NORDVIK

Jansveien 11

2 soverom | 271 kvm | Enebolig



Velkommen til

Jansveien 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
12	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.09.2026









Nøkkelinformasjon

Stor innholdsrik enebolig | Solrik terrasse og hage | 3 etasjer og store rom | Innerst i blindvei | Garasje | Oppussing

Prisantydning	**8 200 000,-**
Omkostninger	**206 090,-**
Totalpris	**8 406 090,-**
BRA-i	**271 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til en innholdsrik enebolig på Bærums Verk
En meget romslig bolig i et barnevennlig og rolig nabolag, perfekt for familier! Her får du en stor enebolig med garasje, et flott uteområde og god plass til alle. Nær Bærums Verk med butikker, skoler og offentlig transport. I tillegg har området flotte turmuligheter og er perfekt for aktive familier.

Fremstående kvaliteter ved eiendommen:

- Stor og innholdsrik enebolig over 3 plan
- Behov for oppussing og modernisering
- Innerst i blindvei
- Nymalt fasade
- Garasje med lagringsloft
- Separat vaskerom
- Vinkelstue med peis og utgang til terrasse
- Godt med lagringsplass
- Usjenert tomt med terrasse
- Barnevennlig beliggenhet med lekeplass rett ved
- Gullhaug barneskole

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm

Tyder



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 108 kvm

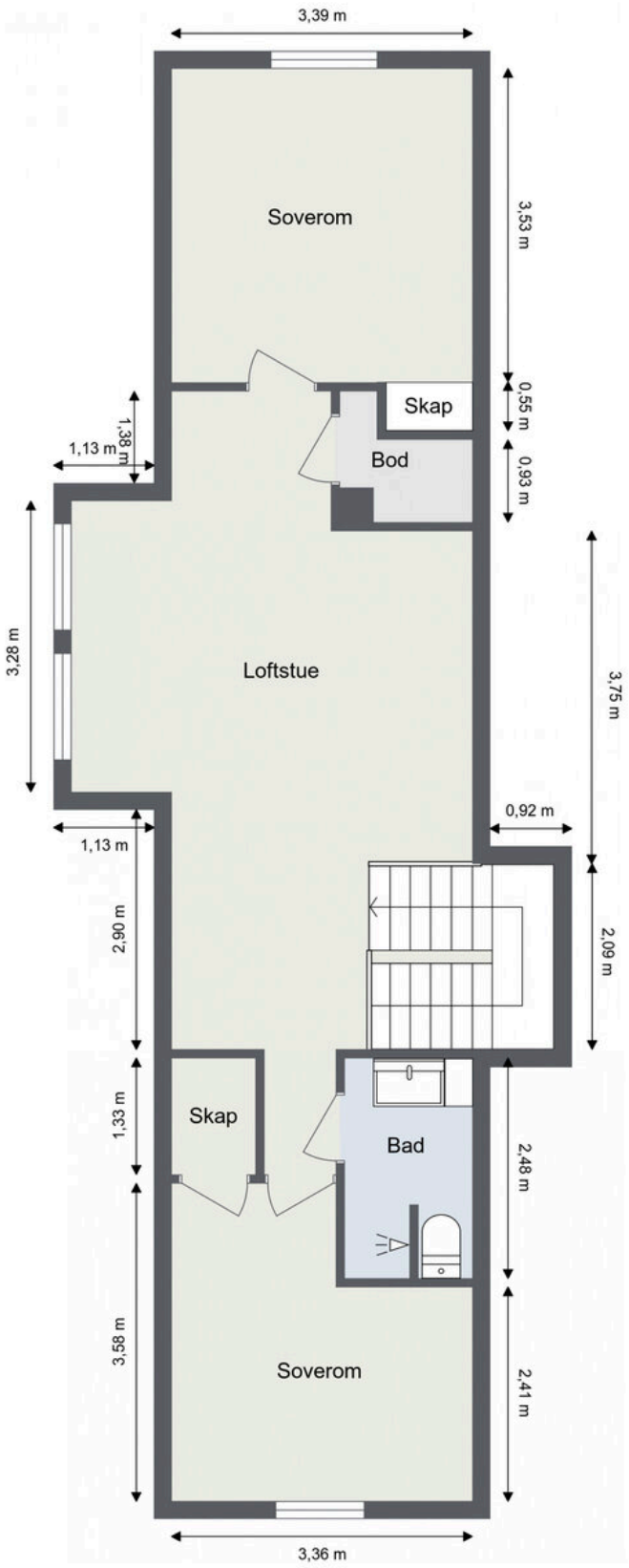
Tyder



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Tyder















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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0340/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Jansveien 11, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 95, bnr 217 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Leif Andreas Larsen

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
205 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
225 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 406 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 425 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1987

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 271 kvm
BRA-e: 47 kvm
Totalt BRA: 318 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, gang, kjellerstue med peis, bad med badstue, vaskerom og 2 boder.
Total BRA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Gang, stue med peis, kjøkken 2 soverom og bad.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 44 kvm. Terrasse med utgang fra stuen

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Loftstue, 2 soverom og bad. (Hele etasjen er byggemeldt som uinnredet loft)
Total BRA: 61 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 31 kvm. Garasjerom
Total BRA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Bod
Total BRA: 16 kvm.

Parkering
Parkering på egen gårdsplass og i garasje.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Selger har eid eiendommen siden 30. november 1987 og bodd i den siste 12 måneder.
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1987. Utbygger Block Watnes innleide firma har utført rørlegger/el installasjon i bad /våtrom i sokkel og hovedetasje som nybygg. Undertegnede har utført membran/støping av gulv/flis legging etc i den forbindelse. 1989. Faglært elektriker/rørlegger har utført rørlegger/el installasjon i

bad loft. Øvrig arbeid i den forbindelse undertegnede i utstrekning som nevnt som nevnt ovenfor,

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Viser til Punkt 1 ovenfor.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til Punkt 1 ovenfor. Ingen dokumentasjon. Utført etter gjeldene regler og anbefalinger.

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: Ved nybygg 1987 pipe murt av undertegnede. Faglært blikkenslager blikkenslagerarbeid over tak. 1989. Peis i kjellerstue installert av undertegnede og godkjent av Bærum Brannvesen 13.02.1989. Garasje påbegynt og oppført av undertegnede etter godkjent byggesak 01.02.1991. Opprinnelig sørvendt terrasse revet i 2007 og erstattet av platting på bakkenivå. Arbeidet utført av undertegnede. Det meste av bordkledning sørvendt vegg skiftet 2022 av undertegnede.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved nybygg 1987 sprengning av byggetomt utført av autorisert sprengningsekspert. Etter arbeid som nevnt ovenfor oppføring av grunnmur inklusive alt arbeid i forbindelse med drenering (et lag med pukkstein samt vanntett barriere mot mur) utført av godkjent firma. Et brudd i hovedvannledningen i 1988 i gaten ovenfor min hage førte til at betydelige vannmengder fosset ned i min hage i retning grunnmuren på oversiden av huset. Alt vann forsvant ned i dreneringen og videre under huset og ut i terreng. Ingen inntrengning av vann i sokkeletasjen ble registrert. Denne testen var ikke planlagt, men resultatet var tilfredsstillende.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ved innredning loft 1989 ble alt el arbeid utført av faglært elektriker. Ved innredning loft 1989 ble to brytere installert i skap, to kurser lagt til loft, varmekabler lagt bad, kabling etc.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 30 års kontroll våren 2017. Kontroll avsluttet 20.04.2017 etter sletting av to mindre avvik.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Det er lagt rør fra el skap i hus til garasje for framtidig bruk.

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, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger Block Watne leverte i utgangspunktet 1 1/2 ferdig innredet etasje. Øvrig rom plan sokkeletasje og loft vist på Block Watnes tegninger i hovedtrekkene fulgt av undertegnede. Flytting av en mindre vegg på loft kan ses på som uvesentlig. Med unntak av el-og rørleggerarbeid som nevnt i punkt 1 ovenfor er arbeidet utført av undertegnede.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Spørsmålet kun relevant for ventilasjon. Ingen kontroll utført av dette. Huset har sentralt avtrekk fra alle bad/vaskerom /kjøkken. Denne viften fungerer ikke og må fornyes. Dette arbeidet bør ses i sammenheng med en framtidig renovering av kjøkken.

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: Ved bygging i 1987 ble grovplanering av tomt utført av utbyggers kontraktor.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Vindu i soverom 2 i hovedetasje og sørvendt vindu loft bør bare åpnes i luftestilling. Kan fult åpnes i et nødstilfelle. Nedløp fra hus ved garasje høyre side front kan ved ekstrem nedbør over kort tid og ved vårløsning vinterstid føre til noe vann på gulvet i garasjen. En dreneringskanal med grus forbi garasjehjørne fungerer greit ved normal nedbør.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja. Beskriv: For ca 15 år siden fikk hovedkabel inn i hus et brudd i bakken mellom grunnmur og garasje. Dette ble fagmessig rettet opp av Bærum E-verk.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Ved venstre hushjørne inngangsparti har en liten del av bunnplaten kommet løs men har ingen innvirkning på grunnmuren i området. Det er knapt noen belastning på hjørnet som har kommet løs, verken fra støtten over som lander på hjørnet eller fra grunnmuren ved hjørnet. Dette er med andre ord en typisk setningsskade. All belastning fra husets endevegg ender på husets grunnmur under som er helt intakt. Jeg har nå sett på dette i over 30 år og ser ingen grunn til at noe bør gjøres, men holdes under observasjon.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp

herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Nedløp fra kjøkkenbenk har noe vei til vaskerom og derfra videre ut. Rørlegger ved bygging i 1987 poengterte dette. Dette avløpet må derfor brukes med fornuft. En enkel staking i sokkeletasje løser dette problemet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Beskriv: For ventilasjonsvifte vises til kommentar i punkt 8. Dette punktet bør ses i sammenheng med renovering av kjøkken.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Beskriv: Siden integrert ovn/platetopp blir regnet som medfølgende tilbehør anbefales utskifting selv om utstyret fungerer sånn noenlunde i dag. Dette bør imidlertid ses i sammen heng med renovering av kjøkken samt ventilasjonsvifte nevnt i punkt 8.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Husets grunnflate er i utgangspunktet 115 m2. Utbygger Block Watnes arealplan indikerer et totalareal på 288 m2. Dette inkluderer da areal under skråtak etc. BRA måling utført etter dagens siste regler i forbindelse med Tilstandsrapport gir et areal nå på 271m2.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja. Beskriv: Midlertidig innflyttingstillatelse datert 30.11.1987.

- Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Kristian Haraldseth

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:

Yttertaket er tekket med takstein. Takrenner og nedløp er utført i metall, med utkast på tomten. Pipe over yttertaket er helbeslått, og øvrige beslag er utført i metall.
Taket er utført som saltak i trekonstruksjon, og det er oppvarmet loftsrom. Det er luftespalter i gesimsene.
Yttervegger er oppført i bindingsverk over grunnmur i betong og er kledd med liggende trepanel. Vinduer er utført med tolags isolerglass, produsert i 1987.
Etasjeskiller er utført i trebjelkelag.

Gulvoverflater
Underetasje: Innvendige gulv i entré og hall er belagt med fliser. For øvrig er gulvene belagt med parkett.
1. etasje: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett og laminat.
Loftetasje: Innvendige gulv er belagt med heltre gulvbord.

Veggoverflater og himlinger
Underetasje: Innvendige vegger er utført med tegl, plater og trepanel. Himling er utført med trepanel.
Himlingshøyde er ca. 2,37 m, målt i hall.
1. etasje: Innvendige vegger har malt glassfiberstrie.
Himling er utført med Takess-plater og trepanel.
Himlingshøyde er ca. 2,36 m, målt i stuen.
Loftetasje: Innvendige vegger har malt glassfiberstrie og trepanel. Himling er utført med trepanel. Himlingshøyde er ca. 2,16 m, målt i stue/kjøkken.

Ildsteder
Underetasje: Plassbygget elementpeis med glassdør i kjellerstuen.
1. etasje: Plassbygget elementpeis med glassdør i stuen.

Bad i underetasje
Badet er fra byggeåret. Fliser, gulv- og veggkonstruksjoner, sluk og røropplegg er fra byggeåret og har oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid. Det er usikkert om badet har membran/vanntett sjikt og hvordan dette eventuelt er utført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og skjulte og underliggende konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres.
Badstuen har gulv av betong. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeåret. Fliser, gulv- og veggkonstruksjoner, sluk og røropplegg er fra byggeåret og har oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid. Det er usikkert om vaskerommet har membran/vanntett sjikt og hvordan dette eventuelt er utført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og skjulte og underliggende konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres.
Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2023. Berederen er montert i vaskerom.

Bad i 1. etasje
Badet er fra byggeåret. Fliser, gulv- og

veggkonstruksjoner, plastsluk og røropplegg er fra byggeåret og har oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid.
I dusjsonen er det registrert omfattende sprekkdannelser i flisfuger samt forekomst av svertesopp.
Det er usikkert om badet har membran/vanntett sjikt og hvordan dette eventuelt er utført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og skjulte og underliggende konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres.

Bad på loft
Badet er ifølge eier fra 1989. Fliser, gulv- og veggkonstruksjoner, sluk og røropplegg er fra samme periode og har oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid.
Det er registrert sprekkdannelser i flisfuger i dusjsonen, samt bom og gjennomgående sprekker i enkelte gulvfliser utenfor dusjsonen, blant annet mot klosettet. Sluket er plassert i en avgrenset dusjsone. Eventuelt lekkasjevann fra sanitærinstallasjoner utenfor dusjsonen vil derfor ikke nødvendigvis bli ledet til sluket.
Det er usikkert om badet har membran/vanntett sjikt og hvordan dette eventuelt er utført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og skjulte og underliggende konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen.
Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Ventilasjon
Det er friskluftsventiler i oppholdsrom og boder i underetasjen, samt spalteventiler i vinduer.
Ventilator på kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, vaskerom og tre bad. Det er luftespalte under dør mot våtrom.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i hall, tre bad og vaskerom.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 03.01.2017, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Garasje:
Dobbelgarasje oppført over to etasjer. Garasjeplanet har støpt betonggulv på grunn. Etasjeskillet mot loftsetasjen er utført som trebjelkelag. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Garasjen har vippeporter.
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke nærmere tilstandsvurdert. Det er imidlertid observert skjevheter i konstruksjonen, korrosjon og sprekkdannelser i betonggulvet. Det er registrert fuktmerker på bakvegg mot terreng, samt råteskader i trevirke på vindskier og utvendig trepanel.
Det må påregnes vedlikehold og utbedring av de registrerte forholdene. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare skadeomfang og nødvendige tiltak. Kostnader til utbedring og oppgradering må påregnes.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig
Taktekking: Mose + Tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrennen på baksiden av boligen er noe deformert og har nedbøyning enkelte steder. Mer ennvhalvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Takkonstruksjon/Loft: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er observert sprekkdannelser i trepanelet og deformasjoner i bordene ved skjøtene.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. ifølge eier er det to vinduer som kun kan tiltes ikke åpnes helt. Dette gjelder vindu i soverom i 1. etasje og ett soverom i loftetasjen. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

Ytterdører: Normal aldring og normal slitasje.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Alder og normal slitasje. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendige trapper: Det er observert mose ofg sprekkdannelser i trappen. Alder og normal slitasje. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Innvendig
Gulvoverflater: Det er påvist områder med bom under fliser i hall og entré (fliser med mangelfull heft til underlaget). Det er også registrert riss og sprekkdannelser i fuger flere steder, samt gjennomgående sprekker i flere fliser mot yttervegg. Det er registrert noe knirk i gulvet i stue og kjøkken. Knirken var mest merkbar i stuegulvet ved inngangen til kjøkkenet. Knirk kan skyldes bevegelser eller mangelfull

innfesting i underliggende gulvkonstruksjon. TG2 er gitt på grunn av registrert knirk. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipen er fra byggeår. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Idsteder: Det er observert sprekkdannelser i peisen i 1. etasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte sprekkdannelser, alder og normal bruksslitasje. Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Innvendige dører: Alder og normal slitasje.

Fast inventar: Alder og normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger: Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tomteforhold:
Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er manglende topplist på toppen av grunnmursplasten. Det er et krav at det monteres topplist over terrengnivå for å hindre at vann- og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten. Det ble målt fukt utover normale verdier ved fuktmåling i rom under terreng. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.

Terrengforhold: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen på baksiden av boligen, og det er av den grunn gitt Tg 2.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder sett opp mot forventet levetid. Eldre ledningsnett har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Private stikkledninger er ikke inspisert, da disse ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på alder og tilgjengelige opplysninger.

Badstue: Alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Terrasser og plattinger på terreng:
Større skader og deformasjoner kan føre til svekket konstruksjon, redusert bæreevne og risiko for videre skadeutvikling. Kostnadsestimat: Under 20 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
De målte fuktverdiene medfører økt risiko for utvikling av mugg-, sopp- og råteskader i treverk og andre organiske materialer i konstruksjonen. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Det anbefales videre undersøkelser og prøvetaking for å avklare årsak, omfang og eventuell forekomst av muggsopp. Ved utbedring må det påregnes åpning av konstruksjonene og mulig fjerning av fuktutsatt isolasjon, treverk og øvrige organiske materialer mot yttervegger under terreng. Årsaken til fuktbelastningen må avklares og nødvendige tiltak mot blant annet kapillært oppsug og/eller sviktende utvendig drenering og fuktsikring gjennomføres. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Ventilasjon:
Manglende fungerende avtrekk fra våtrommene kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning, med risiko for kondens, lukt og fuktrelaterte skader over tid. Ventilasjonsanlegget bør undersøkes av kvalifisert fagperson, og nødvendig reparasjon eller utskifting utføres slik at tilfredsstillende ventilasjon og avtrekk fra våtrommene gjenopprettes. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bad i underetasje:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Vaskerom i underetasje:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det

fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken:
Alder og normal bruksslitasje kan medføre redusert funksjonalitet og et lavere nivå på bruksfunksjoner sammenlignet med dagens standard. Det må påregnes økt behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting over tid. Det anbefales normalt vedlikehold og løpende oppfølging av kjøkkeninnredningen. Oppgradering eller utskifting må påregnes ut fra alder, ønsket standard og videre bruk. Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken avtrekk:
Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning. Ventilatoren må skiftes. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bad i 1. etasje:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bad på loft:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med usikker radon aktsomhet.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe over spisebord i stue.
- Lys list i tak i gang sokkeletasje og hovedsoverom.
- 3-punkt lys i tak i soverom 2 i hovedetasje.
- Oppvaskmaskin.
- Vaskemaskin.
- Kjøleskap.

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 ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Det er varmekabler på badene og på vaskerommet.
Vedfyrt peis i stuen og i kjellerstuen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30.000

kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 167,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: renovasjon, feiing og vann og avløp etter forbruk.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 17.662,- pr år.
- Påbudt medlemskap i Jansveien Huseierforening. Årspris NOK 100 - 200.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 2.000,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 307 064,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 228 255,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 73048370

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 961 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger innerst i rolig blindvei med egen gårdsplass og hage rundt.
Det er garasje på egen tomt.

Terrasseplatting i forbindelse med inngangspartiet, ca. 7 m², med dekke av betong.
Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 8 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 36 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 82 cm.

Terreng bestående av jordmasser, fjell, beplanting og opparbeidet tomt på skrående terreng.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beskrivelse av bolig
Boligen har en attraktiv og populær beliggenhet på Bærums verk. Boligen ligger i Jansveien som er en rolig blindvei bestående av småhusbebyggelse. Området er svært barnevennlig og er i god nærhet til barnehager og skoler. Beliggenheten er svært naturskjønn og byr på en rekke tur og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kun en liten gåtur unna boligen ligger handelsstedet Bærums Verk hvor det er gode kollektivmuligheter. Jansveien Huseierforening er eier av noen fellesarealer som lekeplass og noen gangveier mellom noen hus. En av disse er gangveien i skråninger mellom hus nr. 11 og nummer 9.

Aktiviteter og fritid:
For den aktive kan området by på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Bærums Verk har nærhet til fritidsaktiviteter som bl.a. slalåmbakker, golfbaner, flere idrettshaller, lysløyper og skistadion i nærområdet. Bærums Verk Hauger Idrettsforening ligger en kort kjøretur unna boligen og byr på en rekke aktiviteter som bordtennis, cheerleading, amerikansk fotball, håndball, innebandy og langrenn. På sommeren er det fine bademuligheter på Burudvann med ny badestrand og flotte turområder. I Krokskogen og Bærumsmarka/Lommedalen, er det gode sports- og friluftsmuligheter sommer som vinter med fantastiske turstier og preparerte skiløyper

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan du gjøre i nærbutikken Rema 1000, eller den store MENY butikken, begge på Bærums Verk. Handelsstedet Bærums Verk byr på en rekke servicetilbud med bl.a. kafeer, restauranter, dagligvarebutikker, vinmonopol, klesbutikker og apotek. På vinterstid er det julemarked og førjulshygge på handelsstedet - et tradisjonsrikt marked, perfekt for

barnefamilier. Bærums Verks handelsgate inneholder bl.a. koselige gågater, sjarmerende småhus, glassblåseri, museum, kunsthåndverk og ett godt utvalg av forretninger, spisesteder og kafeer som f.eks. Værtshuset, Melboden, Pannekakehuset, Baker Hansen og Kokeliko kaffebar. Rykkinn senter, Bekkestua senter og Sandvika Storsenter ligger alle en liten kjøretur fra boligen hvor Sandvika Storsenter har et bredt utvalg med ca. 200 butikker og spisesteder.

Skole og barnehage:
Det er flere barnehager i gåavstand fra boligen som f.eks. Grindaberget barnehage (0.3km), Sleiverud barnehage (0.4km) og Skarva barnehage (0,5km). Boligen sokner til Gullhaug barneskole som ligger ca. kun 500 meter gangavstand. Utenom dette er det Oslo International School på Bekkestua eller Bærum Montessoriskole. Av ungdomskoler sokner boligen til Mølladammen som ligger ca. 15 minutters gange fra boligen. Av videregående skoler i nærheten finner du bl.a. Nadderud Vgs, Rud Vgs og Rosenvilde Vgs.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste busstopp er Grinda, som er kun 2 minutt fra eiendommen. Herfra går bussen 150 og 150N til Nationaltheateret. Bussen stopper innom b.la Bekkestua som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Fra Bærums verk går det hyppige adganger til Sandvika som også er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Tar du Bussen til Lysaker stasjon, går flytoget til Gardemoen flere ganger i timen. Med bil er det rundt 10 minutter å kjøre ned til Sandvika, en halvtime til Oslo og en times tid til Oslo lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager
Barneskole: Gullhaug skole
Ungdomsskole: Mølladammen skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eneboligen (30.11.1987), med følgende anmerkninger:
- Terrenget må planeres som vist på godkjente tegninger.
- Terrenget må ha fall ut fra bygningen, minst 2 meter.
- Kjelleren må gjøres ferdig iht. godkjente planer.
- Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger.
- Takstige må monteres av ikke-brennbart materiale for feiing av pipe.
- Forskriftsmessig husnummerskilt må monteres.
- Røykvarslere må monteres iht. byggeforskriftene.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på bygget lovlig kan tas i bruk. Garasjen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Det foreligger byggemeldte tegninger på garasjen fra 1991. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggemeldte tegninger på eneboligen fra 1986 og det er avvik fra disse. Det foreligger også tegninger fra 1988 som omfatter terrassen ut fra stuen.

Det er fremvist godkjente plantegninger fra Bærum kommune datert 30.10.1986.
Arealet i underetasjen som i dag benyttes som kjellerstue og badstue, er opprinnelig byggesøkt som hobbyrom og bod, men brukes som kjellerstue og badstue.
Loftsetasjen er opprinnelig byggesøkt som uinnredet loft, men fremstår som loftstue, bad og to soverom.
Dagens bruk av rommene samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det anbefales derfor å undersøke forholdet nærmere med kommunen og eventuelt søke om bruksendring/godkjenning av dagens bruk.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål (frittliggende småhusbebyggelse).
Gjeldende reguleringsplan for Sleiverud med plannummer 1981009, ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Eiendommen grenser til et areal som er regulert til "turvei" og er en sti.

Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 744 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Kan fås ved henvendelse til megler.

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1981009
Navn SLEIVERUD
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.03.1986
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8914/1981009.pdf
Delarealer Delareal 744 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn SE-2

Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:
· Enebolig, ny
· Tomannsbolig, ny
· Tilbygg med ny boenhet
· Underbygg med ny boenhet
· Påbygg med ny boenhet
· Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
· Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
· Deling av eiendom for boligformål
· Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
· Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:
· Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m2, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m2, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
· Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se:
https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/

Byggesaker i nærområdet:
Kan ikke finne noen relevante byggesaker i nærområdet.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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

3201/95/217:
03.02.1987 - Dokumentnr: 3594 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Meglers kommentar: Erklæring med rettigheter og forpliktelser. Omhandler vedlikeholdsplikt på stikkledninger, ikke oppføre bygg nærmere enn 3 meter fra ledningens sendelinje, mm. Huseierforeningen har panterett på kr. 5.000,- i eiendommen. Mye av dette var mest aktuelt i 1987 da hele området var under utvikling. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

01.09.1986 - Dokumentnr: 25805 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:95 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1292996 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:95 Bnr:217

Meglers kommentar: Eiendommens identifikasjonsnummer er blitt oppdatert som følge av endringer i kommunenummeret.

01.01.2024 - Dokumentnr: 90294 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:95 Bnr:217

Meglers kommentar: Eiendommens identifikasjonsnummer er blitt oppdatert som følge av endringer i kommunenummeret.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 000,-
Innhenting av opplysninger kr. 5 900,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar med utsatt betaling kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 16 500,-
Trykte salgsoppgaver kr. 2 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 145 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. september 2026

Ansvarlig megler
Emilie Garnæs, Eiendomsmegler
Tlf. 99374610

Megler 2
André Rosensten, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 93010676

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Jansveien 11

Nabolaget Skarva/Sleiverud - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Gullhaug skole (1-7 kl.)	208 elever, 11 klasser	8 min / 0.6 km
Anna Krefting skole (1-7 kl.)	449 elever, 21 klasser	21 min / 1.5 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10...	451 elever, 34 klasser	9 min / 0.6 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	9 min / 5.7 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	11 min / 6 km

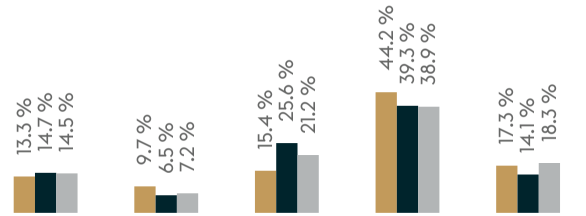
Offentlig transport

Grinda	Linje 150, 150E	4 min / 0.2 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	15 min / 10.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	28 min / 24.9 km
Oslo Gardermoen		59 min

Barnehager

Grindaberget barnehage (1-5 år...	50 barn	7 min / 0.5 km
Skarva barnehage (1-6 år)	19 barn	10 min / 0.7 km
Gullhaug barnehage (1-5 år)	83 barn	12 min / 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarva/Sleiverud	1 237	522
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skarva ballplass	6 min
Mølladammen skole	9 min
Feel24 Bærums Verk	7 min
Spenst Lommedalen	24 min

«Gåavstand til nærsenter og kafe. Hyggelige barnefamilier i området. Lett å komme seg rundt med buss.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Jansveien 11, 1354
BÆRUM kommune
gnr. 95, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 318 m² BRA-i: 271 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22405-1251 **Referansenummer:** PL7681

Autorisert foretak: Tyder AS

Tyder

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tyder AS

Tyder består av et team med erfarne og etablerte takstmenn som brenner for å levere kvalitet i alt vi gjør. Vi er opptatt av å levere gode rapporter som gir våre kunder klare, pålitelige svar. Med fokus på innovasjon, tydelighet og høy kvalitet, jobber vi kontinuerlig med å forbedre våre tjenester for å sikre den beste kundeopplevelsen. Se våre nettsider for mer informasjon. www.Tyder.no

Rapportansvarlig



Kristian Haraldseth

kh@tyder.no

924 47 727

Tyder

Tyder AS
Frysjaveien 1
0883 OSLO

Jansveien 11, 1354
Gnr 95 - Bnr 217
3201 BÆRUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Tyder AS
Frysjaveien 1
0883 OSLO

Jansveien 11, 1354
Gnr 95 - Bnr 217
3201 BÆRUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er fremvist godkjente plantegninger fra Bærum kommune datert 30.10.1986.

Arealet i underetasjen som i dag benyttes som kjellerstue og badstue, er opprinnelig byggesøkt som hobbyrom og bod, men fremstod som kjellerstue og badstue under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten.
Loftsetasjen er opprinnelig byggesøkt som uinnredet loft, men fremstod som loftstue, bad og to soverom under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten.
Dagens bruk av rommene samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det anbefales derfor å undersøke forholdet nærmere med kommunen og eventuelt søke om bruksendring/godkjenning av dagens bruk.

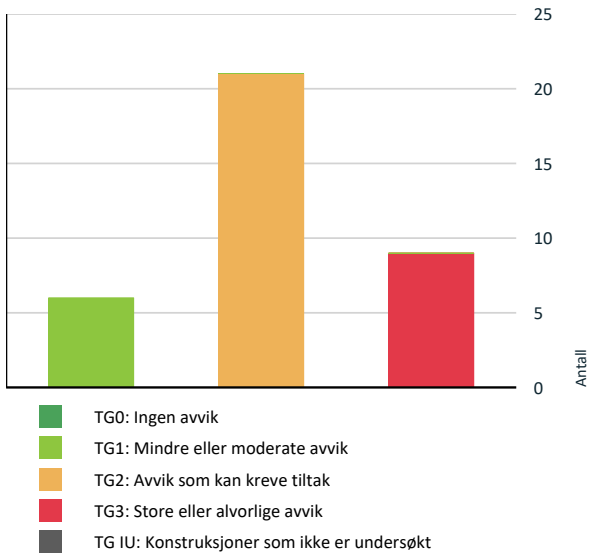
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Tyder AS
Frysjaveien 1
0883 OSLO

Jansveien 11, 1354
Gnr 95 - Bnr 217
3201 BÆRUM

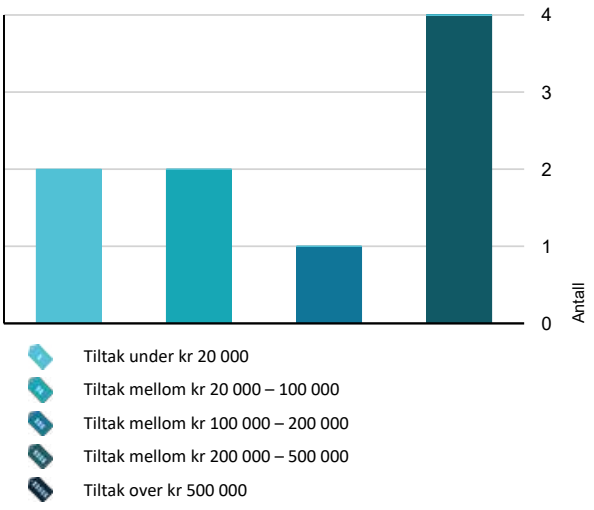
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng - 2	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
●	**Innvendig > Ildsteder**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
●	**Innvendig > Fast Inventar**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
●	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med usikker radon aktsomhet.	
⚠	Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	
⚠	Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS. Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Vurdering av avvik:

• Det er observert mose/begroing i yttertaket,

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.

• Det anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon., mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Det er ingen årsak utover normal aldring. Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten
Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er observert at takrennen på baksiden av boligen er noe deformert og har nedbøyning enkelte steder. TG2 er satt på grunn av nevnte forhold.

• I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Deformasjon og nedbøyning kan medføre redusert fall og mangelfull avrenning, med risiko for vannansamling og overløp. Takrennen bør justeres og eventuelt skiftes dersom tilfredsstillende fall og funksjon ikke kan gjenopprettes.

• Vedlikehold og eventuell utskifting bør påregnes over tid som følge av alder og slitasje. Økt risiko for fuktinntrenging og redusert funksjon dersom tiltak ikke utføres over tid.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon, og det er oppvarmet loftsrom.
Luftespalter i gesimser. Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

Ifølge eier er takkonstruksjonen bygget opp med ca. 50 mm luftespalte, avstandspapp med sikring for å opprettholde luftespalten, ca. 150 mm Rockwool-isolasjon, diffusjonssperre og innvendig trepanel. Eier opplyser at utførelsen gir sammenhengende lufting rundt isolasjonen. Opplysningene er ikke dokumentert eller verifisert av bygningssakkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Årsaken til denne vurderingen er at det kan være byggefeil, om det ikke er lufting mellom undertaket og innvendig isolering/kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
Yttervegger er kledd med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er observert sprekkdannelser i trepanelet og deformasjoner i bordene ved skjøtene.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Tg 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold, normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet.
Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruk

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Underetasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.

1. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Loftetasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Tilstandsrapport

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. ifølge eier er det to vinduer som kun kan tiltes ikke åpnes helt. Dette gjelder vindu i soverom i 1. etasje og ett soverom i loftetasjen. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Årsaken er normal aldring og normal slitasje. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Underetasje.
Ytterdør i tre med glassfelt.

1. etasje:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1987.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Vurdering av avvik:
• Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsaken er normal aldring og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken er normal aldring og normal slitasje. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.
• Det må påregnes noe vedlikehold, og enkelte dører vil etter hvert måtte skiftes ut.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 8 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkdannelser og slitasje kan over tid medføre ytterligere nedbrytning av terrassebordene. Det anbefales normalt vedlikehold med overflatebehandling, samt utskifting av enkelte bord ved behov.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 36 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 82 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng - 2

Beskrivelse

Terrasseplatting i forbindelse med inngangspartiet, ca. 7 m², med dekke av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større skader og deformasjoner i betongdekket. Det er observert en gjennomgående sprekk i hjørnet mot garasjen. Tilstandsgrad 3 er gitt da det må påregnes utbedring av forholdet.

Kostnadsestimatet er basert på reparasjon av betongdekket. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kun er et sjablongmessig anslag basert på erfaringstall og regningsbasert arbeid. Estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra håndverker/entreprenør. Skjulte skader er ikke medregnet, og ytterligere kostnader kan påløpe dersom det avdekkes større skadeomfang ved utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Større skader og deformasjoner kan føre til svekket konstruksjon, redusert bæreevne og risiko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Rettløps trapp med trinn i betongkonstruksjon.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er observert mose ofg sprekkdannelser i trappen. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal slitasje.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Eldre utvendig trapp. Det må påregnes vedlikehold som følge av alder og normal slitasje.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Underetasje:
Innvendig gulv i entré og hall er belagt med fliser, parkett forøvrig.

1. etasje:
Innvendig gulv er belagt med trestavs parkett og laminat.

Loftetasje:
Innvendig gulv er belagt med heltre gulvbord.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom under fliser i hall og entré (fliser med mangelfull heft til underlaget). Det er også registrert riss og sprekkdannelser i fuger flere steder, samt gjennomgående sprekker i flere fliser mot yttervegg.

• Det er registrert noe knirk i gulvet i stue og kjøkken. Knirken var mest merkbar i stuegulvet ved inngangen til kjøkkenet. Knirk kan skyldes bevegelser eller mangelfull innfesting i underliggende gulvkonstruksjon. TG2 er gitt på grunn av registrert knirk.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Det er registrert knirk i gulvet på kjøkken og i stue i 1. etasje. Knirk kan skyldes bevegelser eller mangelfull innfesting i underliggende gulvkonstruksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrert knirk. Det må påregnes tiltak for å utbedre forholdet.

• Knirk kan utvikle seg over tid og være til sjenanse ved bruk. Årsaken bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak utføres ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Underetasje:
Innvendige vegger er med tegl, plater og trepanel.
Himling har trepanel. Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i hall.

1. etasje:
Innvendige vegger har malt glassfiber strie.
Himling har takess plater og trepanel. Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i stuen.

Loftetasje:
Innvendige vegger har malt glassfiberstrie og trepanel.
Himling har trepanel. Himlingshøyde ca. 2,16 m målt i stue/kjøkken

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 17 mm.
Totalt avvik i ett soverom er målt til 9 mm.

Loftetasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Skjevheter over to meters avstand i ett soverom er målt til 16 mm.
Totalt avvik i loftstuen er målt til 20 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Punktet omfatter en vurdering av boligens forhold knyttet til radon. Radon kan ikke påvises ved visuell befaring, og faktisk radonnivå må dokumenteres ved måling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med usikker radon aktsomhet.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med teglforblending. Feieluke er plassert i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
• Pipen er fra byggeår og tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av pipens alder må det påregnes behov for vedlikehold og eventuelt rehabilitering over tid. Det anbefales å følge med på pipens tilstand og utføre nødvendige tiltak dersom det oppstår riss, lekkasjer eller andre tegn til svekket funksjon.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Ildsteder

Beskrivelse

Underetasjen:
Plassbygget elementpeis med glassdør i kjellerstuen.

1. etasje:
Plassbygget elementpeis med glassdør i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er observert sprekkdannelser i peisen i 1. etasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte sprekkdannelser, alder og normal bruksslitasje.
• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkdannelser kan utvikle seg over tid og medføre behov for vedlikehold eller reparasjon. Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre sprekkene ved behov.
• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Gulvet er av betong belagt med fliser. Veggene har sparklede malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign.

Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: kjellerstue, badstue, bod og vaskerom.

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med ekstrudert polystyren er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Konstruksjonsoppbygningen kan forhindre uttørking av grunnmuren om drenering ikke har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunn. I tillegg er det en risiko for kondens i konstruksjonen.

Det ble utført fuktmålinger i bunnsvill i i synlig trevirke i multimuren i bod og vaskerom Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 28 % og 22% i veggenes bunnsvill. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av isolasjon og treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kun er et sjablongmessig anslag basert på erfaringstall og regningsbasert arbeid. Estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra håndverker/entreprenør. Kostnadsestimatet omfatter ikke eventuelle skjulte skader eller følgeskader som avdekkes i forbindelse med utbedringen. Ytterligere kostnader kan derfor påløpe.

Konsekvens/tiltak

• De målte fuktverdiene medfører økt risiko for utvikling av mugg-, sopp- og råteskader i treverk og andre organiske materialer i konstruksjonen. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Det anbefales videre undersøkelser og prøvetaking for å avklare årsak, omfang og eventuell forekomst av muggsopp.

Ved utbedring må det påregnes åpning av konstruksjonene og mulig fjerning av fuktutsatt isolasjon, treverk og øvrige organiske materialer mot yttervegger under terreng. Årsaken til fuktbelastningen må avklares og nødvendige tiltak mot blant annet kapillært oppsug og/eller sviktende utvendig drenering og fuktsikring gjennomføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Underetasjen:
Profilerte innvendige dører.
Dør med glassfelt mellom hall og entré.
Tofløyet dør med glassfelt mellom kjellerstuen og hall.

1. etasje:
Profilerte innvendige dører.
Dør med glassfelt mellom kjøkken og stuen.'

Loftetasje:
Profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales normalt vedlikehold og justering av dører og beslag ved behov. Oppgradering eller utskifting må påregnes ut fra alder, slitasje og ønsket standard.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige områder. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilt skadedyrkontroll, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes

TG 2 Fast Inventar

Beskrivelse

Underetasjen:
Garderobeløsning med stang og hyller i bod.

1.etasje:
Skyvedørsgarderobe i soverom med speilfronter.

Loftetasje:
Plassbygget garderobeskap i to soverom med profilerte fronter.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert forhold som krever strakstiltak. Vedlikehold, justeringer eller utskifting kan bli aktuelt som følge av alder og bruksslitasje.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret. Fliser, gulv- og veggkonstruksjoner, sluk og røropplegg er fra byggeåret og har oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid. Det er usikkert om badet har membran/vanntett sjikt og hvordan dette eventuelt er utført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og skjulte og

underliggende konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres.

Det er registrert at den hvite plastristen i sluket er delvis faststøpt. Dette vanskeliggjør demontering og tilgang til sluket for kontroll, rengjøring og vedlikehold.

På grunn av badets alder, konstruksjon og nevnte forhold må det påregnes total rehabilitering av våtrommet, herunder nytt vanntett sjikt, gulv- og veggoverflater samt nødvendige arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner. Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av nevnte forhold og at omfattende tiltak må påregnes.

Badets alder og usikkerhet knyttet til vanntett sjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende og underliggende konstruksjoner. Der faststøpte slukristen vanskeliggjør nødvendig rengjøring og vedlikehold av sluket. Det anbefales total rehabilitering av badet. Ved åpning av konstruksjonene kan det avdekkes skjulte fukt- eller følgeskader som medfører ytterligere tiltak og kostnader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret. Fliser, gulv- og veggkonstruksjoner, sluk og røropplegg er fra byggeåret og har oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid. Det er usikkert om vaskerommet har membran/vanntett sjikt og hvordan dette eventuelt er utført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og skjulte og underliggende konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres.

På grunn av vaskerommets alder og konstruksjon må det påregnes total rehabilitering av våtrommet, herunder nytt vanntett sjikt, gulv- og veggoverflater samt nødvendige arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner. Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av nevnte forhold og at omfattende tiltak må påregnes.

Vaskerommets alder og usikkerhet knyttet til vanntett sjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende og underliggende konstruksjoner. Det anbefales total rehabilitering av vaskerommet. Ved åpning av konstruksjonene kan det avdekkes skjulte fukt- eller følgeskader som medfører ytterligere tiltak og kostnader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret. Fliser, gulv- og veggkonstruksjoner, plastsluk og røropplegg er fra byggeåret og har oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid. I dusjsonen er det registrert omfattende sprekkdannelser i flisfuger samt forekomst av svertesopp.

Det er usikkert om badet har membran/vanntett sjikt og hvordan dette eventuelt er utført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og skjulte og underliggende konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres.

På grunn av badets alder, sprekkdannelser, svertesopp og øvrige registrerte forhold må det påregnes total rehabilitering av våtrommet, herunder nytt vanntett sjikt, gulv- og veggoverflater samt nødvendige arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner. Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av nevnte forhold og at omfattende tiltak må påregnes.

Badets alder og usikkerhet knyttet til vanntett sjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende og underliggende konstruksjoner. Sprekkdannelser i fuger og svertesopp i dusjsonen viser at overflatene er utsatt for fuktbelastning. Det anbefales total rehabilitering av badet. Ved åpning av konstruksjonene kan det avdekkes skjulte fukt- eller følgeskader som medfører ytterligere tiltak og kostnader.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra 1989. Fliser, gulv- og veggkonstruksjoner, sluk og røropplegg er fra samme periode og har oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid. Det er registrert sprekkdannelser i flisfuger i dusjsonen, samt bom og gjennomgående sprekker i enkelte gulvfliser utenfor dusjsonen, blant annet mot klosettet.

Sluket er plassert i en avgrenset dusjsone. Eventuelt lekkasjevann fra sanitærinstallasjoner utenfor dusjsonen vil derfor ikke nødvendigvis bli ledet til sluket.

Det er usikkert om badet har membran/vanntett sjikt og hvordan dette eventuelt er utført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og skjulte og underliggende konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres.

På grunn av badets alder, sprekkdannelser, bom i gulvfliser og øvrige registrerte forhold må det påregnes total rehabilitering av våtrommet, herunder nytt vanntett sjikt, gulv- og veggoverflater samt nødvendige arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner. Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av nevnte forhold og at omfattende tiltak må påregnes.

Badets alder og usikkerhet knyttet til vanntett sjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende og underliggende konstruksjoner. Sprekkdannelser og bom i fliser kan utvikle seg videre. At sluket kun betjener den avgrensede dusjsonen medfører økt risiko for at eventuelt lekkasjevann

fra øvrige sanitærinstallasjoner ikke ledes til sluk. Det anbefales total rehabilitering av badet. Ved åpning av konstruksjonene kan det avdekkes skjulte fukt eller følgeskader som medfører ytterligere tiltak og kostnader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen.
Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator i benkeskap under kum. Det ble registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det ble også påvist drypplekkasje fra kobberrør samt fuktskader i treverk i skapstammen. Tilstandsgrad 3 er gitt da forholdet krever utbedring.

Kostnadsestimatet er basert på reparasjon av drypplekkasjen fra kobberrøret samt fjerning og utskifting av fuktskadet treverk i skapstammen.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kun er et sjablongmessig anslag basert på erfaringstall og regningsbasert arbeid. Estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra håndverker/entreprenør. Kostnadsestimatet omfatter ikke eventuelle skjulte skader eller følgeskader som avdekkes i forbindelse med utbedringen. Ytterligere kostnader kan derfor påløpe.

Konsekvens/tiltak
• Alder og normal bruksslitasje kan medføre redusert funksjonalitet og et lavere nivå på bruksfunksjoner sammenlignet med dagens standard. Det må påregnes økt behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting over tid.

Det anbefales normalt vedlikehold og løpende oppfølging av kjøkkeninnredningen. Oppgradering eller utskifting må påregnes ut fra alder, ønsket standard og videre bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert defekt avtrekk. Det henvises til punktet «Ventilasjon» for nærmere beskrivelse, tiltak og kostnadsestimat.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Badstuen har gulv av betong. Vegger og himling er kledd med trepanel.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse
Badstuen har elektrisk badstueovn med tilhørende styring. Ventilasjon via tillufts-/avtrekksventil.

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.

Stoppekran er lokalisert i vaskerom. Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet tilfredstillende.
Vanntrykk er testet og funnet ok.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Alder på ledningsnettet medfører økt risiko for slitasje, redusert levetid og lekkasjer over tid. Siden store deler av anlegget er skjult i konstruksjonen, kan eventuelle avvik eller skader være vanskelig å avdekke ved ordinær visuell befaring.
Det anbefales jevnlig oppfølging av anlegget og å være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Ved mistanke om avvik eller ønske om nærmere tilstandsvurdering anbefales kontroll utført av fagkyndig med relevant kompetanse.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stakeluke er lokalisert i vaskerom.
Funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Alder på ledningsnettet gir økt risiko for lekkasjer og redusert driftssikkerhet over tid. Da deler av anlegget er skjult i konstruksjonen, kan eventuelle avvik eller begynnende skader være vanskelig å avdekke ved visuell befaring.

Det anbefales jevnlig oppfølging av anleggets tilstand og å være oppmerksom på tegn til lekkasje. Ved mistanke om avvik eller ønske om nærmere vurdering anbefales kontroll utført av fagkyndig med relevant kompetanse.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Friskluftsventiler i oppholdsrom og boder i underetasje.
Spalteventiler i vinduer.

Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, vaskerom og tre bad. Luftespalte under dør mot våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vesentlige avvik ved ventilasjonsløsningen. Motoren til det mekaniske ventilasjonsanlegget, som er plassert bak panel i trappeløpet mellom 1. etasje og loftsetasjen, er defekt. Det er ikke registrert fungerende avtrekk fra våtrommene. Tilstandsgrad 3 er gitt da forholdet krever utbedring.

Det må påregnes videre undersøkelser av ventilasjonsanlegget for å avklare anleggets tilstand, funksjon og nødvendig omfang av tiltak.

Kostnadsestimatet er basert på videre undersøkelser av ventilasjonsanlegget samt reparasjon eller utskifting av motoren til det mekaniske ventilasjonsanlegget. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kun er et sjablongmessig anslag basert på erfaringstall og regningsbasert arbeid. Estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra håndverker/entreprenør. Kostnadsestimatet omfatter ikke eventuelle ytterligere feil eller mangler som avdekkes ved nærmere undersøkelser eller i forbindelse med utbedringen. Ytterligere kostnader kan derfor påløpe.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

• Manglende fungerende avtrekk fra våtrommene kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning, med risiko for kondens, lukt og fuktrelaterte skader over tid. Ventilasjonsanlegget bør undersøkes av kvalifisert fagperson, og nødvendig reparasjon eller utskifting utføres slik at tilfredsstillende ventilasjon og avtrekk fra våtrommene gjenopprettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2023. Berederen er montert i vaskerom. Strømtilførsel via stikkontakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i hall tre bad og vaskerom.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 03.01.2017, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler er montert i tre etasjer.
Brannslukningsapparat på 6 kg pulver produsert i 2020.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.
Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er manglende topplist på toppen av grunnmursplasten. Det er et krav at det monteres topplist over terrengnivå for å hindre at vann- og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten.

Det ble målt fukt utover normale verdier ved fuktmåling i rom under terreng. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmurens alder medfører økt risiko for setninger og skjevheter i boligen, og det er derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng bestående av jordmasser, fjell, beplanting og opparbeidet tomt på skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen på baksiden av boligen, og det er av den grunn gitt Tg 2.

Konsekvens/tiltak
• Fall mot bygningen kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, med risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen, eller det må etableres andre egnede tiltak for sikker bortledning av overvann.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og er fra 1987, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er fra 1987, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder sett opp mot forventet levetid. Eldre ledningsnett har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Private stikkledninger er ikke inspisert, da disse ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på alder og tilgjengelige opplysninger.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av ledningsnettets alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og utskifting over tid. Eldre stikkledninger har økt risiko for lekkasjer, brudd og redusert funksjon. Det anbefales å følge med på funksjonen og undersøke ledningsnettet nærmere dersom det oppstår tegn til lekkasje, redusert vanntrykk, dårlig avrenning eller andre funksjonsproblemer.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med usikker radon aktsomhet.

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

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	102			102	
Etasje	108			108	44
Loft	61			61	
SUM	**271**				**44**
SUM BRA	**271**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, gang, kjellerstue, bad, vaskerom, bod, bod 2, badstue		
Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger fra Bærum kommune datert 30.10.1986.

Arealet i underetasjen som i dag benyttes som kjellerstue og badstue, er opprinnelig byggesøkt som hobbyrom og bod, men fremstod som kjellerstue og badstue under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten.
Loftsetasjen er opprinnelig byggesøkt som uinnredet loft, men fremstod som loftstue, bad og to soverom under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten.
Dagens bruk av rommene samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det anbefales derfor å undersøke forholdet nærmere med kommunen og eventuelt søke om bruksendring/godkjenning av dagens bruk.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		31		31			31
Loft		16		16		5	21
SUM		**47**				**5**	**52**
SUM BRA	**47**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Kristian Haraldseth	Takstingeniør
	Leif Andreas Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	95	217		0	961 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jansveien 11

Hjemmelshaver
Larsen Leif Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Bærums Verk, med nærhet til skoler, barnehager, servicetilbud, offentlig kommunikasjon og gode tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomtegrunn er pent opparbeidet med gruset felles gårdsplass, plenarealer, trær og øvrig beplantning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført over to etasjer. Garasjeplanet har støpt betonggulv på grunn. Etasjeskillet mot loftsetasjen er utført som trebjelkelag. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Garasjen har vippeporter.

Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke nærmere tilstandsvurdert. Det er imidlertid observert skjevheter i konstruksjonen, korrosjon og sprekkdannelser i betonggulvet. Det er registrert fuktmerker på bakvegg mot terreng, samt råteskader i trevirke på vindskier og utvendig trepanel.

Det må påregnes vedlikehold og utbedring av de registrerte forholdene. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare skadeomfang og nødvendige tiltak. Kostnader til utbedring og oppgradering må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2026	Eiers egenerklæring er mottatt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Leif Andreas Larsen	9578-5999-4-1210351	2026-09-22 10:50:22

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
22. sep. 2026

Oppdragsnummer
13-0340/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jansveien 11, 1354 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Leif Andreas Larsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 1987

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: 73048370
Forsikret i: GJENSIDIGE FORSIKRING

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1987. Utbygger Block Watnes innleide firma har utført rørlegger/el installasjon i bad /våtrom i sokkel og hovedetasje som nybygg. Undertegnede har utført membran/støping av gulv/flis legging etc i den forbindelse. 1989. Faglært elektriker/rørlegger har utført rørlegger/el installasjon i bad loft. Øvrig arbeid i den forbindelse undertegnede i utstrekning som nevnt som nevnt ovenfor

---

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

Arbeid som er utført: Viser til Punkt 1 ovenfor.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til Punkt 1 ovenfor. Ingen dokumentasjon. Utført etter gjeldene regler og anbefalinger.

---

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: Ved nybygg 1987 pipe murt av undertegnede. Faglært blikkenslager blikkenslagerarbeid over tak. 1989. Peis i kjellerstue installert av undertegnede og godkjent av Bærum Brannvesen 13.02.1989. Garasje påbegynt og oppført av undertegnede etter godkjent byggesak 01.02.1991. Opprinnelig sørvendt terrasse revet i 2007 og erstattet av platting på bakkenivå. Arbeidet utført av undertegnede. Det meste av bordkledning sørvendt vegg skiftet 2022 av undertegnede.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved nybygg 1987 sprengning av byggetomt utført av autorisert sprengningsekspert. Etter arbeid som nevnt ovenfor oppføring av grunnmur inklusive alt arbeid i forbindelse med drenering (et lag med pukkstein samt vanntett barriere mot mur) utført av godkjent firma. Et brudd i hovedvannledningen i 1988 i gaten ovenfor min hage førte til at betydelige vannmengder fosset ned i min hage i retning grunnmuren på oversiden av huset. Alt vann forsvant ned i dreneringen og videre under huset og ut i terreng. Ingen inntrengning av vann i sokkeletasjen ble registrert. Denne testen var ikke planlagt, men resultatet var tilfredsstillende.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ved innredning loft 1989 ble alt el arbeid utført av faglært elektriker. Ved innredning loft 1989 ble to brytere installert i skap, to kurser lagt til loft, varmekabler lagt bad, kabling etc.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 30 års kontroll våren 2017. Kontroll avsluttet 20.04.2017 etter sletting av to mindre avvik.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt rør fra el skap i hus til garasje for framtidig bruk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Intet.

---

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger Block Watne leverte i utgangspunktet 1 1/2 ferdig innredet etasje. Øvrig rom plan sokkeletasje og loft vist på Block Watnes tegninger i hovedtrekkene fulgt av undertegnede. Flytting av en mindre vegg på loft kan ses på som uvesentlig. Med unntak av el-og rørleggerarbeid som nevnt i punkt 1 ovenfor er arbeidet utført av undertegnede.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig tilknytning.

---

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

Ja

Beskriv: Spørsmålet kun relevant for ventilasjon. Ingen kontroll utført av dette. Huset har sentralt avtrekk fra alle bad/vaskerom /kjøkken. Denne viften fungerer ikke og må fornyes. Dette arbeidet bør ses i sammenheng med en framtidig renovering av kjøkken.

---

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: Ved bygging i 1987 ble grovplanering av tomt utført av utbyggers kontraktor.

---

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? Ingen måling utført.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer notert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil notert. Se også Punkt 3 ovenfor.

---

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

Ja

Beskriv: Vindu i soverom 2 i hovedetasje og sørvendt vindu loft bør bare åpnes i luftestilling. Kan fult åpnes i et nødstilfelle. Nedløp fra hus ved garasje høyre side front kan ved ekstrem nedbør over kort tid og ved vårløsning vinterstid føre til noe vann på gulvet i garasjen. En dreneringskanal med grus forbi garasjehjørne fungerer greit ved normal nedbør.

---

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

Ja

Beskriv: For ca 15 år siden fikk hovedkabel inn i hus et brudd i bakken mellom grunnmur og garasje. Dette ble fagmessig rettet opp av Bærum E-verk.

---

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

Ja

Beskriv: Ved venstre hushjørne inngangsparti har en liten del av bunnplaten kommet løs men har ingen innvirkning på grunnmuren i området. Det er knapt noen belastning på hjørnet som har kommet løs, verken fra støtten over som lander på hjørnet eller fra grunnmuren ved hjørnet. Dette er med andre ord en typisk setningsskade. All belastning fra husets endevegg ender på husets grunnmur under som er helt intakt. Jeg har nå sett på dette i over 30 år og ser ingen grunn til at noe bør gjøres, men holdes under observasjon.

---

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

Ja

Beskriv: Nedløp fra kjøkkenbenk har noe vei til vaskerom og derfra videre ut. Rørlegger ved bygging i 1987 poengterte dette. Dette avløpet må derfor brukes med fornuft. En enkel staking i sokkeletasje løser dette problemet.

---

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?

Ja

Beskriv: For ventilasjonsvifte vises til kommentar i punkt 8. Dette punktet bør ses i sammenheng med renovering av kjøkken.

---

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

Ja

Beskriv: Siden integrert ovn/platetopp blir regnet som medfølgende tilbehør anbefales utskifting selv om utstyret fungerer sånn noenlunde i dag. Dette bør imidlertid ses i sammen heng med renovering av kjøkken samt ventilasjonsvifte nevnt i punkt 8.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ingen

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Husets grunnflate er i utgangspunktet 115 m2. Utbygger Block Watnes arealplan indikerer et totalareal på 288 m2. Dette inkluderer da areal under skråtak etc. BRA måling utført etter dagens siste regler i forbindelse med Tilstandsrapport gir et areal nå på 271m2.

---

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

Ja

Beskriv: Midlertidig innflyttingstillatelse datert 30.11.1987..

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0340/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Leif Andreas Larsen	**2026-09-22**

Identifikasjon

Leif Andreas Larsen

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



Adresse **Jansveien 11, 1354 BÆRUMS VERK**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336109**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6678181**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **217**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **290,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **280,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **220,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 875 kWh**



Jansveien 11, 1354 BÆRUMS VERK

Detaljering

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



Jansveien 11, 1354 BÆRUMS VERK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

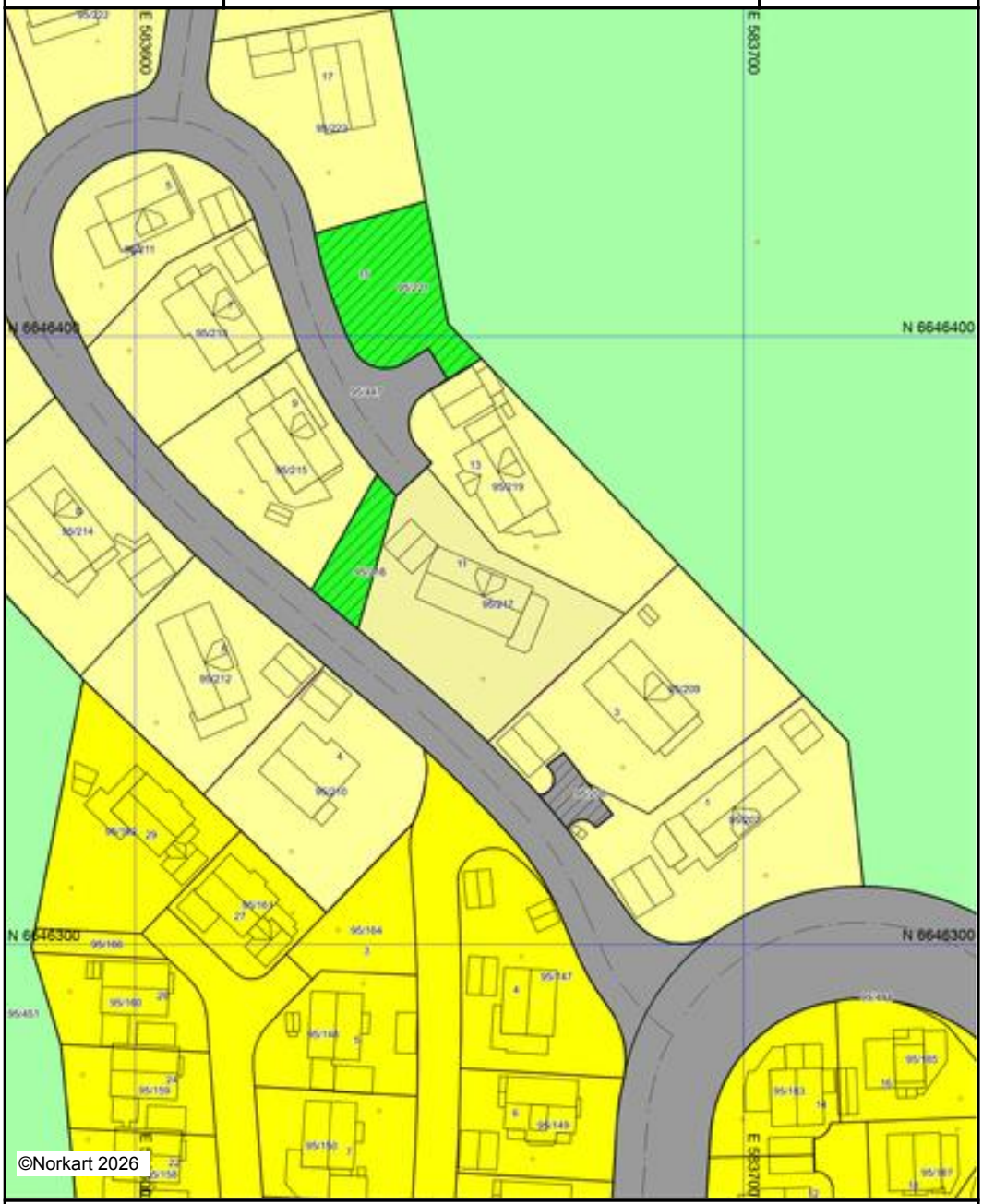
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 95/217
Adresse: Jansveien 11
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1981009

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 18.03.1986 stadfestet disse bestemmelser.
I medhold av § 28 nr. 3 i bygningsloven av 18 juni 1965 har bygningsrådet i møte 26.06.1986 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser .

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SLEIVERUD.

§ 1
OMFANG
Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder

§ 2
BYGGEOMRÅDER FOR BLOKKBEBYGGELSE
Området SB-1 tillates bebygget med boligblokker med tilhørende anlegg.

§ 3
BYGGEOMRÅDER FOR GRUPPEBEBYGGELSE
Områdene SR-1 til SR-5 tillates bebygget med gruppebebyggelse. Innen SR-1 tillates innpasset offentlige bygninger så som grendehus, barnehage, avlastningshus etc.

§ 4
BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE
Områdene SE-1 og SE-2 tillates bebygget med frittliggende, åpen villamessig bebyggelse. For hver parsell innen SE-2 skal bebygd areal ikke overstige 20% av parsellens nettoareal.

§ 5
BYGGEOMRÅDER FOR TERRASSERT BEBYGGELSE
Område ST-1 tillates bebygget med terrassert bebyggelse.

§ 6
BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI
Områdene SI-1 og SI-2 tillates bebygget med bygninger for industrivirksomhet i inntil 10 m høyde. På tomten tillates utelagring av materialer og ferdige produkter. Områdene tillates inngjerdet med inntil 3 m høyt gjerde.

§ 7
SPESIALOMRÅDE BEVARING
Eksisterende verneverdig bebyggelse innen SR-1 er regulert til spesialområde bevaring, og er markert på planen med skravur. Bebyggelsen tillates ikke revet. Ved vedlikehold, utbedring

og reparasjon av bebyggelsen skal det påses at bygningenes dimensjon, takform, fasader, dør og vindusutforming, materialvalg og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

§ 8
FRIOMRÅDER
Område F1 til F7 reguleres til friområder. Gjennom område F3 tillates anlagt offentlig gangvei som vist med stiplet strek på planen. Område F6 er avsatt som parkbelte, jfr. bygningslovens § 53.

§ 9
TRAFIKKOMRÅDER, AVKJØRSELSFORHOLD M.V.
I trafikkområdene kan det anlegges kjøreveier med eventuelt fortau, gang-/sykkelveier og bussholdeplasser. Kjøreveier skal ikke være brattere enn 100 promille og 125 promille for gang-/sykkelveier. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Før veiutbygging igangsettes, kan bygningsrådet kreve særskilt plan, hvor det legges vekt på terrengtilpasning og tiltalende behandling av veiskjæringer og fyllinger. Langs vei 2379 og Lommedalsveien er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer.

§ 10
BEBYGGELSENS ETASJETALL
I området for blokkbebyggelse (SB-1) kan føres opp bebyggelse i inntil 4 etasjer. Blokkene kan ha garasjekjeller. Denne skal tilpasses terrenget slik at den etter byggeforskriftene ikke regnes med i etasjetallet.
I områdene SR-4 og SR-5 skal oppføres gruppebebyggelse i 2 etasjer. I skrånende terreng kan tillates en ekstra underetasje, dog slik at antall etasjer over terrengets høyeste nivå ved grunnmur blir maks. 2.
Garasjekjeller tillates under forutsetning som nevnt for blokker.

§ 11
BEBYGGELSENS PLASSERING
Bebyggelsens plassering inklusive garasjer fastsettes i bebyggelsesplan. Garasjeplasser, unntatt for villamessig bebyggelse, skal fortrinnsvis anlegges i kjelleretasje. Bygningsrådet fastsetter fordelingen mellom markparkering/frittliggende garasjeanlegg og kjellerparkering.

§ 12
BEBYGGELSESPLAN
Før utbygging av et område kan igangsettes forelegges for bygningsrådet bebyggelsesplan til godkjennelse. Denne skal vise:
- bygningers plassering og etasjetall
- atkomst, parkeringsplasser og garasjer
- interne gangveier og lekeplasser
- tomteinndeling.

For eneboligfelt SE-2 kan bebyggelsesplanen erstattes av tomtedelingsplan. Innen feltene SR-1, SR-2 og SR-3 er det av hensyn til vurdering av utnyttelse og branntekniske tiltak ikke tillatt å oppføre tilbygg, påbygg eller underbygg uten at det foreligger godkjent samlet revidert bebyggelsesplan for det aktuelle felt.

§ 13
STØYSKJERMING

Bygningsrådet kan kreve beregninger og eventuelt støyskjermingstiltak før byggetillatelse gis. Eventuell støyskjerming må være foretatt før innflytting. Før et eventuelt støyskjermingstiltak igangsettes kan bygningsrådet kreve særskilt plan, hvor det legges vekt på utforming og tilpasning til eksisterende omgivelser.

§ 14
UBEBYGD AREAL I BYGGEOMRÅDENE
Som bilag til bebyggelsesplanen forelegges for bygningsrådet detaljplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomten. Denne skal vise:

- eksisterende og fremtidig terreng
- parkeringsplasser
- interne gangveier, stier og evt. trapper
- lekeplasser og utforming av disse
- områder for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- forstøtningsmurer og forhager
- transformatorer, søppelboder, telefonkiosker m.m.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder gis en tiltalende form og behandling.

§ 15
PARKERING
I områder for blokk- og gruppebebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. I områder for åpen villamessig bebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. enebolig. En av plassene skal kunne bebygges med garasje.

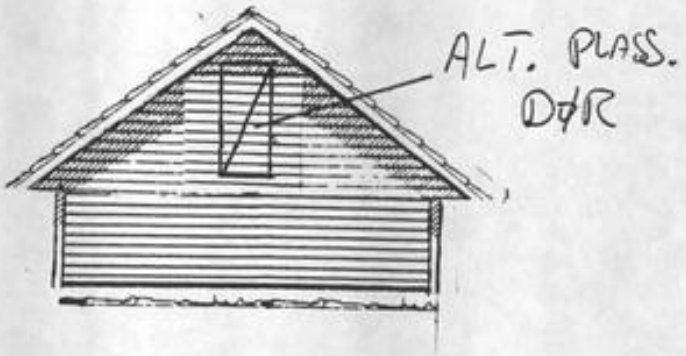
§ 16
BEVARING AV EKSISTERENDE VEGETASJON OG TERRENG
Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. I felt SS1 er terrengforandring ikke tillatt med unntak av skråningsutslag for veier. Forebyggende tiltak før utbygging bør foretas for å sikre og forsterke bevart naturmark.

oooOOOooo

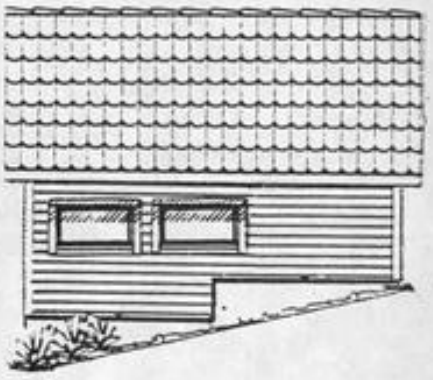
1402080008BK0247497



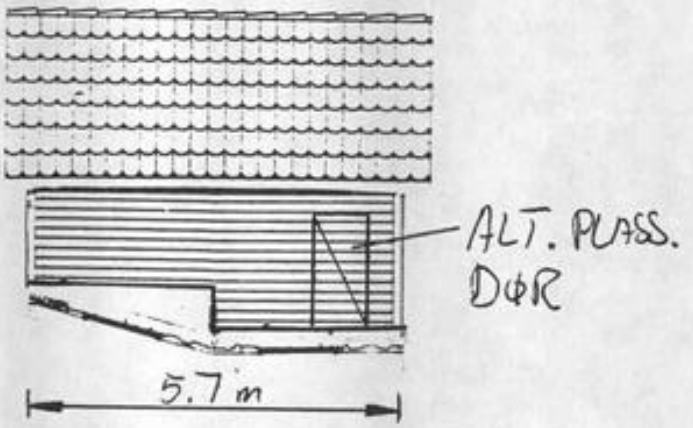
FASADE - MOT INNKJØRING



FASADE – BAKSIDE



FASADE - MOT GAGNEI

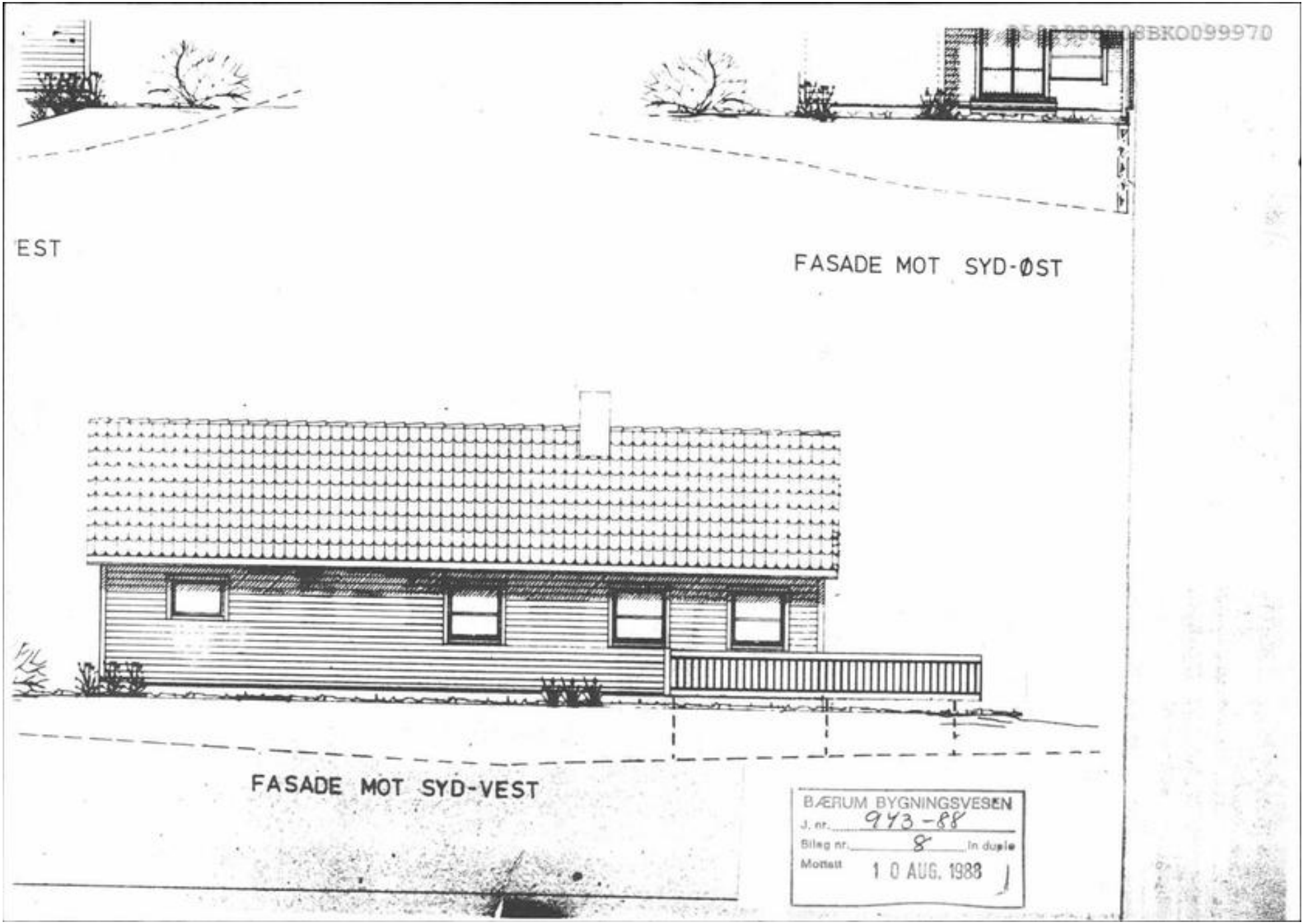


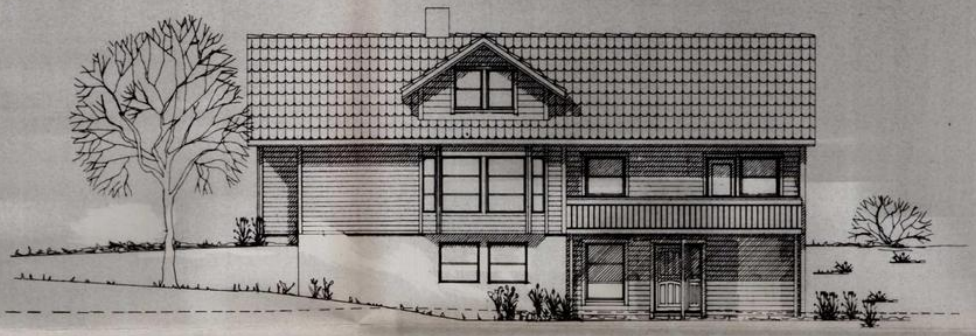
FASADE – MOT BOLIG

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
J.nr. 91-1052
Bilag 3
Mottatt 1 FEB. 1991

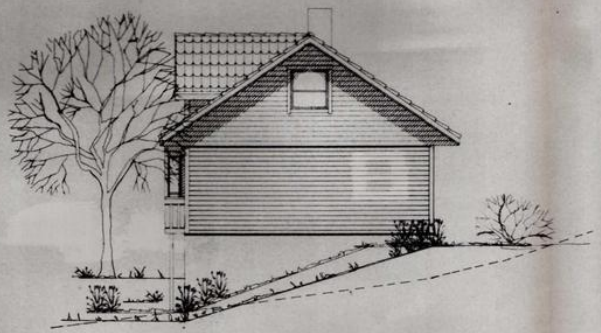
JALSVEIEN 11
GARAGE
MÅLESTOKK 1:100

25/1/91


EST
FASADE MOT SYD-ØST
FASADE MOT SYD-VEST
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 943-88
Bilag nr. 8 In duplo
Mottatt 10 AUG. 1988



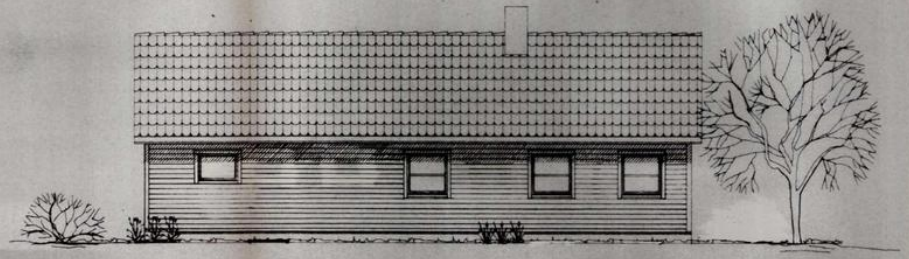
FASADE MOT NORD-ØST



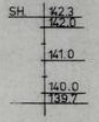
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST



BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1656-86
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt 30 OKT 1986

REV.	TERRENGLINJER	27.10.86	G.B-H
REV.		20.10.86	G.B-H
REV		29.9.86	G.B-H
REV		16.9.86	G.B-H

U.O.S. 236298

ENEBOLIG FOR LEIF LARSEN

FASADER

SLEIVERUD SE 2

TEGN. KB

GODKJ.

TEGNINGS NR. SE 25-2229

MÅL 1:100

PROSJ. NR.

DATO 020284

BL 115m ing veg EKE 84

G-BLOCK WATNE A/S. KLEPP TLF. (041) 42 35 00
G-BLOCK WATNE A/S. LISLEBY TLF. (0321) 97 500
BLOCK WATNE HUS A/S. STØREN TLF. (0741) 31 101

Tegningen må ikke helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i

. . . . . NAVÆRENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING TILHØRER BLOCK WATNE MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK

X - PILLARER



- REKKVERK

MATERIALER -

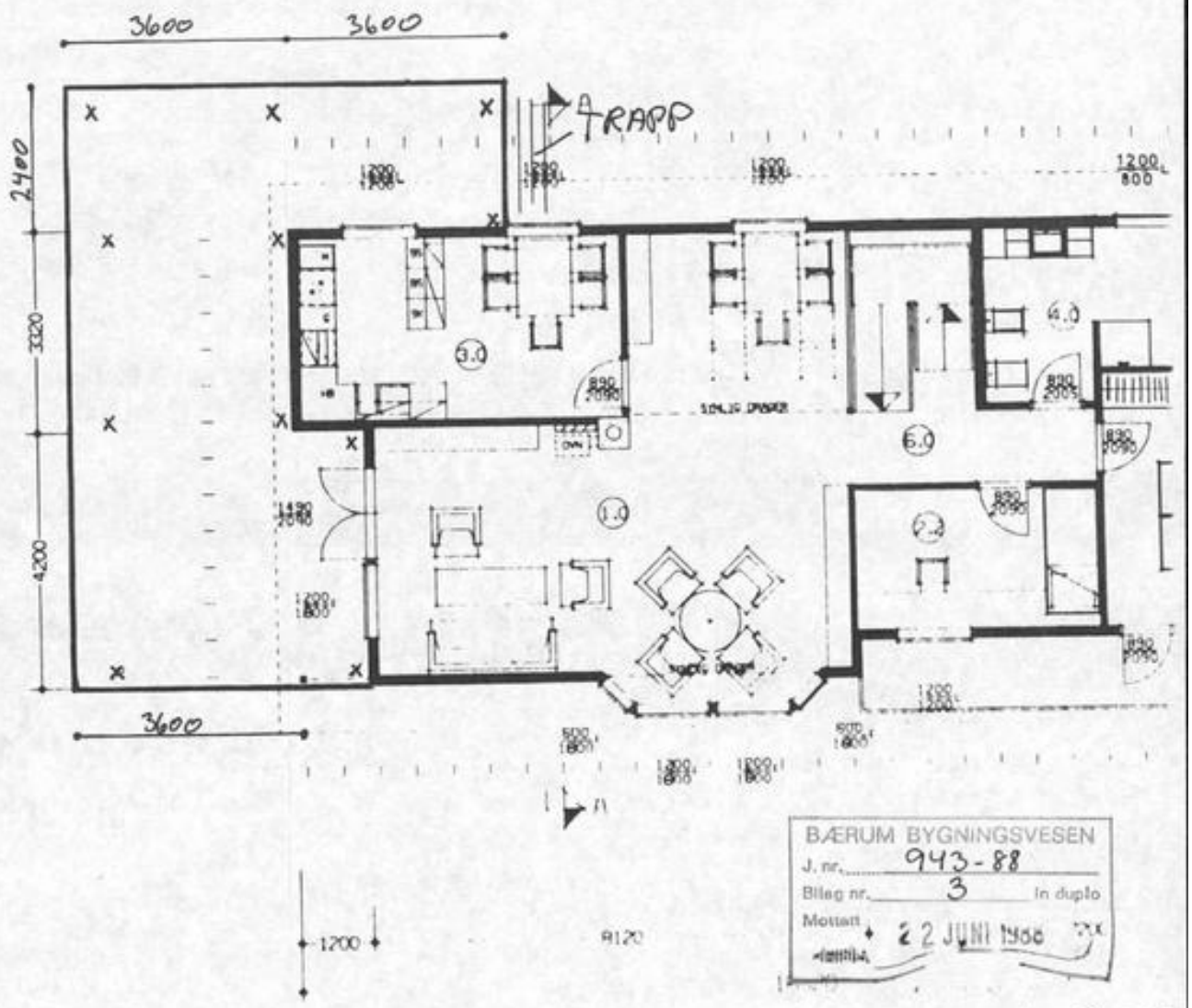
IMPREGNERT UNNTATT
FASADEPANEL REKKVERK

AREAL :

INNEN YTTERKANTER
49.3 m²

INNEN PILLARER
40.7 m²

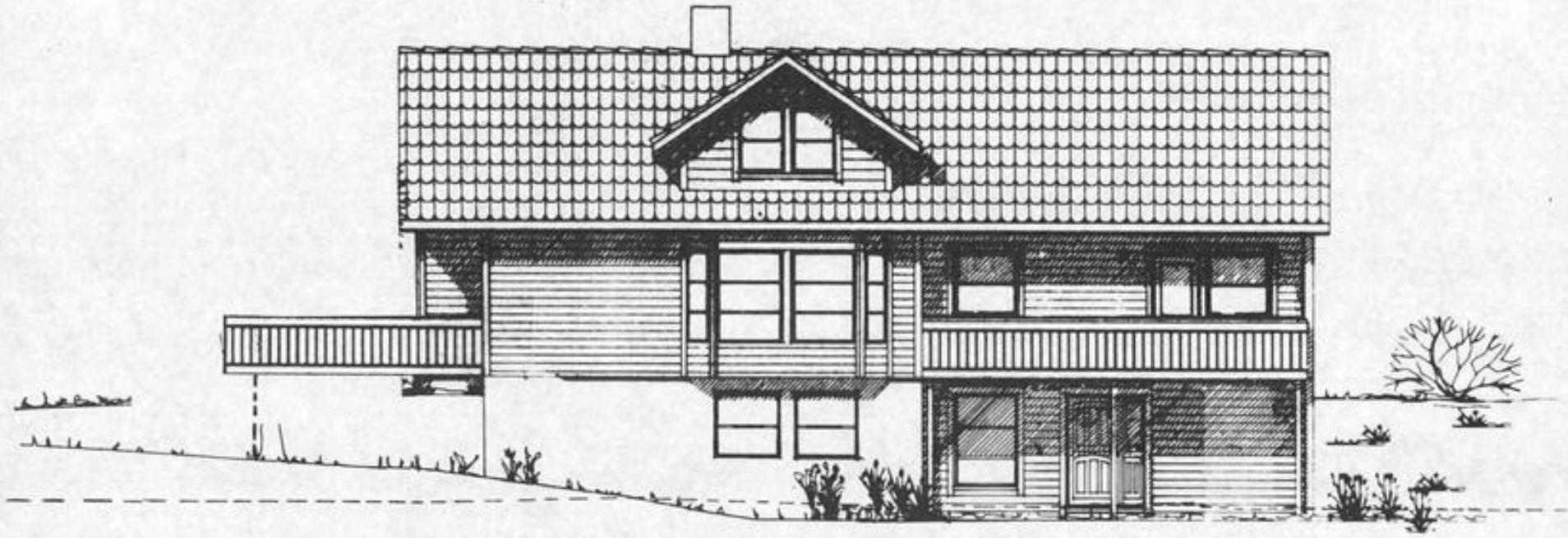
2501080008BK0099966



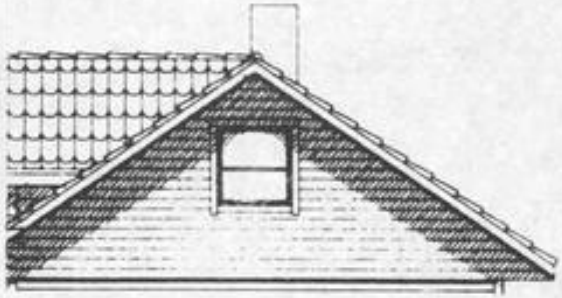
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 943-88
Bilag nr. 3 In duplo
Mottatt 22 JUNI 1988

GNR 95 BNR 217
GÅRDSVEIEN 11

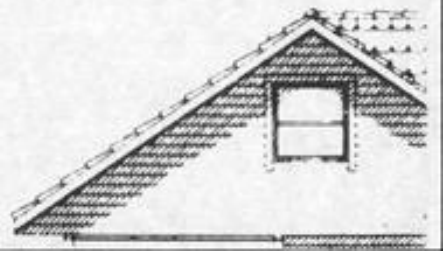
25010800008BKO099968

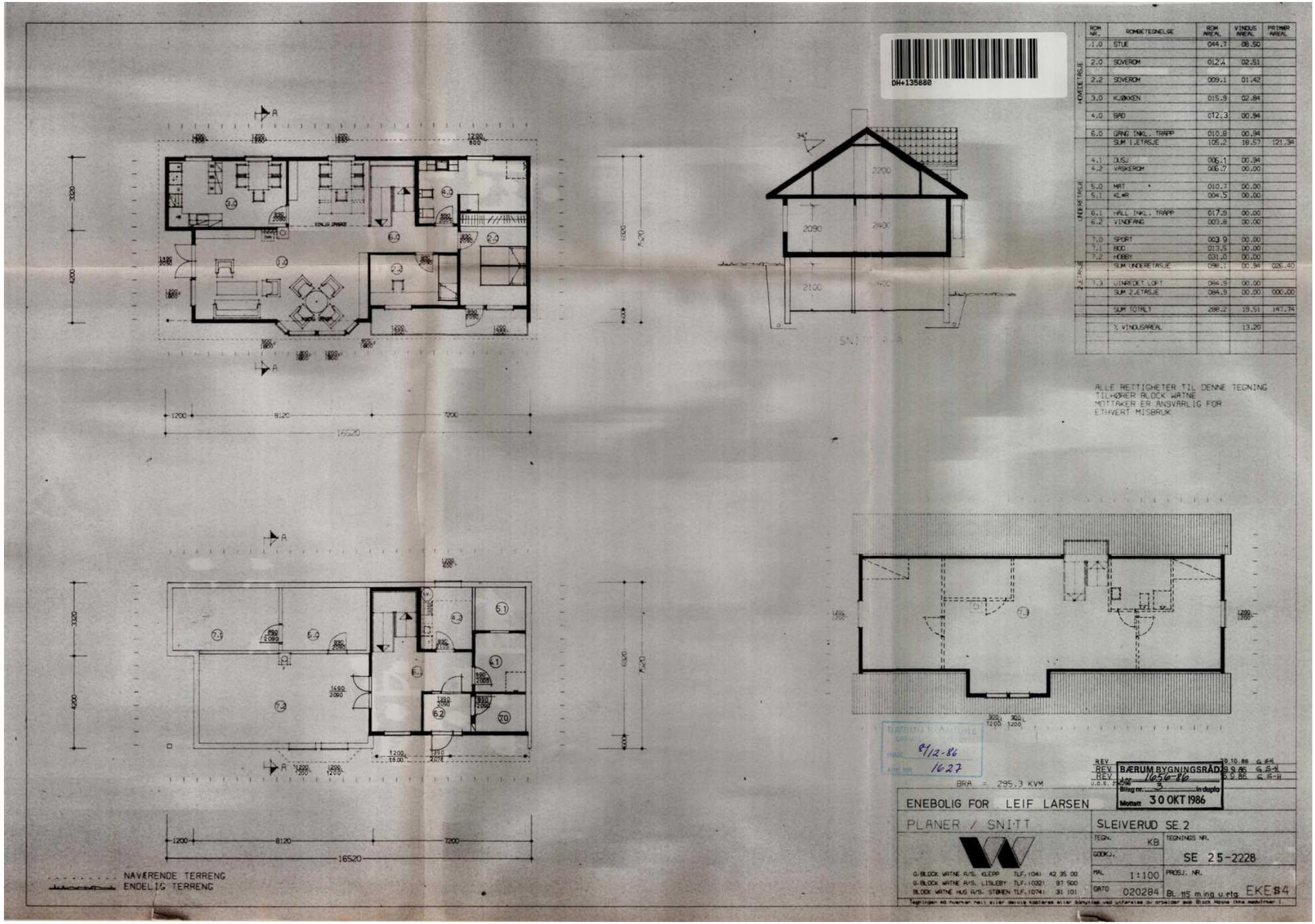


FASADE MOT NORD-ØST



BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 943-88
Bilag nr. 6 in duplo
Mottatt 10 AUG. 1988




DH+135880
ROM NR.
ROMBETEGNELSE
ROM AREAL
VINDUS AREAL
PRIMÆR AREAL
HOVEDETASJE
1.0 STUE 044.7 08.50
2.0 SOVEROM 012.4 02.51
2.2 SOVEROM 009.1 01.42
3.0 KJØKKEN 015.9 02.84
4.0 BAD 012.3 00.94
6.0 GANG INKL. TRAPP 010.8 00.94
SUM 1.ETASJE 105.2 18.57 121.34
UNDERETASJE
4.1 DUSJ 006.1 00.94
4.2 VASKEROM 006.7 00.00
5.0 MAT 010.7 00.00
5.1 KLÆR 004.5 00.00
6.1 HALL INKL. TRAPP 017.9 00.00
6.2 VINDFANG 003.8 00.00
7.0 SPORT 003.9 00.00
7.1 BOD 013.5 00.00
7.2 HOBBY 031.0 00.00
SUM UNDERETASJE 098.1 00.94 026.40
2.ETASJE
7.3 UINNREDET LOFT 084.9 00.00
SUM 2.ETASJE 084.9 00.00 000.00
SUM TOTALT 288.2 19.51 147.74
% VINDUSAREAL 13.20
34°
2200
2090
2400
2100
SNITT A-A
ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING TILHØRER BLOCK WATNE MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK
BÆRUM KOMMUNE
INNK. 8/12-86
ARK.NR. 1627
BRA = 295.3 KVM
REV. 30.10.86 G.S-H
REV. 6.9.86 G.S-H
U.O.S. 2
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 1656-86
Bilag nr. 3 in dupla
Mottatt 30 OKT 1986
ENEBOLIG FOR LEIF LARSEN
PLANER / SNITT
SLEIVERUD SE.2
TEGN. KB
GODKJ.
TEGNINGS NR. SE 25-2228
MÅL 1:100
PROSJ. NR.
DATO 020284
BL 115 m.ing u.etg
EKE 84
G.BLOCK WATNE A/S. KLEPP TLF.(041) 42 35 00
G.BLOCK WATNE A/S. LISLEBY TLF.(0332) 97 500
BLOCK WATNE HUS A/S. STØREN TLF.(074) 31 101
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Hous ikke medvirker i.
NAVÆRENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG

Utskriftsdato: 02.09.2026

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.**	95	**Bruksnr.**	217	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jansveien 11, 1354 BÆRUMS VERK								

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	11 527,92 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	9 863,58 kr
Sum	**27 167,82 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	3 140,81 kr
Vann etter areal	15%	310 m2	39.80	1/1	0 %	12 338,47 kr	7 197,42 kr
Avløp etter areal	15%	310 m2	45.26	1/1	0 %	14 031,84 kr	8 185,24 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**32 199,50 kr**	**18 783,10 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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 02.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	95	**Bnr**	217	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Jansveien 11 , 1354 BÆRUMS VERK						

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					
1986/1656	Enebolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1988/943	Annet	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1991/1052	Garasje/carport	☐	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.

0801080000SBK04488597

Leif Larsen
Nosebergveien 14
3440 RØYKEN

J.E. Bermingrud, Block Watne
Postboks 405
1301 SANDVIKA

Byg.ing. Henning Andersen
Postboks 64
1351 RUD

Jnr.
1656-86 TO/ÅH
bilag 16

Dato
30.11.1987

ENEBOLIG PÅ GNR. 95 BNR. 217
BYGGEPLASSADRESSE: JANSVEIEN
EIER: LEIF LARSEN

Vi viser til brev av 23.11.87 fra G. Block Watne A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 25.11.87 var det følgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. plan- og bygningslovens § 97.

2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.

3. Kjelleren må gjøres ferdig, jfr. plan- og bygningslovens § 77.

4. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:1.

5. Fast montert takstige av ikke brennbart materiale for feiing av røykpipe må monteres, jfr. "Alminnelige approbasjons-betingelser for byggearbeider i Bærum", del 3 pkt. 2.

6. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. plan- og bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

7. Røykvarsler må monteres, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:4.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 15.5.88, og melding herom sendes bygningsvesenent.

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 95, Bruksnr 217	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Jansveien 11, gatenr 2381 1354 Bærums Verk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2118 16	Bærums verk 18 Lesterud og Bærums Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060701 801	Lommedalen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.09.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	961,0 kvm	**Skyld:**			
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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/95/217	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/95/217	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	03.05.1990	Berørt	3201/95/147	0,0
	Matrikkelført:	15.02.2023	Berørt	3201/95/163	0,0
			Berørt	3201/95/207	0,0
			Berørt	3201/95/208	0,0
			Berørt	3201/95/209	0,0
			Berørt	3201/95/210	0,0
			Berørt	3201/95/211	0,0
			Berørt	3201/95/212	0,0
			Berørt	3201/95/213	0,0
			Berørt	3201/95/214	0,0
			Berørt	3201/95/215	0,0
			Berørt	3201/95/216	0,0
			Berørt	3201/95/217	0,0
			Berørt	3201/95/218	0,0
			Berørt	3201/95/219	0,0
			Berørt	3201/95/220	0,0
			Berørt	3201/95/221	0,0
			Berørt	3201/95/222	0,0
			Berørt	3201/95/223	0,0
			Berørt	3201/95/224	0,0
			Berørt	3201/95/225	0,0
			Berørt	3201/95/226	0,0
			Berørt	3201/95/227	0,0
			Berørt	3201/95/228	0,0
			Berørt	3201/95/229	0,0
			Berørt	3201/95/230	0,0
			Berørt	3201/95/231	0,0
			Berørt	3201/95/444	0,0
			Berørt	3201/95/447	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	01.09.1986	Berørt	3201/95/114	0,0
	Matrikkelført:	16.02.2023	Berørt	3201/95/115	0,0
			Berørt	3201/95/116	0,0
			Berørt	3201/95/117	0,0
			Berørt	3201/95/140	0,0
			Berørt	3201/95/161	0,0
			Berørt	3201/95/162	0,0
			Berørt	3201/95/163	0,0
			Berørt	3201/95/164	0,0
			Berørt	3201/95/207	0,0
			Berørt	3201/95/208	0,0
			Berørt	3201/95/209	0,0
			Berørt	3201/95/210	0,0
			Berørt	3201/95/211	0,0
			Berørt	3201/95/212	0,0
			Berørt	3201/95/213	0,0
			Berørt	3201/95/214	0,0
			Berørt	3201/95/215	0,0
			Berørt	3201/95/216	0,0
			Berørt	3201/95/217	0,0
			Berørt	3201/95/218	0,0
			Berørt	3201/95/219	0,0
			Berørt	3201/95/220	0,0
			Berørt	3201/95/221	0,0
			Berørt	3201/95/222	0,0
			Berørt	3201/95/223	0,0
			Berørt	3201/95/224	0,0
			Berørt	3201/95/225	0,0
			Berørt	3201/95/227	0,0
			Berørt	3201/95/228	0,0
			Berørt	3201/95/229	0,0
			Berørt	3201/95/230	0,0
			Berørt	3201/95/231	0,0
			Berørt	3201/95/444	0,0
			Berørt	3201/95/447	0,0
			Berørt	3201/95/449	0,0
			Berørt	3201/95/451	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.09.1986	Avgiver	3201/95/1	-962,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/95/217	962,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jansveien 11	U0101	Bolig	310,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	310,0	Igangset.till.:	04.03.1987
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	310,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6678181			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		110,0		110,0				
H01			112,0		112,0				
H02			88,0		88,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jansveien 11	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.02.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	12.03.1991
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1992
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6717756			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



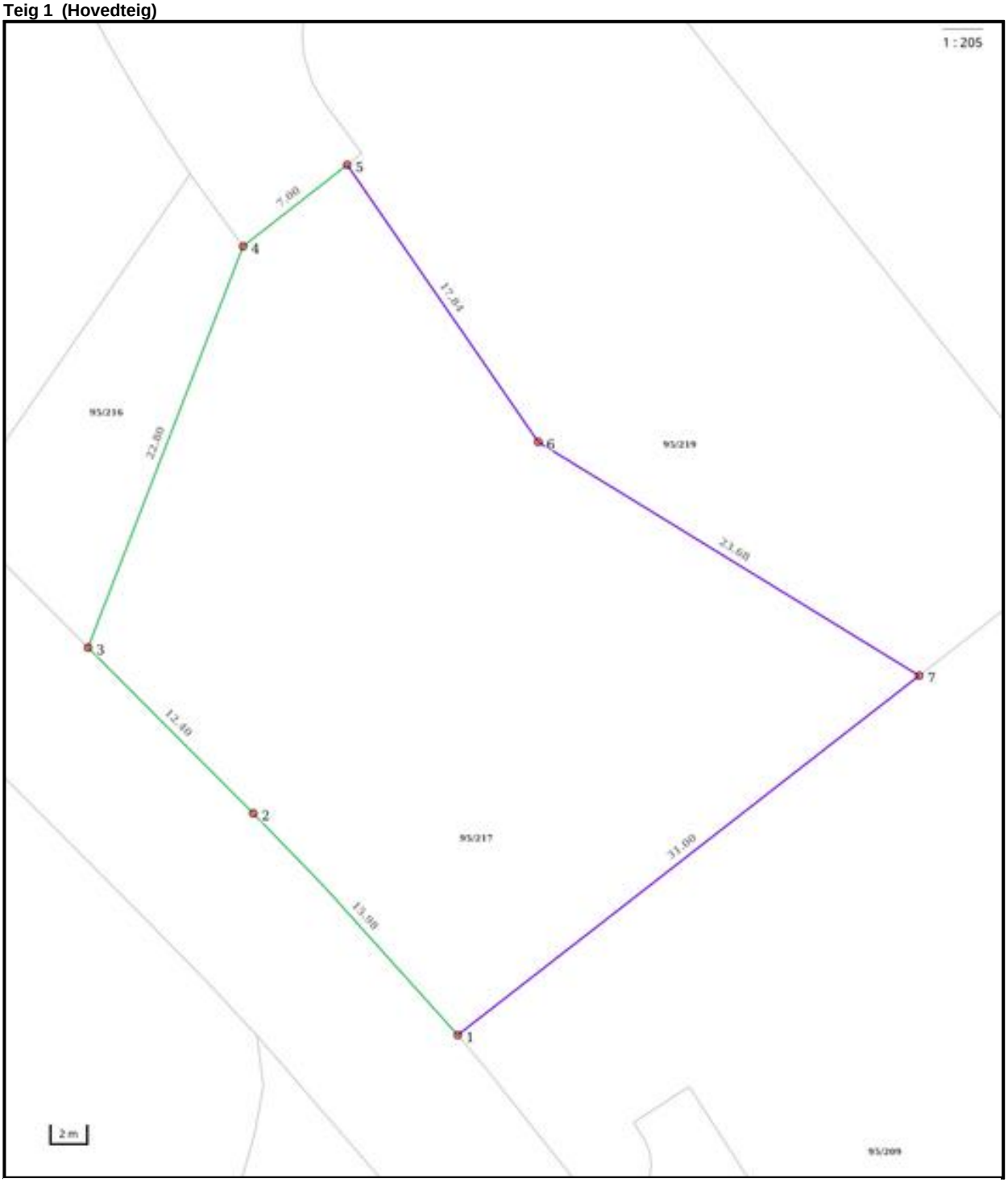
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

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: 961,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 333,19	583 657,92	15,98m	Terrengmålt	13	-203,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 343,90	583 646,06	12,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 351,85	583 636,54	22,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 373,77	583 642,81	7,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 378,56	583 647,91	17,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 364,86	583 659,33	23,68m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 354,36	583 680,56	31,00m	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.

I

SLEIVERUD SE-2
Eneboligtomter
Bærum kommune

DAGBOKFØRT
03 FEB 87 03594
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E

Løvenskiold-Vækerø A/S

skjøter og overdrar herved tomt nr. ....., gnr. 95.. bnr. 217.., på Sleiverud i Bærum kommune, til:

Navn: ..Leif.Larsen..... Personnr. 170947[redacted]

.....

Adresse: Mosebergveien 14, 3440 RØYKEN.....

for en skjøtesum stor kr. 314.000,-....., hvorav rågrunn utgjør kr. ..44.100,-.....

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

Tomten skal bebygges med hus levert fra Block Watne A/S, og tomten kan ikke videreselges før den er bebygget og fullt oppgjør har funnet sted.

For øvrig gjelder følgende vilkår:

1. Eieren må tåle at det, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann-, overvann- og kloakkledninger samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, felles TV-anlegg, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette er nødvendig.

   Eieren vedtar som bindende det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/forskrifter som til enhver tid gjelder. Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser, vedtas vilkårene for dispensasjon, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utføre på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

2. Eieren aksepterer at kommunen eller andre, i forbindelse med reparasjoner eller generelt vedlikehold av tekniske anlegg, snørydding etc., har rett til atkomst over fellesareal så vel som privat grunn. Kommunen eller andre er ikke ansvarlig for skade på ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at de er til hinder for vedlikehold eller reparasjoner.

Det må ikke oppføres bygg nærmere ledningens senterlinje enn tre meter. Det må heller ikke foretas oppfylling over ledningene eller utføres andre arbeider i nærheten som kan føre til at ledningene blir skadet.

3. Eieren er videre gjort kjent med og aksepterer at det er solidarisk ansvar og felles vedlikeholdsbudsjett for offentlig vedlikehold. Eieren godtar således å bære sin økonomiske andel i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold av disse anlegg.

4. Eieren og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å stå som medlem av huseierforeningen for feltet, og er forpliktet til å betale til foreningen den andel av fellesutgiftene som måtte bli bestemt av foreningen.

Selgeren forbeholder huseierforeningen panterett for inntil kr. 5.000,- i hver bolig til dekning av fellesutgifter og særpålegg. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for eiendommen og har ikke opprtinnsrett. Senere har huseierforeningen ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst.

5. Andre bestemmelser:

Vækerø, den 24/10 86

Løvenskiold-Vækerø A/S

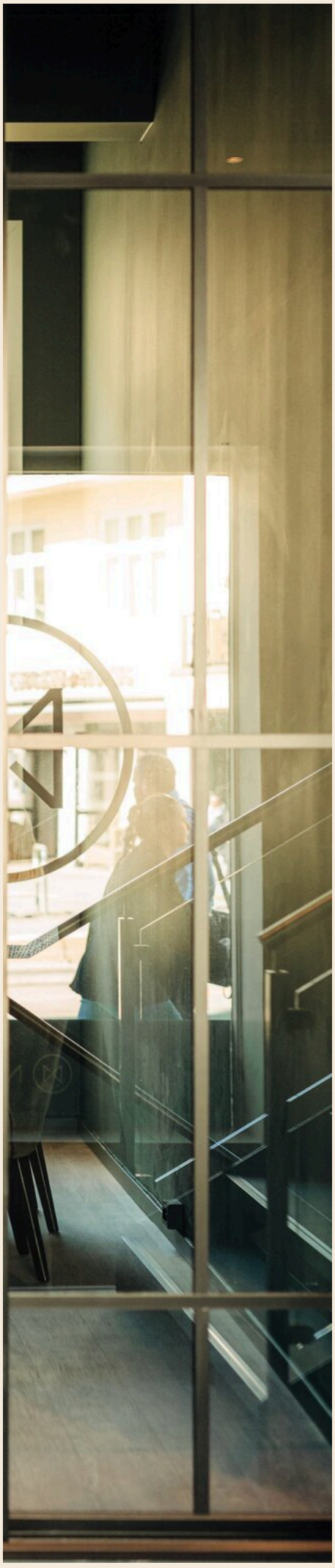
Det bekreftes at HARALD LØVENSKIOLD har undertegnet i mitt/vårt nærvær og at han er over 18 år.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

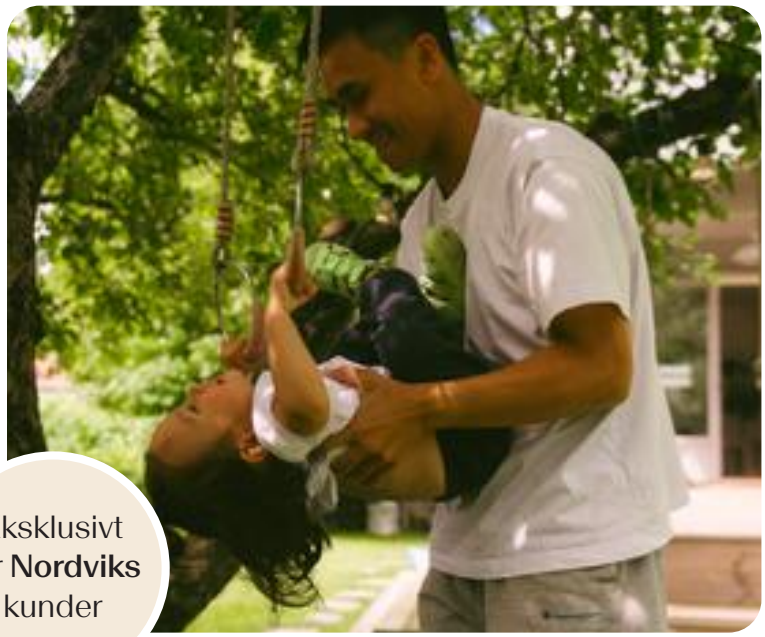


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0340/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jansveien 11 1354 BÆRUMS VERK
Matrikkel: Gnr 95, bnr 217 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Emilie Garnæs
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
e.garnes@nordvikbolig.no
993 74 610



André Rosensten
Eiendomsmegler/Partner
Nordvik Bygdøy Allé
a.rosensten@nordvikbolig.no
930 10 676

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