, 10 klasser	14 min / 1.2 km
Eikeli skole (1-7 kl.)	412 elever, 20 klasser	19 min / 1.6 km
Østerås skole (8-10 kl.)	419 elever, 21 klasser	22 min / 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	404 elever, 26 klasser	5 min / 2 km
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	22 min / 1.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		5 min

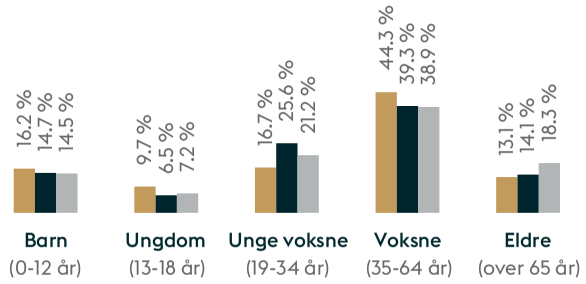
Offentlig transport

Bjerkelundsveien	Linje 140, 140N, 212	3 min / 0.2 km
Jar	Linje 1, 2, 3, 5	9 min / 0.8 km
Lilleaker	Linje 13	22 min / 1.9 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	7 min / 3.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min / 11.3 km

Barnehager

Skaubo barnehage (1-5 år)	41 barn	5 min / 0.4 km
Grav barnehage avd. Øvrevoll (...	18 barn	9 min / 0.8 km
Østheim barnehage (2-5 år)	35 barn	10 min / 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Jarmyra idrettspark	10 min 🚶
⚽ Grav skole	10 min 🚶
🏋 Galla Trening	16 min 🚶
🏋 Velværelset Treningsstudio	5 min 🚗

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0197/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Flatveien 7B, 1358 JAR
Gnr 37, bnr 350 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Martin Ruud
Nina Kleiven

Kjøpesum og omkostninger
15 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
382 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
383 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
403 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 683 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 703 290,- (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
1979

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 184 kvm
Totalt BRA: 184 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 87 kvm. Hoveddel: Kjellerstue, soverom, bad/vaskerom og bod.
Hybel: Stue/kjøkken, soverom og bad.

Total BRA: 87 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kommentar til arealberegning:
- Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra hovedsoverom.
- Interne boder: 10 kvm innvendig bod ved vaskerommet.
- Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 239 cm i stuen.
- Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 219 cm i kjellerstuen.
- Takhøyde utleiedel: Takhøyden er målt til 218 cm i stuen.

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lekker og innholdsrik enebolig med solrike uteområder i et populært og veletablert villaområde på Jar. Her bor du med Lysakerelven og Bærumsmarka nærmest rett utenfor døren, samtidig som CC Vest og Bekkestua ligger kun få minutter unna. Det er gangavstand til T-bane, matbutikker, skoler og barnehager – en perfekt kombinasjon av naturnær idyll og urbane fasiliteter for en aktiv familiehverdag.

Innerst i en svært stille blindvei, finner man denne eneboligen over 2 plan. Her får du en gjennomtenkt og fleksibel planløsning med god plass til både familieliv, gjester og hjemmekontor. Boligen gjennomgikk en omfattende rehabilitering i 2019, og fremstår i god stand. Første etasje byr på en innbydende entré, separat toalettrom, et tiltalende bad og 3 gode soverom, hvor både hovedsoverommet og soverom 2 har praktisk skyvedørsgarderobe. Hovedsoverommet har i tillegg direkte utgang til balkong. Fra entréen møtes du av en delikat stue med store vindusflater og flott Kährs gulv. Her sørger vedovnen, panelovnen og varmepumpa for

behagelig temperatur året rundt. Det moderne Aubo-kjøkkenet har eksklusiv Silestone Lagoon benkeplate, rikelig med arbeidsplass og integrerte Miele-hvitevarer. Den romslige spisestuen har god plass til et stort spisebord – perfekt for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster. Det er gulvvarme i alle rom i kjeller, med unntak av bod. I 1. etasje har entre, toalettrom og bad varme i gulv. Boligens underetasje med en hoveddel (kjellerstue, soverom, bad/vaskerom og bod) og en hybeldel (med egen entré, Stue/kjøkken, soverom og bad) illustrerer på en god måte boligens fleksibilitet, og hvordan arealene kan tilpasses ulike behov – enten det er som hjemmekontor, «ungdomsavdeling», gjesteavdeling eller hybel med egen inngang.

Den flate og solrike tomten er pent opparbeidet med plen, busker og diverse beplantning. Boligen byr på en sydvestvendt terrasse og et solrikt hageområde med god plass til sittegrupper, spisebord, solstoler og grill, samt trampoline og lekeplass for barna. På terrassen sørger en 7 meter bred elektrisk markise fra 2022 for behagelig solskjerming på de varmeste dagene. Uteområdene har sol fra morgen til ca. kl. 20.40 på midtsommer – Her ligger alt til rette for lange sommerdager, lek og hyggelige sammenkomster.

Det er godt med biloppstillingsplasser på egen tomt. Elbillader er montert på husvegg.

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:

1. etasje:
Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad.

Underetasje:
Hoveddel: Kjellerstue, soverom, bad/vaskerom og bod.
Hybel: Stue/kjøkken, soverom og bad.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:

Entré:
Innbydende entré med flislagt gulv og gulvvarme, for ekstra komfort. Her er det god plass til klesoppheng og sko. Sikringsskapet er også praktisk plassert her.

Toalettrom:
Fra entréen er det adkomst til et separat toalettrom med gulvvarme. Det er flis på gulv og malt overflate på vegger. Rommet er utstyrt med servant, servantskap og veggmontert wc.

Stue:
Fra entréen kommer du inn til den delikate og luftige stuen. Her er det store vindusflater og Kährs gulv, som bidrar til en behagelig atmosfære i rommet. Her er det god plass til både sofagruppe samt tilhørende møbler. Vedovnen, panelovnen og varmepumpa sørger for behagelig temperatur året rundt. Rommet ligger i delvis åpen forbindelse med kjøkkenet, noe som gjør det både sosialt og praktisk – en stue som virkelig legger til rette for trivsel og gode øyeblikk!

Kjøkken /spisestue:
Moderne og elegant kjøkken fra Aubo, med Kährs gulv og en delvis åpen planløsning som skaper en naturlig forbindelse mellom kjøkken og stue. Her kan du lage mat og samtidig være en del av samtalen, eller ha oversikt over barna mens de gjør lekser. Kjøkkenet er funksjonelt utformet med rikelig skap-, skuffe- og benkeplass, og byr på gode arbeidsforhold for matlaging. Innredningen fra 2019 har eksklusiv benkeplate i Silestone Lagoon og underlimt oppvaskkum av kompositt. Den romslige spisestuen inviterer til lange middager og hyggelige sammenkomster med familie og/eller venner.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer fra Miele:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilasjon over tak.

Soverom:
I boligens 1. etasje finner man 3 innbydende soverom med Kährs gulv - En praktisk og familievennlig løsning.

Hovedsoverommet er av god størrelse og utstyrt med panelovn. Her er det god plass til både dobbeltseng og nattbord. Rikelige oppbevaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe. Fra soverommet er det direkte utgang til balkong – perfekt for å starte dagen med en kopp kaffe og frisk luft.

Soverom 2 er av god størrelse og utstyrt med skyvedørsgarderobe. Ellers godt med plass til dobbeltseng, skrivepult eller kommode.

Soverom 3 har plass til dobbeltseng, kommode og skrivepult.

Bad:
Tiltalende bad med downlights i himling og fliser fra Skogr på Skøyen, som ble rehabilitert i 2019. Gulvet er flislagt og har behagelig gulvvarme, mens veggene er utført med fliser i dusjsone og malte overflater. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant og servantskap.

____
UNDERETASJE:

Det er lagt behagelig gulvvarme i alle rom (inkl. hybel), med unntak av bod.

HOVEDDEL:

Kjellerstue:
Hyggelig kjellerstue med Kährs gulv og store vindusflater.

Her er det god plass til både seng, bokhyller, sofagruppe og TV-krok m.m. - Et perfekt sted for barna eller ungdommen i huset.

Bad/vaskerom:
Lekkert bad/ vaskerom med downlights i himling og fliser fra Skogr på Skøyen, som ble rehabilitert i 2019. Gulvet er flislagt og har behagelig gulvvarme, mens veggene er utført med fliser i dusjhjørne og malte overflater. Rommet har dusjhjørne med innfellbare dusjdører, badekar, mekanisk avtrekk, bereder, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Soverom:
I boligens underetasje finner man soverom nr. 4, med Kährs gulv - Perfekt som gjesterom , barnerom eller kontor.

Bod:
Fra bad/ vaskerom er det adkomst en praktisk bod på ca. 10 kvm. Her er det godt med oppbevaringsmuligheter.

HYBELDEL:

Kjøkken/ stue:
Innbydende rom med laminat på gulv. Her er det godt med plass til hyller, sofa og TV- møblement. Samlet sett gir denne delen av boligen fleksibilitet og ekstra areal som kan tilpasses ulike livsfaser og behov - Perfekt som «ungdomsavdeling», gjesteavdeling eller hybel med egen inngang.

Kjøkkenet har innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål.

Soverom:
Hybelens soverom har laminat på gulv og godt med plass til dobbeltseng og kommode.

Bad:
Stilrent bad med fliser fra Skogr på Skøyen. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for 60 cm vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap og veggmontert wc.

Parkering
Det er godt med biloppstillingsplasser på egen tomt. Elbillader er montert på husvegg.

Selger har opplyser at det er ca. 25 BYA igjen på tomten og at det er mulighet for å sette opp garasje.

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer og påkostninger gjort av nåværende eier:
2019: Rehabilitering av boligen: - Etablering av leilighet i kjelleren, med kjøkken og bad. - Innredning av hoveddelens kjeller med bad/vaskerom/soverom/kjellerstue. - Nytt kjøkken 1.etg. -Nytt bad og toalettrom 1.etg. -Varmekabler i kjelleretasjen. -Nye
overflater innvendig. - Takomlegging. - Ny isolert drenering med utløp til drenskum på nedsiden av tomta. - Alt av rør ble byttet.
2020: Byttet masser og murer på gårdsplass.
2021: Varmepumpe (Varmepumpe 2020 toppmodell fra Toshiba) installert i 1.etg.
2022: Ny EL markise (7 meter bred) installert over terrasse.
2024: Eltilsyn utført.
2025: Heltekking (beslag) av pipe og kloakklufting på taket. Betongplatting.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polbygg AS - La smøremembran i kjeller og banemenbran i 1. etg på bad, flislegging. Rørlegger ØST AS som gjorde rørleggerarbeidet. La opp alt nytt fra inntaket og rundt i huset. Sluk, fordelerskap, rør, ledninger, WC, etc.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger ØST og Polbygg AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger øst - Signert sluttkontroll i boligmappa Har bilde av banemembranen i 1. etg i boligmappa. Ikke bilde av smøremembranen i kjeller.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har bytte takshingel selv med hjelp av håndtverker i familien 2020 iforbindelse med lekkasje på taket. 2025 Bærum Blikk og Ventilasjon AS satte på pipehatt på pipe, nytt beslag, pipehatt og beslag på luftehatten etter at det ble påvist dårlig fuging og tetting og inntrengning av vann. Ikke sett noe siden

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ødegård Gravertjenester AS - Ny dreninger rundt hele huset i 2019. Byttet masser, drensledninger ut mot kommunalt nett, flyttet stakeluke ut, ny kontteplat og etterisolering.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel Oslo AS har byttet hele anlegget fra inntaket i huset i 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel Oslo AS

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: Rørlegger ØST AS har byttet alt innvendig fra stoppekranen i 2019. Mana Prosjekt satt inn trykkventil i 2025, oppgraderte VVB og satte inn varmt og kaldtvann i utekran

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polbygg, Rørlegger Øst, Arkel OSLO, Ødegard Gravertjenester

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Satt inn ny kjøkkenventilasjon i 2019 med egen motor med lufting over tak

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ødegård Gravertjenester har bygget betongplatting

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja. Jeg hadde radonmåler liggende i kjeller på vinterstid. Den viste 31 becquerel på langtids

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Var en lekkasje i armaturet ved badekaret i 2024. M-tett AS tørket, byttet alt som trengtes og satt det tilbake i slik stad det var før skaden. Forskningsselskapet dekket utbedring av skaden.

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: Bygges boliger på nabotomten i Oreligrenda. Arbeidet er påbegynt. Det skal bygges på tomten i Flatveien 6 på andre siden av gata. Her er det planlagt en enebolig

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Hjørnet på muren ved gårdsplassen mot hagen ligger på tomtegrensen. Polbygg flyttet hjem under Covid.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

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:

- BYGGEMÅTE -

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag.

- VINDUER OG DØRER -

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2019.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Isolerte ytterdører. Sikkerhetsdør mellom hoveddel og utleiedel.

- TEKNISKE INSTALLASJONER -

Innvendige avløpsrør: plast (oppgradert i 2019).

Vannledninger: rør i rør system (oppgradert/rehabilitert i 2019).

Hovedstoppekran og tilbakeslagsventil er montert bak inspeksjonsluke på bad i utleiedel. Alle 3 våtrom har hvert sitt vannfordelerskap med stoppekran og

tilstrekkelig lekkasjesikring. Utvendig hovedstoppekran er ved hushjørne øst, ca. 1,2 meter fra yttervegg.

Selger opplyser at det er varmt og kaldtvann i utekrana.

Oppsummering elektrisk:
Hoveddel: Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.
Utleiedel: Sikringsskapet er plassert i gang ved badet.

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2019, plassert på vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrommene.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: TG2 pga. alder på gulvkonstruksjonen.
- Yttervegg og fasade: TG2 pga smal luftespalte.
- Toalettrom: TG2 pga naturlig ventilasjon.
- Våtrom - Bad 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 pga. manglende dokumentasjon for utførelse.
- Våtrom - Bad 1.etg - Ventilasjon: TG2 pga. behov for tilluft.
- Våtrom - Vaskerom kjeller - Overflater: TG2 pga. utilstrekkelig fall mot sluk.
- Våtrom - Vaskerom kjeller - Ventilasjon: TG2 pga. behov for tilluft.
- Våtrom - Bad utleiedel - Overflater: TG2 pga. utilstrekkelig fall mot sluk. TG2 pga. bomlyd i enkelte gulvflis.
- Våtrom - Bad utleiedel - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 pga. manglende dokumentasjon for utførelse.
- Våtrom - Bad utleiedel - Ventilasjon: TG2 pga. behov for tilluft.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom: Vaskerom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk: TG3 pga. utett sluk i dusjsonen. TG2 pga. manglende dokumentasjon for utførelse av membran.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøleskap og kombi stekeovn og platetopp på hybel.
- Garderobe på lille soverommet i 1. etg.
- Skap i gangen.
- Ute: Utekjøkken. Grill. Pizzaovn. Lerret

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alt av hvitevarer på kjøkken i 1. etg.
- Fryseren i kjelleren. (Selger opplyser at denne ikke blir aviset).

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 en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Selger opplyser at de tar kr. 10 000,- pr. mnd. for utleie av hybel.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som kan fås ved henvendelse til megler. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er gulvvarme i alle rom i kjeller, med unntak av bod. I 1. etasje har entre, toalettrom og bad varme i gulv.
- Vedovn og varmepumpe i 1. etasje.

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 21 327 kWh i 2025 og 21 526 kWh i 2024 | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: Høsten 2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 576,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 5 281,50 kr
Feiing: 392,04 kr
Renovasjon: 5 384,28 kr
Vann: 4 518,96 kr
Sum: 15 576,78 kr

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

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- Bygningsforsikring (Topp husforsikring med sopp/råte etc.) kr 960,- pr. mnd. (kr. 11 520,- pr år.)

- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm (NB! Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk)
- TV/ bredbånd fra Telenor kr. 1 926,- pr. mnd. (inkl. T-WE kr. 699,- og bredbånd kr. 1 098,-)

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 946 475,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 785 898,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 655 kvm (Eiertomt)
Flat og solrik tomt som er pent opparbeidet med plen, busker og diverse beplantning. Uteområdene har sol fra morgen til ca. kl. 20.40 på midtsommer – Her ligger alt til rette for lange sommerdager, lek og hyggelige sammenkomster.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger opplyser at de hadde radonmåler liggende i kjeller på vinterstid og at den viste 31 becquerel, ref. selgers egenerklæringsskjema.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Flatveien 7 B har en svært stille og barnevennlig beliggenhet innerst i en blindvei, i et populært og veletablert villaområde på Jar. Her bor du med Lysakerelven og Bærumsmarka nærmest rett utenfor døren, samtidig som CC Vest og Bekkestua ligger kun få minutter unna. Det er gangavstand til T-bane, matbutikker, skoler og barnehager – en perfekt kombinasjon av naturnær idyll og urbane fasiliteter for en aktiv familiehverdag.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter og rekreasjonsmuligheter som gir pusterom i hverdagen. Idylliske Bjerkelunden, Leikern og Hagabråten byr på park, lek- og friområder. På Jarmyra finner du løpetraseer, treningspark med apparater og kunstgressbane - flittig brukt av alle aldersgrupper. Bekkestua har svømmehall, håndballhall, fotballbaner, treningssenter og Bekkestua arena. I nærområdet finner du skøytebaner ved Eikeli, Ringstabekk, Ullernbanen og Stabækbanen. For golfentusiaster ligger Grini og Haga golfbaner lett tilgjengelig. Lysakerelven byr på idylliske turstier og flere badekulper langs elven som lokalbefolkningen vet å sette pris på (kan kombineres med kaffestopp på Røa). Bærumsmarka v/Fossum (som ligger kun en kort kjøretur unna) byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann som Østernvann og flere sjarmerende serveringssteder, som gjør turen til en opplevelse i seg selv. Brunkollen markastue byr på klassisk norsk turidyll, med servering av bla. vafler, bakst og sin populære «Suppe i skogen». Fossum IFs allsidige idrettsanlegg har kunstgressbane, skiskytteranlegg, hoppbakker og skileikanlegg - en fantastisk idrettsforening med engasjerte ildsjeler! Her er det med andre ord lett å komme seg ut i naturen rett fra døren, enten man ønsker en kort rusletur eller lengre turer i skog og mark.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig, med flere matbutikker i kort gangavstand - herav søndagsåpen Joker i Vollsveien (ca. 260 m unna) og Meny Jarhuset (ca. 700m unna, samt Mersmak (i Bjerkelundsveien) med middelhavsinspirerte råvarer og takeaway (ca. 450 m unna). Ønsker man ytterligere tilbud ligger populære CC Vest på Lilleaker og Bekkestua (m/Bekkestua senter) ca. 3,3 km unna og godt innen rekkevidde. Her finner du flere store apotek, Sats, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Grav barneskole og Bekkestua ungdomsskole, som ligger i gangavstand fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bla. Skaubo barnehage, Grav barnehage og Østheim barnehage. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas, samt Eikeli videregående skole.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i nærheten. Nærmeste bussholdeplass ligger i

Bjerkelundsveien (ca. 200 m unna). T-banen går fra Jar (ca. 7- 9 min. gange) og linje 3 tar deg til Majorstuen på ca. 14 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.06.1979.
Det foreligger ferdigattest for Flatveien 7 B - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller - terrengendring - bytte balkongdør, datert 15.07.2019.

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger i forbindelse med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i 2019, som samsvarer med dagens bruk.

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

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 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer
Delareal 655 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Selger opplyser at det skal bygges 3 tomannsboliger (Oreligrenda 7-9-11) på nabotomten. Boligene er planlagt ferdigstilt om ca. ett år. For mer info, se saksinnsyn hos Bærum kommune - plan og bygg: https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/37/350:
06.12.1977 - Dokumentnr: 20610 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:37 Bnr:32

01.01.2020 - Dokumentnr: 494887 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:37 Bnr:350

01.01.2024 - Dokumentnr: 59565 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:37 Bnr:350

06.12.1977 - Dokumentnr: 20611 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:37 Bnr:32

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.

Selger (Martin) er ansatt i et annet foretak i Nordvik (Nordvik Majorstuen). Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 91 800,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 149 000,- 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 29. august 2026

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

Megler 2
Charlotte Thaulow Steen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41008454

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.

Flatveien 7B
1358 JAR

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1979
BRA:	184 m^2
BRA-i:	184 m^2
Rapportdato:	29.6.2026 (Gyldig til 29.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	19	10	1	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43676

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	TG3 pga utett sluk i dusjsonen. TG2 pga manglende dokumentasjon for utførelse av membran.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG2 pga alder på gulvkonstruksjonen.
Yttervegg og fasade	TG2 pga smal luftespalte.
Toalettrom	TG2 pga naturlig ventilasjon.
Våtrom: Bad 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga manglende dokumentasjon for utførelse.
Våtrom: Bad 1.etg - Ventilasjon	TG2 pga behov for tilluft.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Ventilasjon	TG2 pga behov for tilluft.
Våtrom: Bad utleiedel - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk. TG2 pga bomlyd i enkelte gulvflis.
Våtrom: Bad utleiedel - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga manglende dokumentasjon for utførelse.
Våtrom: Bad utleiedel - Ventilasjon	TG2 pga behov for tilluft.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til åpninger mellom spiler, og håndløper på innsiden av trappeløpet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 1,36 meter, og rekkverket er målt til 90 cm over gulv.
Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

KJELLERTRAPP:
Rekkverk rundt trappeåpningen er lavere enn 90 cm og det er fare for personskade ved fall. Det er ikke rekkverk på begge sider, som er krav i henhold til dagens byggeregler.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.6.2026

Rapportdato
29.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Martin Ruud**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Nina Kleiven**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Flatveien 7B, 1358 Jar**

Kommunenr: **3201** Gårdsnr: **37** Bruksnr: **350** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1979**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

1. etasje

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant og servantskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe og utgang til balkong.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin . Silestone benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av kompositt.

Kjeller

Kjellerstue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Trapp.

Vaskerom: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, bereder, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Hybel/utleiedel:

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap og veggmontert wc.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Rehabilitering av boligen: -Etablering av leilighet i kjelleren, med kjøkken og bad. -Innredning av hoveddelens kjeller med bad/vaskerom/soverom/kjellerstue. -Nytt kjøkken 1.etg. -Nytt bad og toalettrom 1.etg. -Varmekabler i kjelleretasjen. -Nye overflater innvendig. -Takomlegging. -Ny isolert drenering med utløp til drenskum på nedsiden av tomta.	Nei
2021	-Varmepumpe installert i 1.etg.	Nei
2022	-Ny markise installert over terrasse.	Nei
2024	-Eltilsyn utført.	Ja
2025	Heltekking (beslag) av pipe og kloakklufting på taket.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**97**	**97** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**4**
Kjeller (hoveddel)	**61**	**61** Romfordeling: Kjellerstue, soverom, vaskerom og bod.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e.	**0**	**0**
Kjeller (utleiedel)	**26**	**26** Romfordeling: Stue/kjøkken, soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Totalt m²	**184**	**184**	**0**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra hovedsoverom.
Parkering: Biloppstillingsplasser på egen tomt.
Interne boder: 10 kvm innvendig bod ved vaskerommet.
Eksterne boder: Ingen eksterne boder.
Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 239 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 219 cm i kjellerstuen.
Takhøyde utleiedel: Takhøyden er målt til 218 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering etablert/oppgradert i 2019 i regi av eier.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**
Dreneringen har ingen synlige skader eller vesentlige mangler. Innvendig inspeksjon viser stabile og lave fuktverdier.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller innredet i 2019 i forbindelse med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Rommene i kjelleren er stort sett naturlig ventilert (med ventiler i ytterveggene), men kombinert med mekaniske vifter på våtrom vil denne løsningen fungere tilstrekkelig ettersom baderomsvifte sørger for sirkulasjon av luft i rommene.

Hulltaking: Ytterveggen er tilgjengelig for visuell inspeksjon via luke i bad i utleiedelen og boring er derfor ikke utført. Resultat av fuktmåling viser ikke forhøyede fuktverdier, men noe kondens på rørene inne i luken. Det er ikke registrert fuktproblematikk i forbindelse med denne kondenseringen. Årsaken kan være at det er godt med trekk i veggen, noe som gir god luftsirkulasjon, som også forebygger fuktproblematikk.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkongen ved soverommet ble rehabilitert i 2026 med nytt utvendig rekkverk.
Gulvbordene ble ikke skiftet i forbindelse med rehabiliteringen.

Gulvkonstruksjonen har slitasje som følge av alderen og det vil være behov for oppgradering på sikt, men det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder/slitasje på konstruksjon.
Konsekvens: Fuktskader kan oppstå over tid.
Tiltak: Ingen tiltak anbefalt på kort sikt.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2019. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Isolerte ytterdører. Sikkerhetsdør mellom hoveddel og utleiedel er en sikkerhetsdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegg og fasade	**TG-2**
YTTERKLEDNING: Veggpanel ligger tett på veggkonstruksjonen med ca 8-10 mm lufting, som var normalt å gjøre på tiden da huset ble bygget. Det er ikke registrert skader eller avvik som gir grunn til strakstiltak, men eier må være oppmerksom på at denne løsningen ikke er anbefalt i dag. I henhold til dagens krav skal panel ha minst 36 mm luftespalte på baksiden slik at det ikke oppstår blant annet kondensproblematikk på fasadene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I forbindelse med en eventuell rehabilitering av fasadene må det sørges for minst 36-48 mm luftespalte bak panel. Eier må samtidig vurdere å etterisolere veggene med 100-200 mm mineralull i forbindelse med arbeidene.	

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

Pipe av teglstein, heltekket i regi av eier for å redusere fuktbelastningen.
Ingen merknader.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

Takkonstruksjonen er en luftet konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater på loftet, og utvendig kontroll av tekkingen.
Inspeksjon viser ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	**TG-1**

Taket ble rehabilitert i 2019 i regi av eier, ved å skifte all takshingel og renner/nedløp.
Taktekkingen er vurdert uten vesentlige mangler.

6.10 Kjøkken: Kjøkken 1.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Silestone benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av kompositt.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Ingen merknader.

6.11 Kjøkken: Kjøkken utleiedel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har slette fronter.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til åpninger mellom spiler, og håndløper på innsiden av trappeløpet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

BALKONG:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 1,36 meter, og rekkverket er målt til 90 cm over gulv.
Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

KJELLERTRAPP:
Rekkverk rundt trappeåpningen er lavere enn 90 cm og det er fare for personskade ved fall. Det er ikke rekkverk på begge sider, som er krav i henhold til dagens byggeregler.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Original feierstige bra byggeår er montert på taket.

6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Ventilasjonsløsningen med kun naturlig avtrekk gir begrenset og væravhengig luftutskiftning. Dette kan medføre perioder med utilstrekkelig ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning.

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør oppgradert i 2019.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert/rehabilitert i 2019.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Hovedstoppekran og tilbakeslagsventil er montert bak inspeksjonsluke på bad i utleiedel. Alle 3 våtrom har hvert sitt vannfordelerskap med stoppekran og tilstrekkelig lekkasjesikring. Utvendig hovedstoppekran er ved hushjørne øst, ca 1,2 meter fra yttervegg.	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk
HOVEDDEL: Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. UTLEIEDEL: Sikringsskapet er plassert i gang ved badet. GENERELT: Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak. 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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2019

Størrelse
300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrommene. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.19 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Malte vegger, med fliser i dusjsonen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rehabilitert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

SPREKK I FLIS:
Sokkelflis under vaskeservant har en sprekk. Avviket vurderes ikke som vesentlig og derfor ingen tg2. Utbedring kan gjøres ved å enten skifte flisa eller lime på den løse delen som har knekt.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 26 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0-2 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning. Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Årsak for gitt tilstandsgrad: Manglende dokumentasjon for utførelsen. Konsekvens: Man kan ikke vite med sikkerhet hvordan membran er utført og evt reparasjon/vedlikehold blir vanskeligere. Usikker kvalitet på membranen. Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjhjørne. Servantskap med blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Tilluft kan etableres ved å f.eks bore hull og montere en sjalusirist på nedre del av dørbladet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Vaskerom kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Malte vegger og fliser i dusjsonen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rehabilitert/etablert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt gulv)
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 19 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

TG3 settes pga sluket. Tetting rundt sluket i dusjsonen er ikke utført tilstrekkelig, og bruksvann vil delvis trekke ned i gulvet/grunn i forbindelse med dusjing. Ettersom badet ligger i nederste plan vil evt lekkasjevann stort sett renne ned i grunnen, men eier må være oppmerksom på avviket, og at konsekvens i ytterste konsekvens kan være fuktskader.

TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning.

Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

(TG3) SLUK:
Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier mot tilstøtende rom og heller ingen tegn på fuktskader i forbindelse med dette sluket.
På bakgrunn av dette anbefales ingen spesielle tiltak på kort sikt.

Dersom man ønsker å utbedre forholdet vil det sannsynligvis være behov for å pigge opp deler av gulvet i området rundt sluket og montere klemring over mansjett og sluk slik at overgangen blir tett.

(TG2) DOKUMENTASJON:
Årsak for gitt tilstandsgrad: Manglende dokumentasjon for utførelsen.
Konsekvens: Man kan ikke vite med sikkerhet hvordan membran er utført og evt reparasjon/vedlikehold blir vanskeligere. Usikker kvalitet på membranen.
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**20 000 - 100 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Badekar.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Tilluft kan etableres ved å f.eks bore hull og montere en sjalusirist på nedre del av dørbladet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Bad utleiedel

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte vegger og gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:150
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 8 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

BOM I FLIS:
-Ingen tiltak anbefalt.

FALL MOT SLUK:
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å redusere risiko må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen. For å tilfredsstille dagens krav må gulvet sparkles opp slik at det blir minst 1:100 fall mot sluket under dusjkabinettet. Det er ikke behov for strakstiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning.

Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak for gitt tilstandsgrad: Manglende dokumentasjon for utførelsen.
Konsekvens: Man kan ikke vite med sikkerhet hvordan membran er utført og evt reparasjon/vedlikehold blir vanskeligere. Usikker kvalitet på membranen.
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjkabinett.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Tilluft kan etableres ved å f.eks bore hull og montere en sjalusirist på nedre del av dørbladet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nina Kleiven	9578-5995-4-426967	2026-08-27 10:52:15
Martin Kjelsås Ruud	9578-5997-4-257129	2026-08-25 14:40:25

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
25. aug. 2026

Oppdragsnummer
56-0197/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Flatveien 7B, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Martin Ruud, Nina Kleiven

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2018

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: 0
Forsikret i: Fremtind

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: Polbygg AS - La smøremembran i kjeller og banemenbran i 1. etg på bad, flislegging Rørlegger ØST AS som gjorde rørleggerarbeidet. La opp alt nytt fra inntaket og rundt i huset. Sluk, fordelerskap, rør, ledninger, WC, etc

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger ØST og Polbygg AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger øst - Signert sluttkontroll i boligmappa Har bilde av banemembranen i 1. etg i boligmappa. Ikke bilde av smøremembranen i kjeller.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har bytte takshingel selv med hjelp av håndtverker i familien 2020 iforbindelse med lekkasje på taket. 2025 Bærum Blikk og Ventilasjon AS satte på pipehatt på pipe, nytt beslag, pipehatt og beslag på luftehatten etter at det ble påvist dårlig fuging og tetting og inntrengning av vann. Ikke sett noe siden

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ødegård Gravertjenester AS - Ny dreninger rundt hele huset i 2019. Byttet masser, drensledninger ut mot kommunalt nett, flyttet stakeluke ut, ny kontteplat og etterisolering.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel Oslo AS har byttet hele anlegget fra inntaket i huset i 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel Oslo AS

---

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: Rørlegger ØST AS har byttet alt innvendig fra stoppekranen i 2019. Mana Prosjekt satt inn trykkventil i 2025, oppgraderte VVB og satte inn varmt og kaldtvann i utekran

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polbygg, Rørlegger Øst, Arkel OSLO, Ødegard Gravertjenester

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Satt inn ny kjøkkenventilasjon i 2019 med egen motor med lufting over tak

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ødegård Gravertjenester har bygget betongplatting

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja. Jeg hadde radonmåler liggende i kjeller på vinterstid. Den viste 31 becquerel på langtids

---

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: Var en lekkasje i armaturet ved badekaret i 2024. M-tett AS tørket, byttet alt som trengtes og satt det tilbake i slik stad det var før skaden. Forskningsselskapet dekket utbedring av skaden.

---

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

Ja

Beskriv: Se tidligere pkt vedrørende nye pipehatter og beslag

---

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

Eventuell kommentar: Ikke sett noe etter de utbedringene med pipe og beslag

---

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.

Nei

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har en del av boligen i kjeller som vi leier ut

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Bygges boliger på nabotomten i Oreligrenda. Arbeidet er påbegynt. Det skal bygges på tomten i Flatveien 6 på andre siden av gata. Her er det planlagt en enebolig

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Hjørnet på muren ved gårdsplassen mot hagen ligger på tomtegrensen. Polbygg flyttet hjem under Covid.

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: 56-0197/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Martin Kjelsås Ruud	**2026-08-25**	**Nina Kleiven**	**2026-08-27**

Identifikasjon

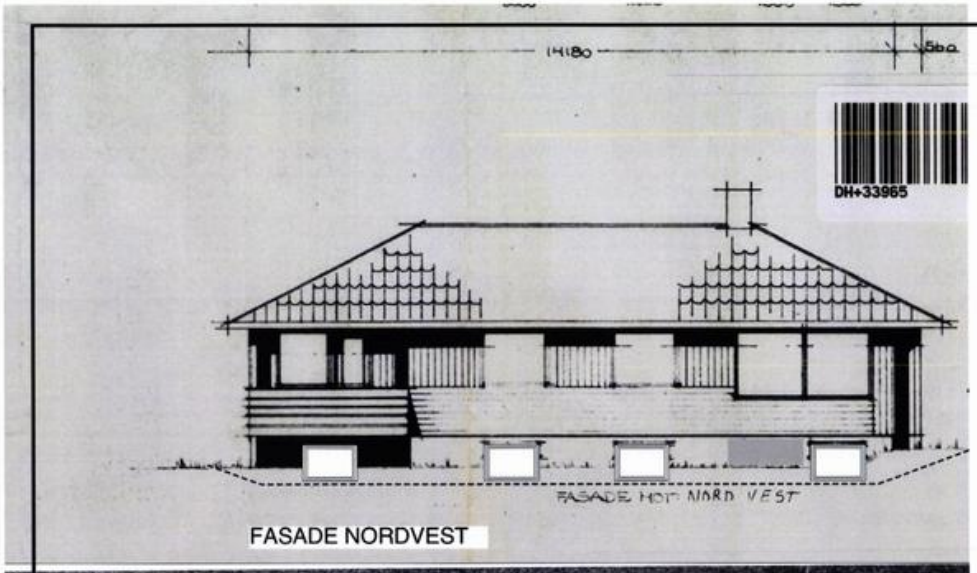
Martin Kjelsås Ruud

Identifikasjon

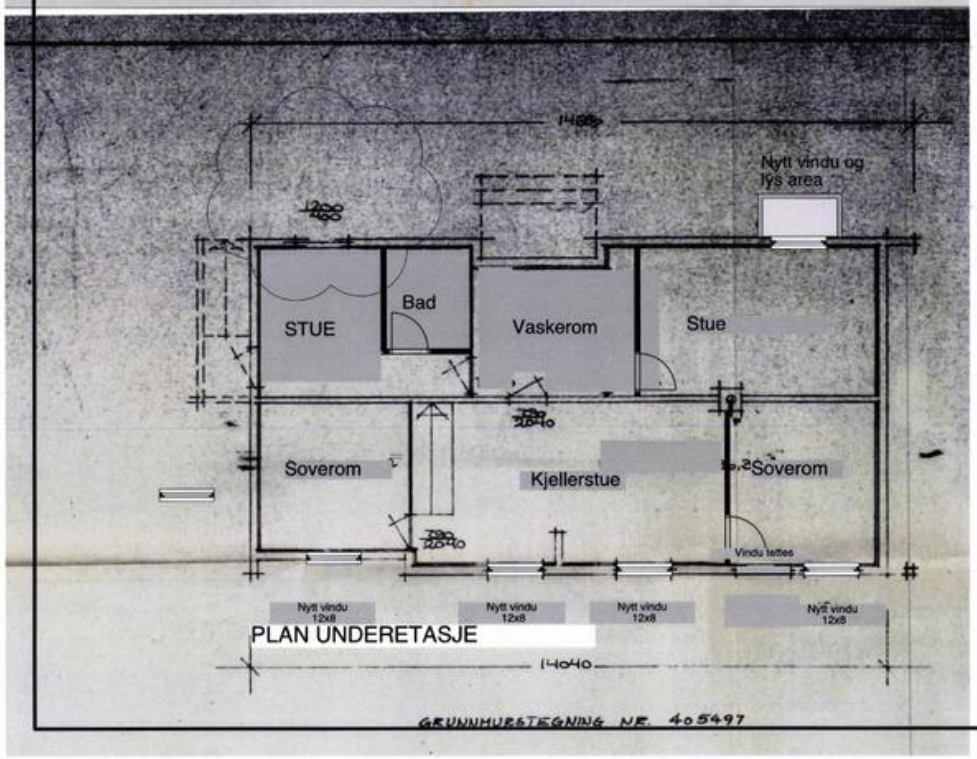
Nina Kleiven

Signicat

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



FASADE NORDVEST



PLAN UNDERETASJE

Vedlegg E03

Dato:	Revisjon	Kont.

Fasade nordvest, forslag til planløsning U. etasje

Flatveien 7b innredning U. etasje

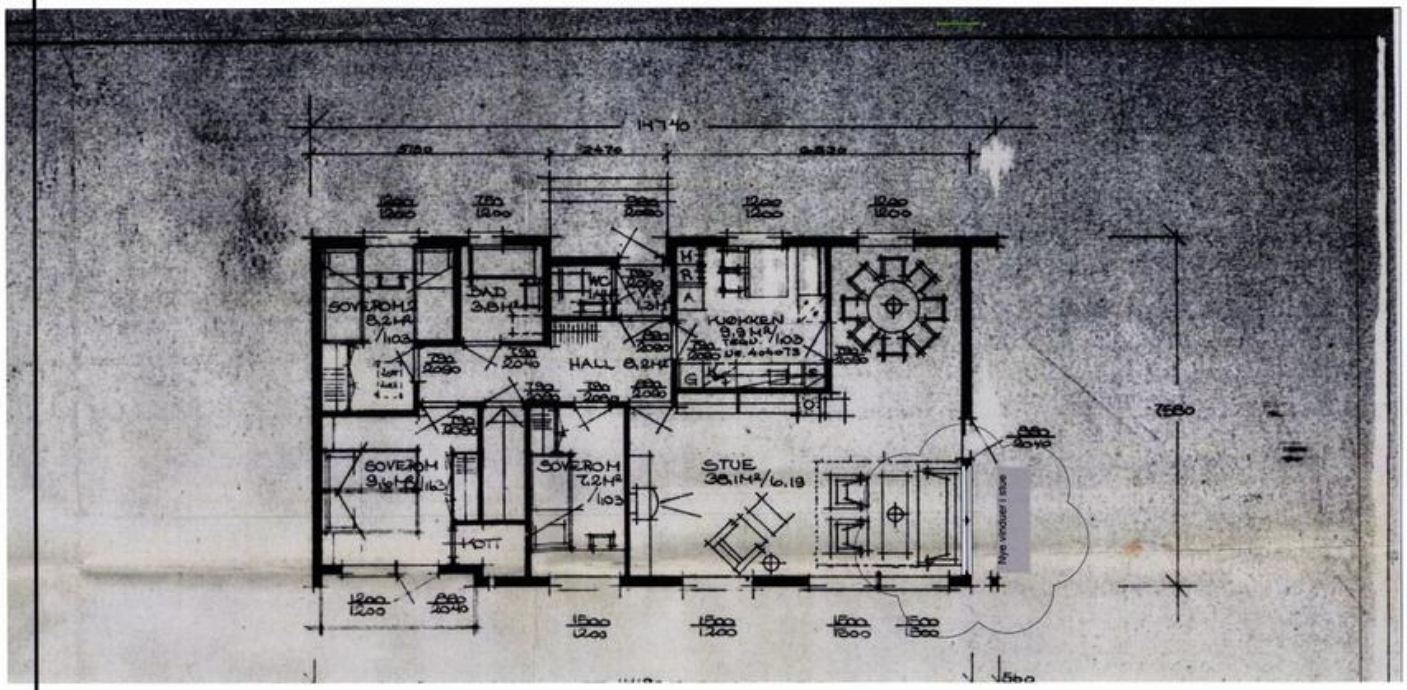
Tiltakshaver MARTIN RUUD

FLATVEIEN 7 B Gnr. 37 Bnr. 350

Dato: 17.01.19 | M: 1:100 | Kontr. OB

ARK MNAL OLAV BJERVE
Skippergata 33 0154 Oslo
Mobile: +47 917 76 895

Tegn.nr. 03



Dato:	Revisjon	Kont.
22.02.18	Kjeller byggemeldt endret til lager	

Plan 1. et
nye vinduer stue

Flatveien 7b innredning U. etasje

Tiltakshaver: MARTIN RUUD

FLATVEIEN 7 B Gnr. 37 Bnr. 350

Dato: 17.01.19 | M: 1:100 | Kontr. OB

ARK MNAL OLAV BJERVE
Skippergata 33 0154 Oslo
Mobile: +47 917 76 895

Tegn.nr. 07

HERREDSSKRIVERKONTORET
20611 *06.12.77

Jar 23/9 - 77.

BÆRUM KOMMUNE
INNK. 29/9-77
ARK. NR. 1289

Undertegnede eiere av gnr. 37, brn. 32 i Bærum erklærer som bindene for seg og senere eiere at eier av den utskilte parsellen grn. 37, brn. 350 har rett til atkomst til Flatvn som vist på godkjent delingsplan, kart stemplet 523.1, 37/32, bilag 5, som beror i reguleringsvesenets arkiv.

Denne erklæring kan ikke avleses uten etter samtykke av Bærum bygningsråd eller reguleringssjefen i Bærum.

Arne Bakken

Else Bakken Larsen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 37, Bruksnr 350	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Flatveien 7 B, gatenr 1091 1358 Jar	**Grunnkrets:**	407	Grav 07
		Valgkrets:	3	Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.12.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	655,3 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	18.12.2024	Avgiver	3201/37/350	0,0
	Matrikkelført:	18.12.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/37/350	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/37/350	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Reseksjonering	Forretning:	19.12.2016	Avgiver	3201/37/22	-1 146,7
	Matrikkelført:	19.12.2016	Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3201/36/22	0,0
			Berørt	3201/36/423	0,0
			Berørt	3201/36/667	0,0
			Berørt	3201/37/32	0,0
			Berørt	3201/37/206	0,0
			Berørt	3201/37/350	0,0
			Mottaker	3201/37/22/0/1	574,7
			Mottaker	3201/37/22/0/2	572,0
Annen forretningstype	Forretning:	19.12.2016	Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.12.2016	Berørt	3201/36/22	0,0
			Berørt	3201/36/423	0,0
			Berørt	3201/36/667	0,0
			Berørt	3201/37/22	0,0
			Berørt	3201/37/32	0,0
			Berørt	3201/37/206	0,0
			Berørt	3201/37/350	0,0
Seksjonering	Forretning:	20.08.2010	Avgiver	3201/37/31	-887,4
	Matrikkelført:	23.08.2010	Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	0219/37/465	0,0
			Berørt	3201/37/30	0,0
			Berørt	3201/37/32	0,0
			Berørt	3201/37/323	0,0
			Berørt	3201/37/350	0,0
			Mottaker	3201/37/31/0/1	506,2
			Mottaker	3201/37/31/0/2	381,2
Annen forretningstype	Forretning:	05.11.1982	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	01.11.2023	Berørt	3201/20/63	0,0
			Berørt	3201/20/64	0,0
			Berørt	3201/20/74	0,0
			Berørt	3201/20/97	0,0
			Berørt	3201/20/161	0,0
			Berørt	3201/20/168	0,0
			Berørt	3201/20/176	0,0
			Berørt	3201/20/910	0,0
			Berørt	3201/20/1289	0,0
			Berørt	3201/20/1375	0,0
			Berørt	3201/36/4	0,0
			Berørt	3201/36/20	0,0
			Berørt	3201/36/20/0/1	0,0
			Berørt	3201/36/20/0/2	0,0
			Berørt	3201/36/22	0,0
			Berørt	3201/36/23	0,0
			Berørt	3201/36/24	0,0
			Berørt	3201/36/25	0,0
			Berørt	3201/36/26	0,0
			Berørt	3201/36/28	0,0
			Berørt	3201/36/405	0,0
			Berørt	3201/36/422	0,0
			Berørt	3201/36/423	0,0
			Berørt	3201/36/470	0,0
			Berørt	3201/36/471	0,0

			Berørt	3201/36/528	0,0
			Berørt	3201/36/575	0,0
			Berørt	3201/36/576	0,0
			Berørt	3201/36/577	0,0
			Berørt	3201/36/584	0,0
			Berørt	3201/36/585	0,0
			Berørt	3201/36/586	0,0
			Berørt	3201/36/587	0,0
			Berørt	3201/36/588	0,0
			Berørt	3201/36/591	0,0
			Berørt	3201/36/637	0,0
			Berørt	3201/36/639	0,0
			Berørt	3201/36/640	0,0
			Berørt	3201/36/641	0,0
			Berørt	3201/36/642	0,0
			Berørt	3201/36/643	0,0
			Berørt	3201/36/654	0,0
			Berørt	3201/36/655	0,0
			Berørt	3201/36/667	0,0
			Berørt	3201/36/696	0,0
			Berørt	3201/36/701	0,0
			Berørt	3201/36/702	0,0
			Berørt	3201/36/703	0,0
			Berørt	3201/36/717	0,0
			Berørt	3201/36/718	0,0
			Berørt	3201/36/738	0,0
			Berørt	3201/37/4	0,0
			Berørt	3201/37/6	0,0
			Berørt	3201/37/7	0,0
			Berørt	3201/37/14	0,0
			Berørt	3201/37/15	0,0
			Berørt	3201/37/16	0,0
			Berørt	3201/37/17	0,0
			Berørt	3201/37/18	0,0
			Berørt	3201/37/20	0,0
			Berørt	3201/37/21	0,0
			Berørt	3201/37/22	0,0
			Berørt	3201/37/22/0/1	0,0
			Berørt	3201/37/22/0/2	0,0
			Berørt	3201/37/24	0,0
			Berørt	3201/37/25	0,0
			Berørt	3201/37/26	0,0
			Berørt	3201/37/29	0,0
			Berørt	3201/37/30	0,0
			Berørt	3201/37/31	0,0
			Berørt	3201/37/31/0/1	0,0
			Berørt	3201/37/31/0/2	0,0
			Berørt	3201/37/32	0,0
			Berørt	3201/37/206	0,0
			Berørt	3201/37/276	0,0
			Berørt	3201/37/287	0,0
			Berørt	3201/37/294	0,0
			Berørt	3201/37/308	0,0
			Berørt	3201/37/309	0,0
			Berørt	3201/37/322	0,0
			Berørt	3201/37/323	0,0
			Berørt	3201/37/340	0,0
			Berørt	3201/37/350	0,0
			Berørt	3201/37/352	0,0
			Berørt	3201/37/412	0,0
			Berørt	3201/37/426	0,0
			Berørt	3201/37/462	0,0
			Berørt	3201/251/1	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.12.1977	Avgiver	3201/37/32	-656,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/37/350	656,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Flatveien 7 B	Bolig	191,0	Kjøkken	9	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	191,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	191,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17193295			Antall etasjer:	2

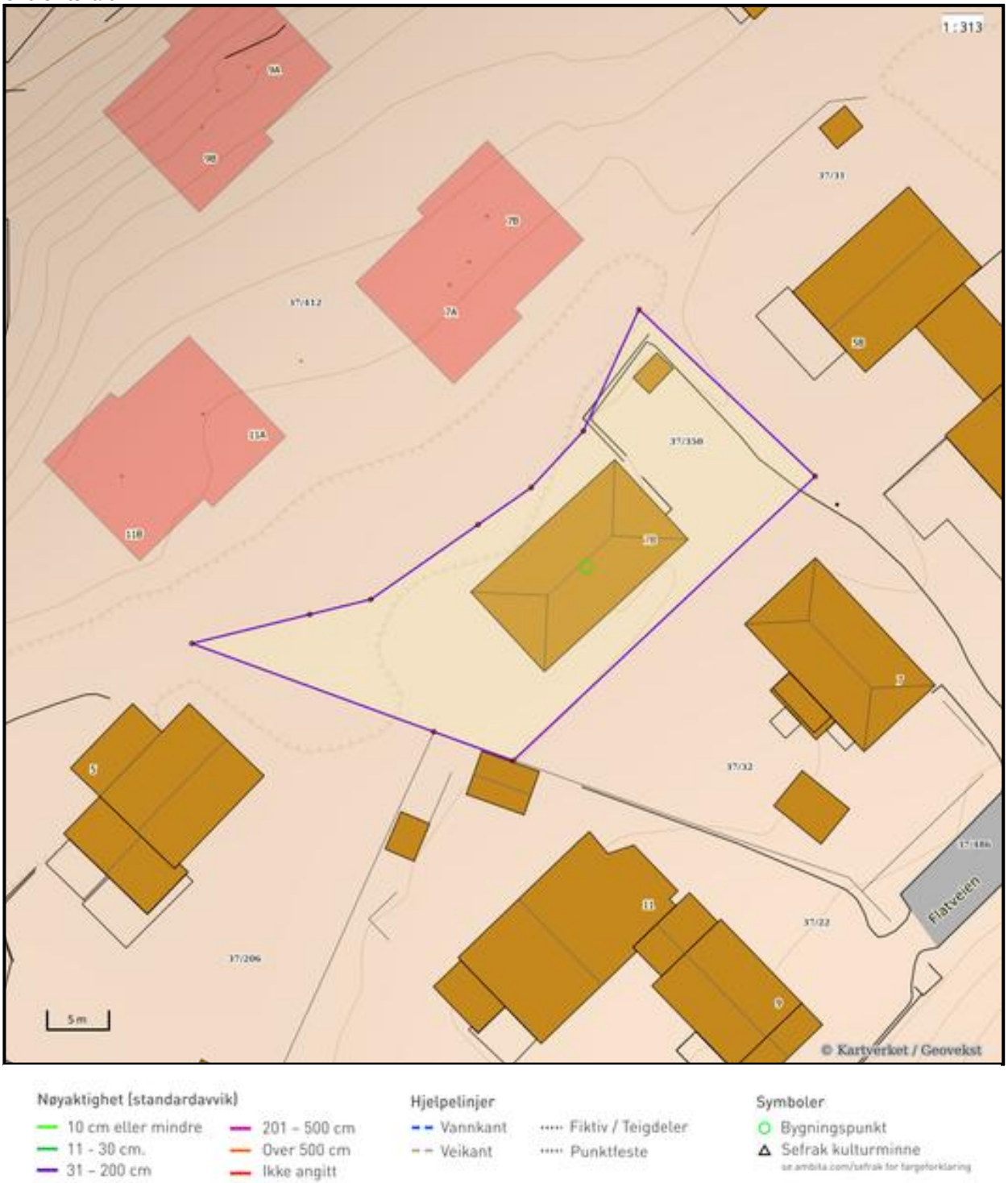
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			94,0		94,0				
H01	1		97,0		97,0				

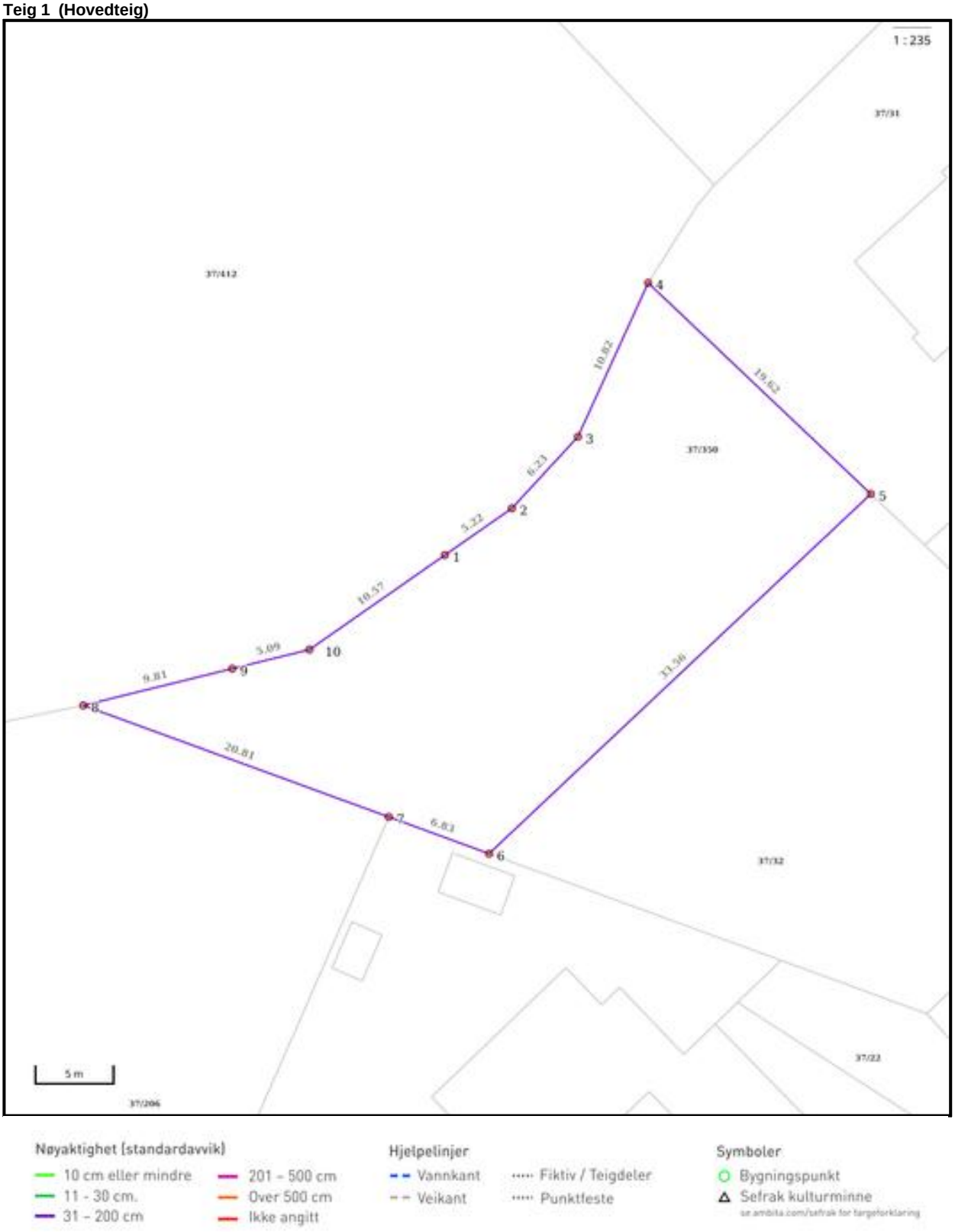
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 655,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 657,65	590 386,00	5,22m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 661,01	590 389,99	6,23m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 665,95	590 393,79	10,82m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 676,16	590 397,38	19,62m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 664,01	590 412,79	33,56m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 638,89	590 390,54	6,83m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 640,64	590 383,94	20,81m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 645,98	590 363,83	9,81m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 649,18	590 373,10	5,09m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 650,84	590 377,91	10,57m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	37	**Bnr**	350	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Flatveien 7 B, 1358 JAR						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1977/574	Enebolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2018/30832	Flatveien 7 B - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller - terrengendring - bytte balkongdør	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 574-77

FERDIGATTEST

Adresse: Flatveien 7 B

Gnr.: 37 Bnr.: 350 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 14. juni 1979

Arbeidets art: Våningshus

Byggherre: Else og Ragnar Larsen

Anmelder: G. Block Watne A/S

Ansvarshavende Murm. Knut Ellevold (grunnmur)
Tømmerm. Asmund Ranheim (over grunnmur)

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

Sandvika, 18.6.1979

For bygningssjefen

Steinar Hofseth

Steinar Hofseth
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Martin Kjelsås Ruud

Neuberggata 19 A

0367 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/30832 - 19/158170/KIS	15.07.2019

Adresse - Tiltak:	Flatveien 7 B - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller - terrengendring - bytte balkongdør
Gnr/Bnr:	37/350
Tiltakshaver:	Martin Kjelsås Ruud

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	350	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Flatveien 7B, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 281,50 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 518,96 kr
Sum	**15 576,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr
Vann etter areal	15%	191 m2	39.80	1/1	0 %	7 602,09 kr	3 167,56 kr
Avløp etter areal	15%	191 m2	45.26	1/1	0 %	8 645,42 kr	3 602,26 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	60,85 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	124,60 kr
					Sum	**22 076,70 kr**	**9 198,71 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	350	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Flatveien 7B, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

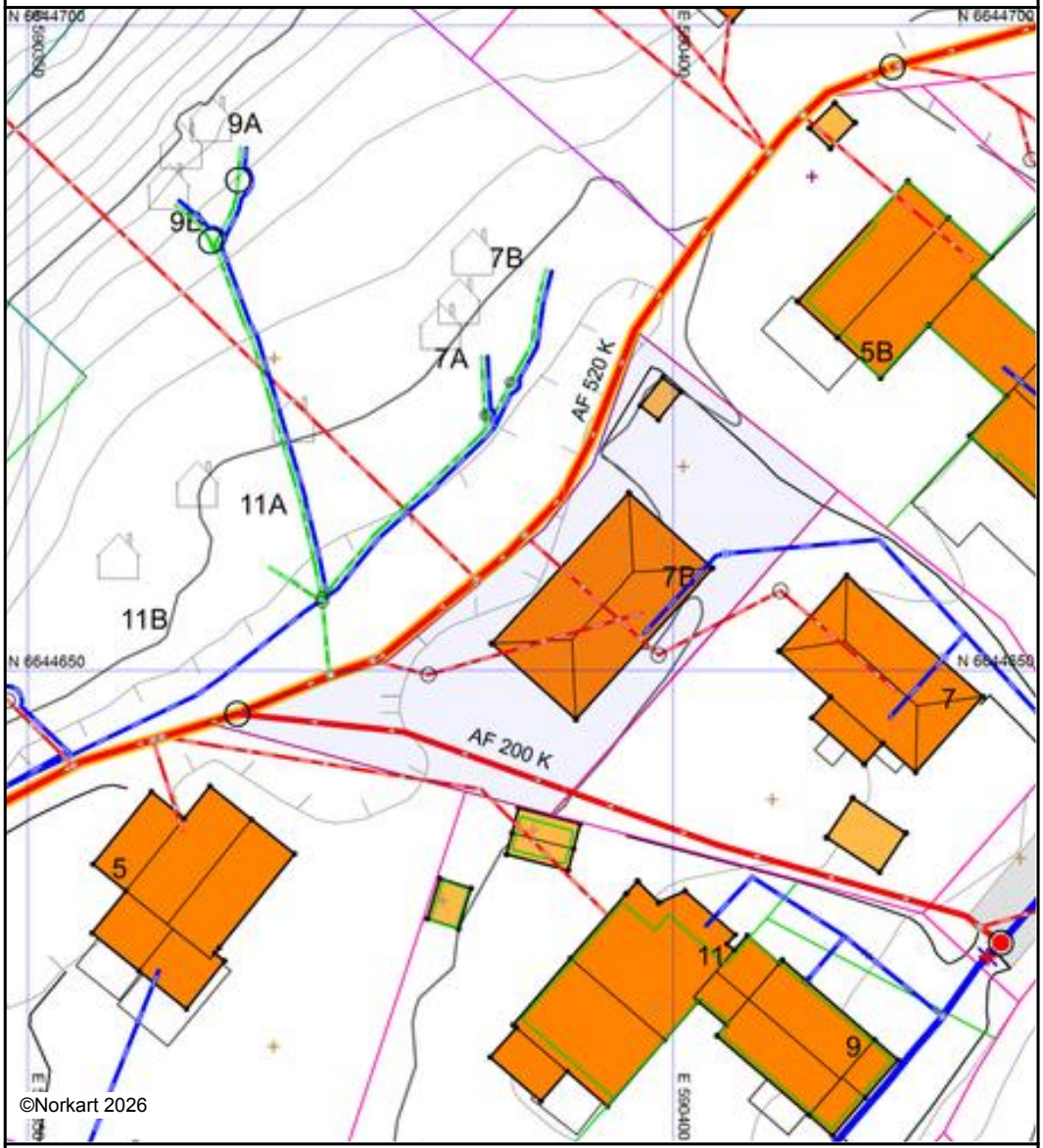
Eiendom: 37/350
Adresse: Flatveien 7B
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	350	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Flatveien 7B, 1358 JAR								

Avtale 90207670 (Avgiftsadresse: Flatveien 7b)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	15.02.2022	17.06.2024	Utenfor rute	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

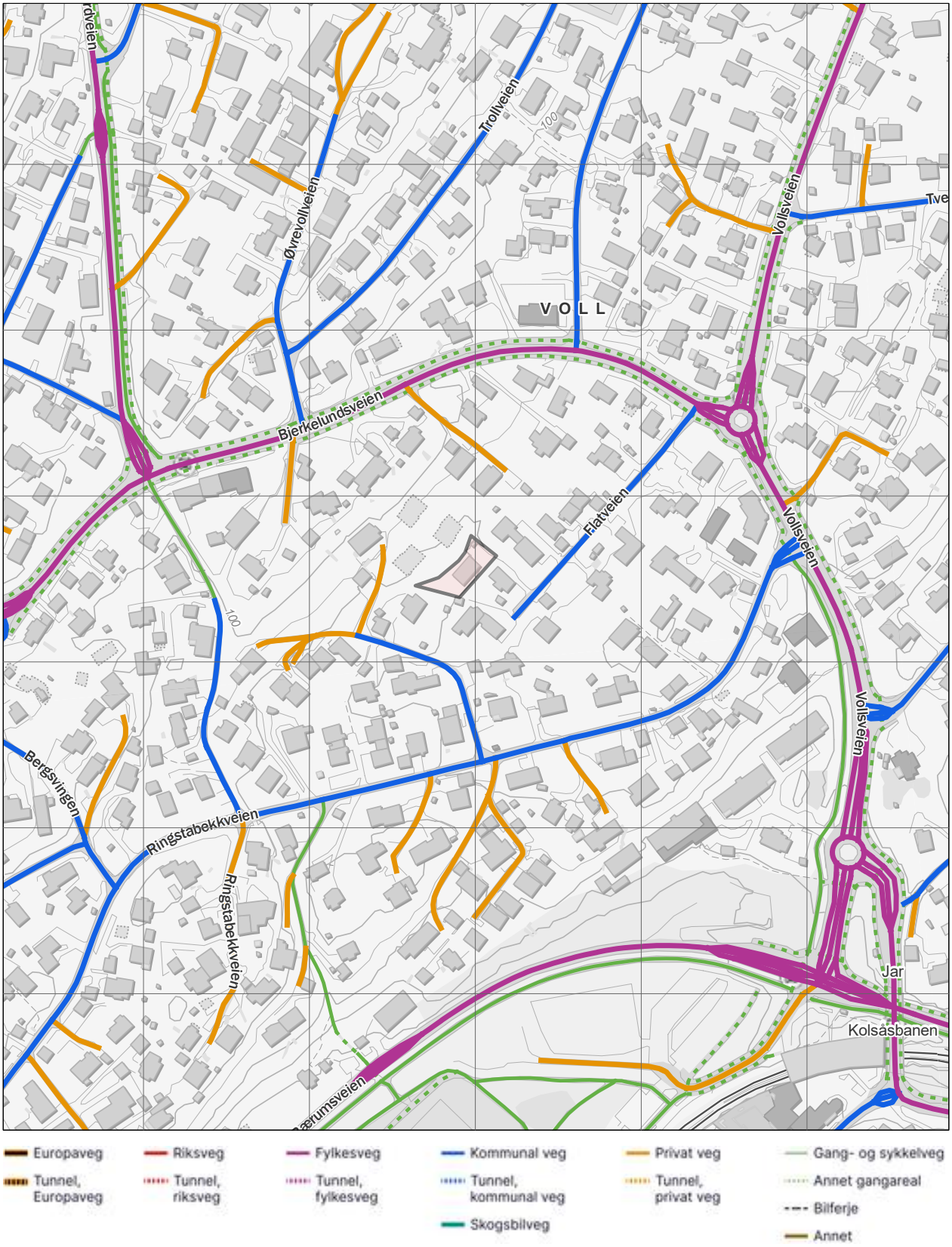
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 37/350/0/0
Adresse: Flatveien 7B, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/06/2026



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 37/350		
Utskriftsdato	09.06.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	350	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Flatveien 7B, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 655 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

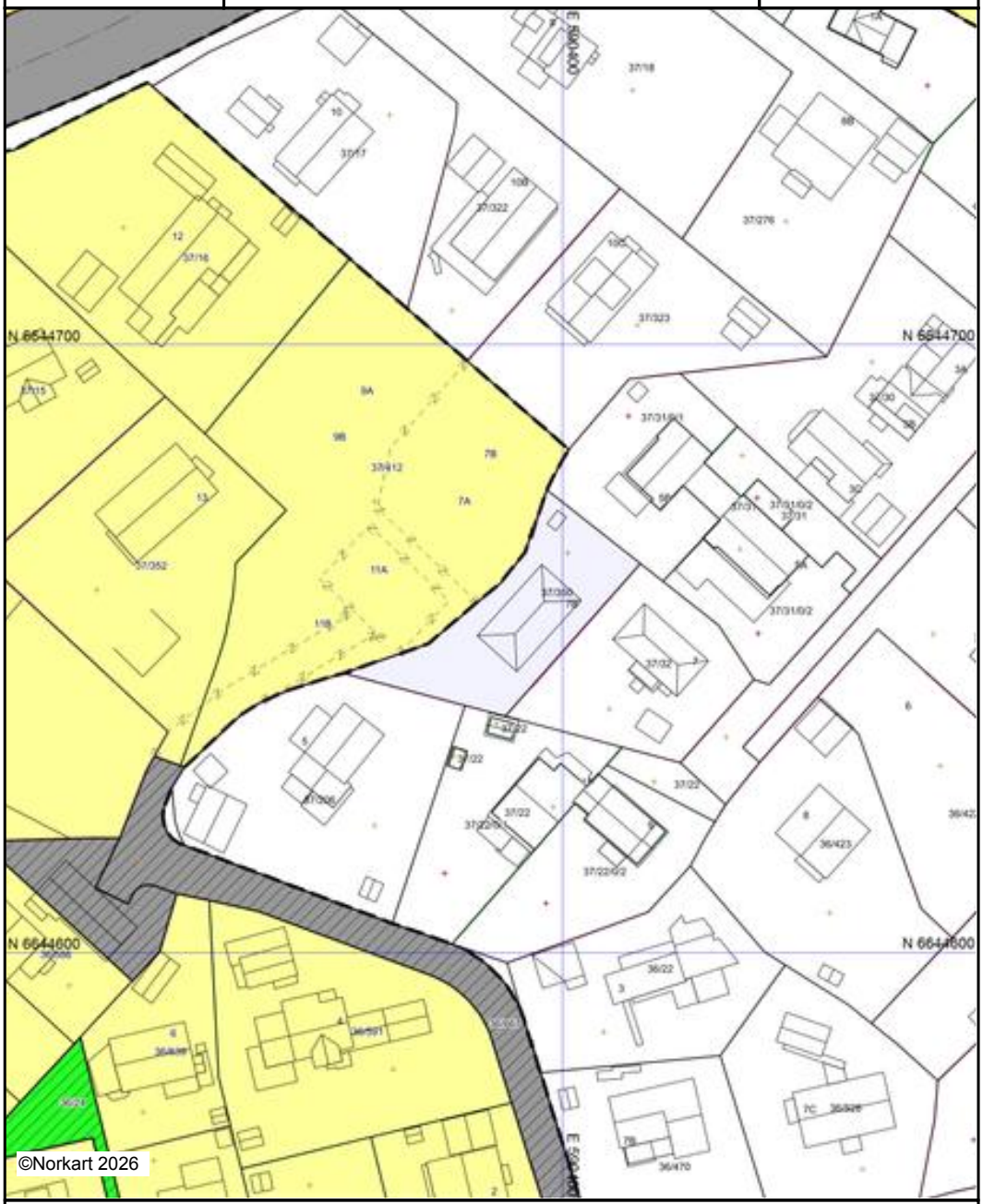
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 37/350
Adresse: Flatveien 7B
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



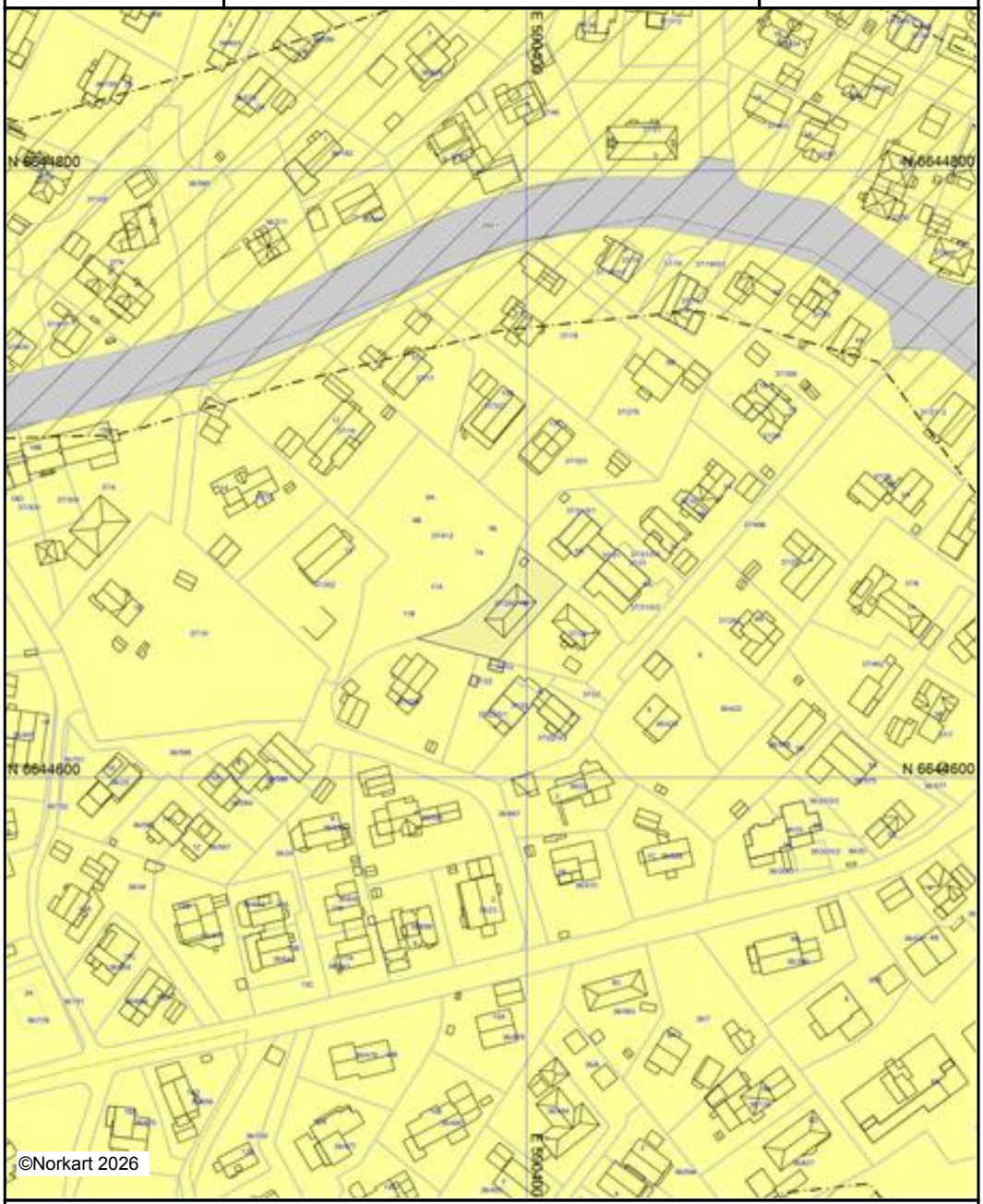
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/350
Adresse: Flatveien 7B
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:2000

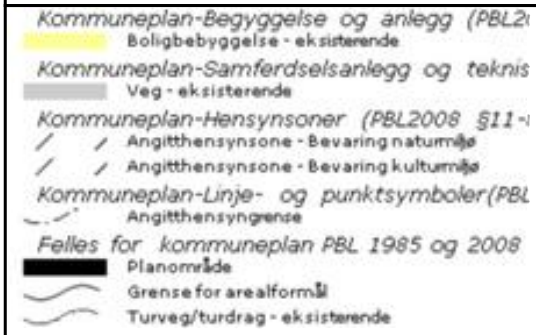
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 37/350
Adresse: Flatveien 7B
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

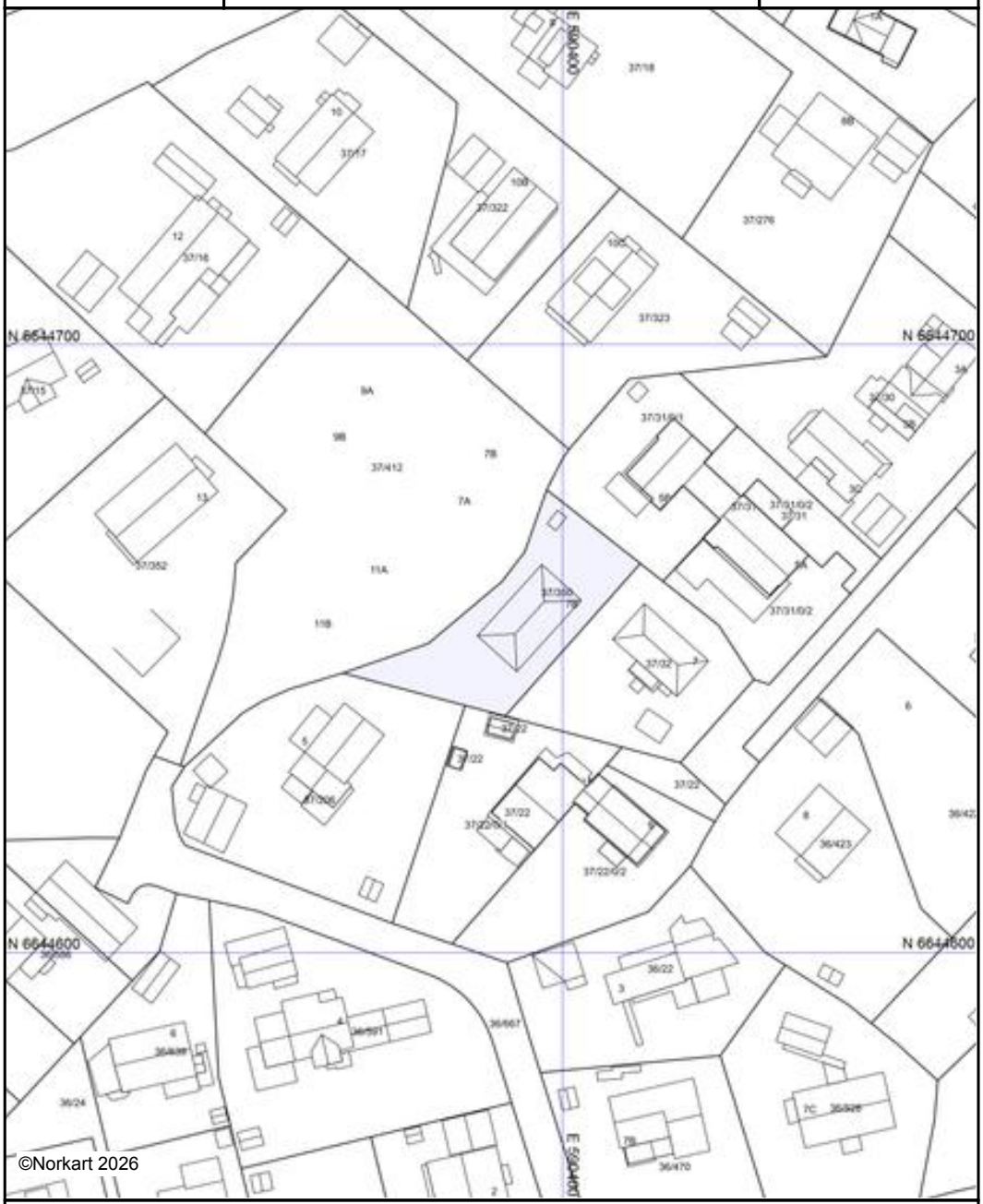
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 37/350
Adresse: Flatveien 7B
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

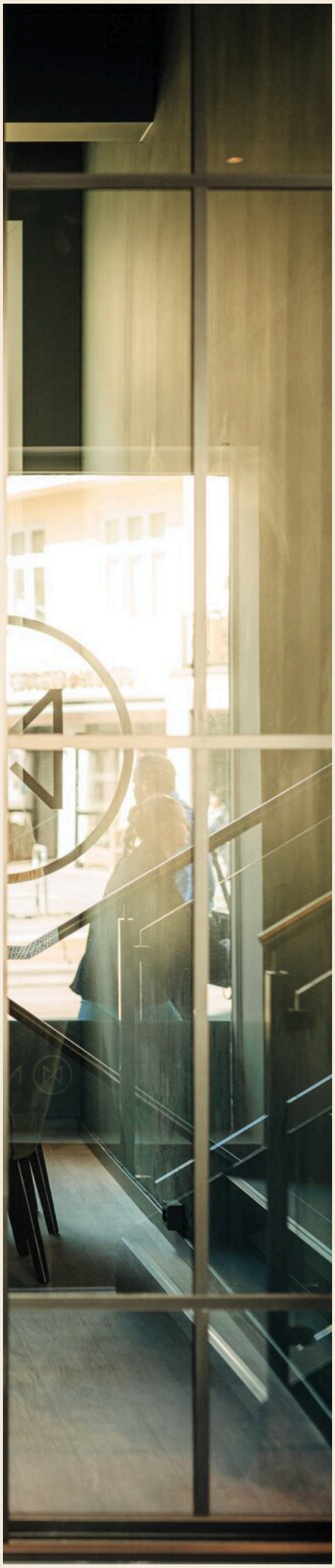
Tegnforklaring

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.

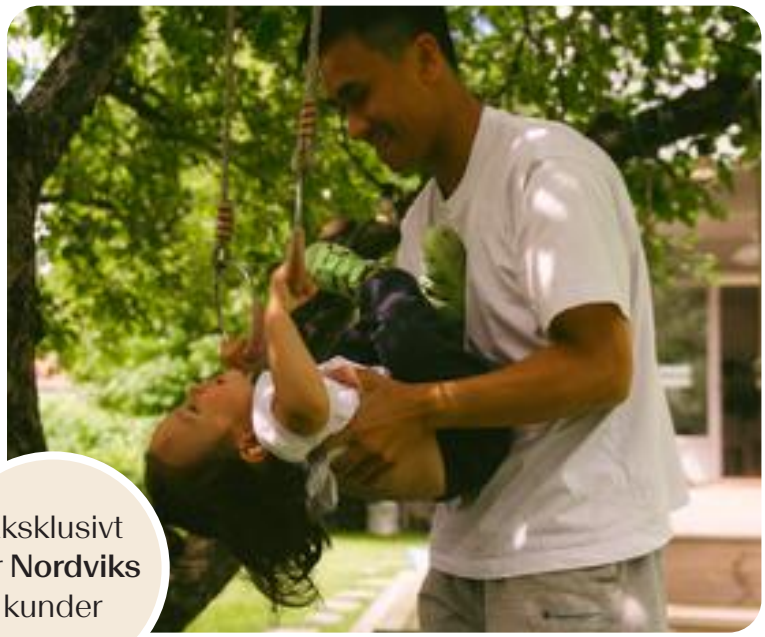


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 56-0197/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Flatveien 7B 1358 JAR
Matrikkel: Gnr 37, bnr 350 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346