

Eilins vei 12B



Velkommen til

Eilins vei 12B



Salgsoppgaven produsert 25. oktober 2025

Jar/ Eiksmarka

Flott arkitekttegnet enebolig med terrasse & usjenert hage mot sør/vest- HTH-kjøkken (2023)-Hybel -Dobbeltgarasje m/bod

Prisantydning	17 500 000,-
Omkostninger	438 880,-
Totalpris	17 938 880,-
BRA-i	173 kvm
Totalt BRA	244 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2002

Ansvarlig megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no
Megler	Eystein Garathun Næss
Telefon	951 69 623
E-post	e.naess@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Eilins vei 12 B! En flott arkitekttegnet enebolig med usjenert hage og sol fra morgen til kveld på barnevennlige Jar/ Eiksmarka. Dette er den perfekte beliggenhet for enhver barnefamilie, med nærhet til skoler, barnehager og marka, samt buss og T-bane (11-12 min. gange til Lijordet og Jar stasjon).

- Fremstående kvaliteter:
- Innerst i rolig & populær gate
- Familievennlig planløsning m/hybel
- Luftige oppholdsrom & stue m/god takhøyde
- 5 soverom
- 2 stuer
- HTH- kjøkken fra 2023 m/ekstra bred kjøkkenbenk & sosial sittebenk
- 3 bad + vaskerom
- Futurehome for smart energistyring av varmekabler
- Solrik & usjenert hage + vestvendt terrasse
- Balkong m/tidlig morgensol
- Peiseovn + Mitsubishi varmepumpe
- Dobbeltgarasje m/bod
- Eiksmarka/ Østerås skolekrets

Arealer og innhold

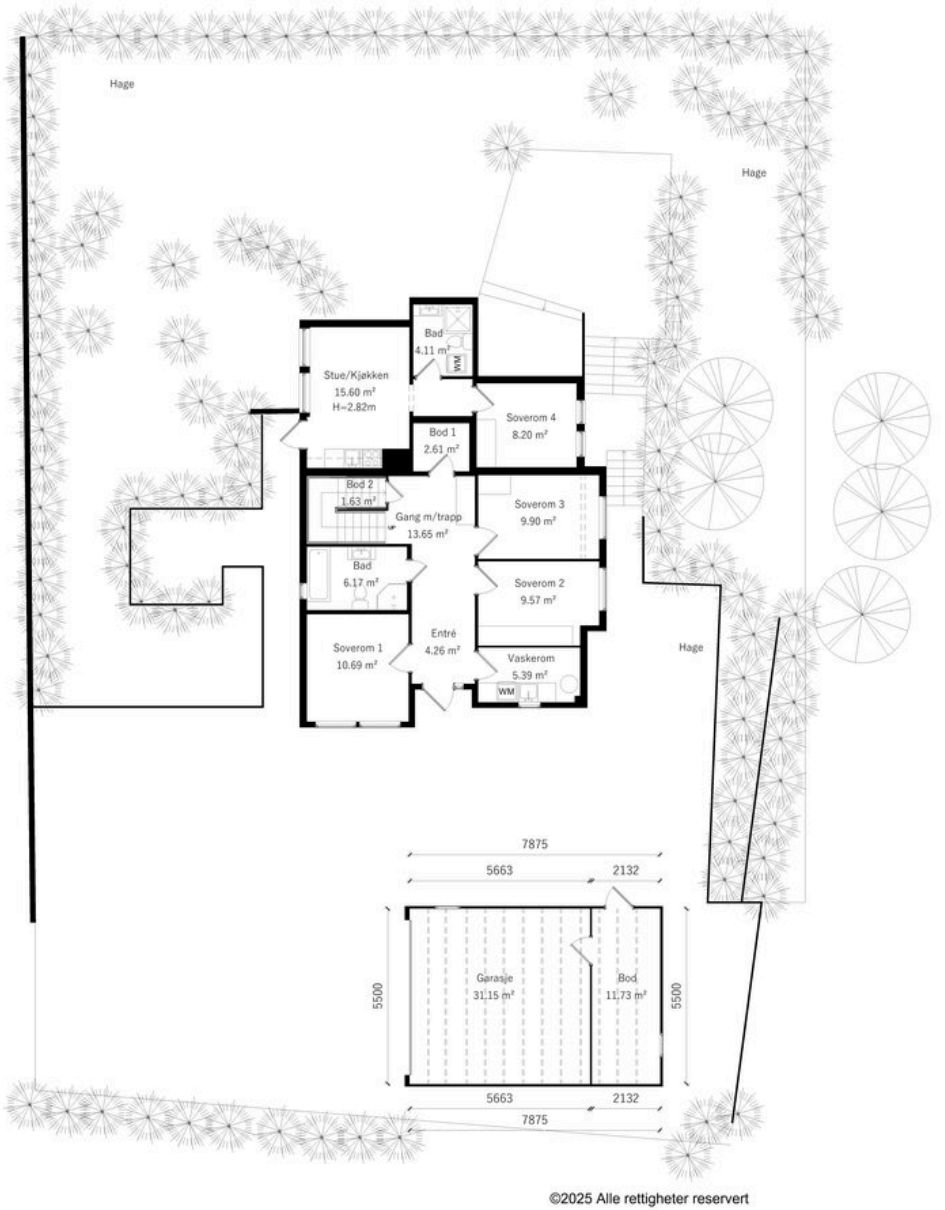
BRA-i:	173 kvm
BRA-e:	71 kvm
Totalt BRA:	244 kvm
TBA:	46 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Bod, bod 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, entré
BRA-e: 28 kvm. Bad/vaskerom (hybel), stue/kjøkken (hybel), soverom (hybel), entré (hybel)
Total BRA: 100 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Bad, soverom, gang, stue / spisestue, kjøkken
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 46 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Garasje og bod (Hele garasjen er oppmålt til 43 kvm hvorav garasje utgjør 31 kvm og bod 12 kvm).
Total BRA: 43 kvm.



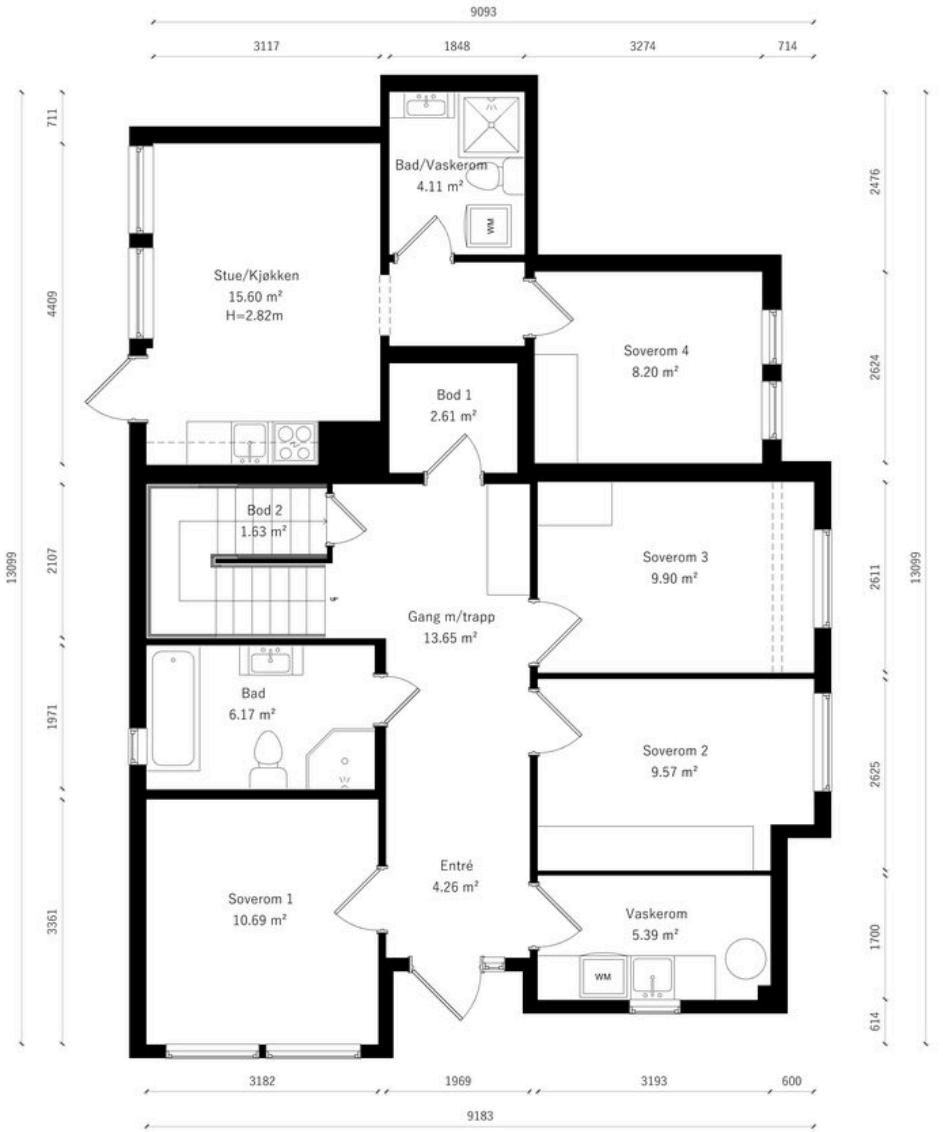
Eilins vei 12B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



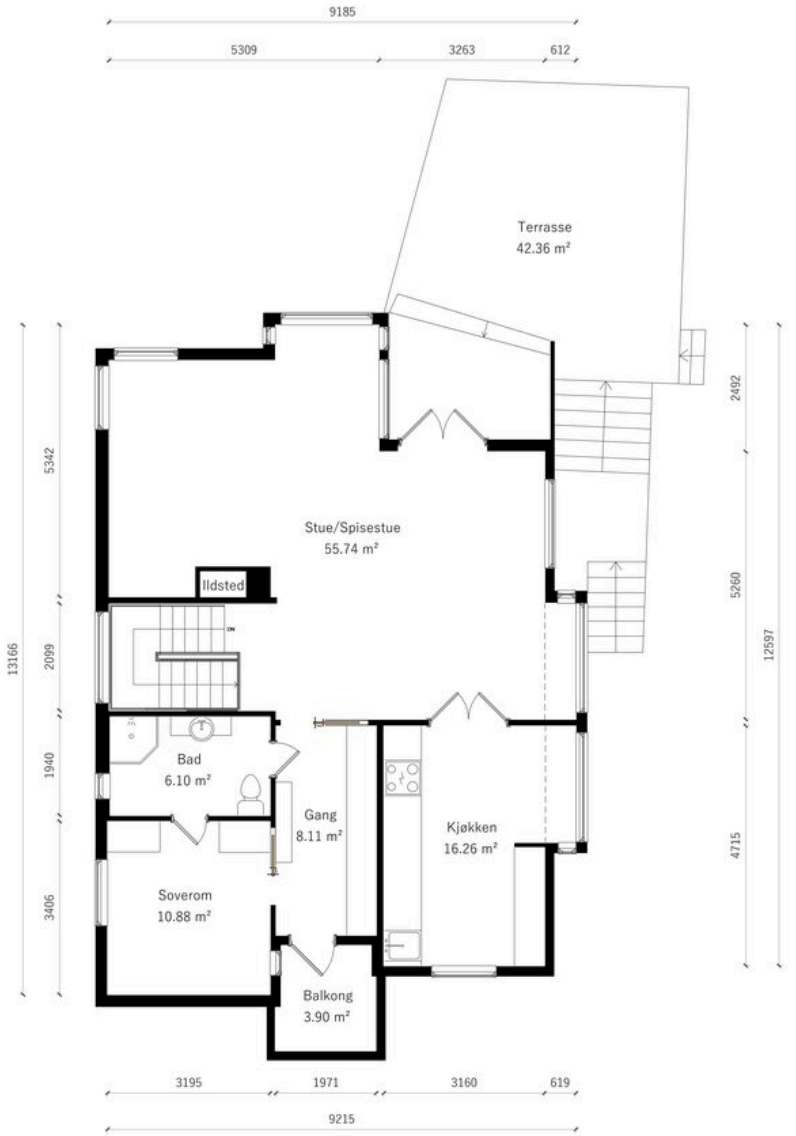
Eilins vei 12B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Eilins vei 12B

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til Eilins vei 12 B!

Eiendommen ligger i et meget populært og barnevennlig boligområde på Jar/ Eiksmarka. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt i randsonen mot Oslo, med kort vei til "alt". Dette er den perfekte beliggenhet for enhver barnefamilie, med nærhet til skoler, barnehager og marka, samt buss og T-bane (11-12 min. gange til Lijordet og Jar stasjon).

Innerst i en familievennlig gate, finner man denne arkitekttegnede eneboligen med pent opparbeidet og usjenert hage. Boligen holder en god standard og er jevnlig vedlikeholdt, sist med nytt kjøkken og nye gulv (stue og kjøkken) i andre etasje i 2023. Boligen har Futurehome for smart energistyring av varmekabler i entre og TV-stue/soverom, samt VV-bereder. Førsteetasjen består av entré, to boder, tre soverom, bad og separat vaskerom, samt en romslig gang med skyvedørsgarderobe (og en til i gang i 2. etasje) og trapp. Her finner man også en hybel eller en ungdomsavdeling med egen inngang, som inneholder: stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Beveger man seg opp til andreetasjen, så finner man ett hovedsoverom med to garderobeskap og bad. Romslige stue med god takhøyde, store vindusflater og plass til stort spisebord - ideelt får både hverdag og fest. Peisen sørger for en koselig stemning på kjølige kvelder og varmepumpen, fra Mitsubishi, sørger for en behagelig temperatur året rundt. Via en moderne glassdør fra Dominius, kommer man inn til det lekre kjøkkenet fra

2023 (levert av HTH) med ekstra dybde på kjøkkenbenk og sittebenk/sofa under vinduet- perfekt som mingle - plass når man får gjester på besøk.

Det er en romslig dobbelgarasje med tilhørende bod, samt flere innvendige boder og loft som gir gode lagringsmuligheter. Zaptec elbillader er montert ute på husvegg.

Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og frukttrær. Gårdstunet er opparbeidet med betongstein. Boligen har flere skjermede og hyggelige uteplasser som inviterer til nydelige sommerdager med sol fra morgen til kveld - Her kan du nyte rolige morgener på balkongen mot nord og sosiale grillkvelder på terrasse mot sør/ vest. Markise og screens mot sør og vest, skygger godt for solen på de varmeste dagene. Den pent opparbeidede og usjenerte hagen har gressplen og vakker beplantning samt en hekk som skaper private og lune kroker. God plass til trampoline, lekeplass til barna m.m. Her er det godt med rom for grilling, lek og solbading!

Boligen strekker seg over 2 plan + lagringsloft, og inneholder:

1. etasje:
- To boder, tre soverom, bad, vaskerom, entré. Hybel: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og entré.

2. etasje:
- Bad, soverom, gang, stue / spisestue og kjøkken.

Ditt nye hjem!

Oppgraderinger gjort i senere tid:
- Malt alle flater i stue, kjøkken, trappeløp og gang uetg. M4 Entreprenør.
- Nytt gulv stue og kjøkken fra 2023, en-stavs eikeparkett fra Gulvdeal
- Nytt HTH kjøkkeninnredning med hvitevarer og komfyrtopp og ekstra dybde i kjøkkenbenk (80 cm).
- Varmepumpe, Mitsubishi Electric modell Kajtek 6600 I 2017, Buskerud varmepumpeservice.
- Utvendig markise mot syd og screens vinduer mot vest.
- Elbillader Zaptec

_____

Boligen rom for rom:

Det er varmekabler i alle gulv i første etasje i hoveddel – unntatt i bodene, for ekstra komfort.

1. Etasje:

HOVEDDEL:

Entré/hall med trapp:
Lekker entré med fliser på gulv, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med plass til klesoppheng og sko i skyvedørsgarderobe, både i 1. etasje og i gang i 2. etasje.

Bad:
Dette flotte badet har fliser i formatet 15 x 15 cm på vegger og gulv med varmekabler. Det er lys over speil samt taklampe som lyskilder.
Baderomsinnredningen består av en nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, samt skap og skuffer. Det er gulvmontert toalett, badekar og dusjhjørne med dusjvegger og skyvedør. Badet har to sluk, begge i plast. Det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via lufteventil vind og luftespalte under dør.

Vaskerom:
Praktisk og separat vaskerom med slette, malte vegger. På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler og gulvflisene
er trukket opp ca. 10 cm på vegg for vannsikring.
Rommet har vindu og taklampe som lyskilde.
Vaskerommet har innredning med benkeplate av laminat og topplimt utslagsvask i metall, samt to-greps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. På vaskerommet er det også plassert fordelerskap,

hovedstoppekran, sentralstøvsuger, sikringsskap og varmtvannstank. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad og lufteventil i toppkant vindu.

Soverom:
I boligens 1. etasje finner man tre soverom, malt i tidsriktige farger og av god størrelse - en praktisk og familievennlig planløsning.

To av soverommene er innredet med garderobeskap, mens det tredje pt. blir benyttet som et allrom/ stue. Her er det godt med plass til seng, kommode, skrivepult etc. Rommene passer også perfekt som trimrom, gjesterom, lekerom eller kontor.

HYBEL M/EGEN INNGANG:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomgang til hybel fra hoveddel. For at hybelen skal være godkjent, så må det åpnes opp mellom hoveddel og hybel slik som på originale byggetegninger.

Bad/vaskerom:

Fliselagt bad med varmekabler i gulv. Det er taklampe og lys over speil som lyskilder. Badet har innredning med heldekkende servant, skap og skuffer. Det er dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og montert toalett. På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

Stue/kjøkken:
I hybelen er det hybelkjøkken (Modul) med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er topplimt vask i metall med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, stekeovn og to kokeplater. Gulvet har parkett, og veggene er slette og malte. Kjøkkenet har overskap for ekstra oppbevaringsplass. Det er husbrannslange under benkeplate.

Lys stue med gode møbleringsmuligheter. Godt med plass til sofagruppe, TV- benk, bokhyller etc.

Soverom:
Romslig soverom med garderobeløsning og varmekabler i gulv. Godt med plass til seng, nattbord etc.

___
2. Etasje:

Stue/ spisestue:

Tiltalende stue med 1 stavs parkett på gulv, god takhøyde og store vindusflater, hvor det er fin utsikt mot hage og uteområde. Her er det god plass til sofagruppe og TV-møblement, samt stort spisebord som rommer plass til mange gjester. Peisen sørger for en koselig stemning på kjølige kvelder og varmepumpen, fra Mitsubishi, sørger for en behagelig temperatur året rundt. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt terrasse (hvorav en del er overbygget) og hage, perfekt for varme sommerdager og sene kvelder.

Kjøkken:
Delikat og moderne kjøkken fra 2023 med sittebenk/sofa under vinduet- perfekt som mingle - plass når man får gjester på besøk. Gulvet har 1-stavs parkett, og veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett og malt, med innfelte spotter som belysning. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har godt med skuffer- og benkeplass som gjør matlagingen til en glede. Kjøkkeninnredningen (levert av HTH) har glatte fronter og benkeplaten (m/ekstra dybde på 80 cm) er utført i kompositttstein, med underlimt vask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur. Over benken er det montert hylle, som gir ekstra oppbevaringsmuligheter. Selger opplyser at skuff på kjøkken ikke går helt inn.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:
Komfyr fra Electrolux
Induksjonstopp med ventilator fra AEG
Oppvaskmaskin fra AEG
Kjøleskap fra AEG
Fryseskap fra AEG
Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Soverom:
I denne etasjen finner man det romslige hovedsoverommet på nesten 11 kvm med parkett på gulv og egen adkomst til badet. Rommet er innredet med to garderobeskap og har godt med plass til dobbeltseng, kommode, nattbord etc.

Bad:
Dette stilrene badet har fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Det er lys over speil, taklampe og lysinnslipp fra vindu som lyskilder. Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det veggmontert speil med lampe. Det er i tillegg veggmontert høyskap. Badet har dusjhjørne med skyvedører og toalett. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i himlingen og tilluft via spalte under dørbladet og luftespalte i toppkant vindu.
































12B



Ditt nye nabolag!

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Jar/ Eiksmarka. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt i randsonen mot Oslo, med kort vei til "alt". Dette er den perfekte beliggenhet for enhver barnefamilie, med nærhet til skoler, barnehager, marka og servicetilbud.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Kort vei til Lysakerelven, som byr på idylliske turstier og flere badekulper langs elven som lokalbefolkningen vet å sette pris på (kan kombineres med kaffestopp på Røa). Øvrevoll galoppbane ligger innen gangavstand med galoppløp på torsdager og søndager, og ulike arrangementer for hele familien gjennom året. Eiendommen har en enkel adkomst til Bærumsmarka (v/Fossum), som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter (Nygård, Sætern gård, Brunkollen m/markastue, rundt Bogstadvannet mm.) Det er heller ikke lange veien til Kolsås skisenter eller Wyllerløypa, for de som foretrekker alpint.

Det finnes et bredt idrettstilbud til barn og ungdom, med bla. Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, fotball m.m. Kort vei også til Jarmyra med sine flotte turområder, utendørs trimapparater og mange fotballbaner, samt Hagabråten friluftsområde med fotballbane, akebakke, turområder etc. Det er kun en kort kjøretur til Bekkestua (svømmehall - Nadderudhallen, håndballhall, fotballbaner, treningssenter, Bekkestua arena m.m.) samt til flere ridesentre og tennisbaner (Eiksmarka tennis samt egen tennisbane i Velforeningen). Det er flere islagte skøytebaner i nærheten på vinteren, Ullernbanen, Stabækbanen, og både ved Eiksmarka og Grav skole. Treningssenter og dansesentere tilgjengelig på Bekkestua, Østerås og Røa. For golfentusiasten ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet.

Servicetilbud:
Som nærmeste matbutikker finner man Extra på Eiksmarka som ligger i gangavstand fra eiendommen, samt Meny i Jarhuset, Rema 1000 Lijordet. I kort

kjøreavstand fra eiendommen finnes også Eiksmarka senter, Østerås kjøpesenter, Bekkestua, Røa og CC-Vest. Både Bekkestua, Røa og CC-Vest byr på et svært godt utvalg av butikker, ulike service/helsetilbud, kafeer og spisesteder samt treningssenter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Eiksmarka barneskole, samt Østerås ungdomsskole. Det er heller ikke langt til Grav barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Det er gangavstand til flere barnehager bl.a. Ruglandveien barnehage, som har stor uteplass til lek og gressbane til fotball og ski på vinteren, Grav barnehage avd. Øvrevoll m.fl. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas samt de videregående skolene Eikeli, Stabekk og Nadderud.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i nærheten. Nærmeste bussholdeplasser "Stallkroa" (v/Øvrevoll) ligger kun 4 min. gange unna boligen. T-banen går fra Lijordet (ca. 11- 12 min. gange) og linje 2 tar deg til Majorstuen på ca. 13 minutter.

Informasjon

Eilins vei 12B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0364/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Eilins vei 12B, 1358 JAR
Gnr 36, bnr 734 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Tore Torgersen
Vigdis Sværen

Kjøpesum og omkostninger
17 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
437 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
438 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
458 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 938 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 958 080,- (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
2002

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 173 kvm
BRA-e: 71 kvm
Totalt BRA: 244 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Bod, bod 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, entré
BRA-e: 28 kvm. Bad/vaskerom (hybel), stue/kjøkken (hybel), soverom (hybel), entré (hybel)
Total BRA: 100 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 101 kvm. Bad, soverom, gang, stue / spisestue, kjøkken
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 46 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Garasje og bod (Hele garasjen er oppmålt til 43 kvm hvorav garasje utgjør 31 kvm og bod 12 kvm).
Total BRA: 43 kvm.

Innhold

Eiendommen ligger i et meget populært og barnevennlig boligområde på Jar/ Eiksmarka. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt i randsonen mot Oslo, med kort vei til "alt". Dette er den perfekte beliggenhet for enhver barnefamilie, med nærhet til skoler, barnehager og marka, samt buss og T-bane (11-12 min. gange til Lijordet og Jar stasjon).

Innerst i en familievennlig gate, finner man denne arkitekttegnede eneboligen med pent opparbeidet og usjenert hage. Boligen holder en god standard og er jevnlig vedlikeholdt, sist med nytt kjøkken og nye gulv (stue og kjøkken) i andre etasje i 2023. Boligen har Futurehome for smart energistyring av varmekabler i entre og TV-stue/soverom, samt VV-bereder. Førsteetasjen består av entré, to boder, tre soverom, bad og separat vaskerom, samt en romslig gang med skyvedørsgarderobe (og en til i gang i 2. etasje) og trapp. Her finner man også en hybel eller en ungdomsavdeling med egen inngang, som inneholder: stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Beveger man seg opp til andreetasjen, så finner man ett hovedsoverom med to garderobeskap og bad. Romslige stue med god takhøyde, store vindusflater og plass til stort spisebord - ideelt får både hverdag og fest. Peisen sørger for en koselig stemning på kjølige kvelder og varmepumpen, fra Mitsubishi, sørger for en behagelig temperatur året rundt. Via en moderne glassdør fra Dominius, kommer man inn til det lekre kjøkkenet fra 2023 (levert av HTH) med ekstra dybde på kjøkkenbenk og sittebenk/sofa under vinduet- perfekt som mingle - plass når man får gjester på besøk.

Det er en romslig dobbelgarasje med tilhørende bod, samt flere innvendige boder og loft som gir gode lagringsmuligheter. Zaptec elbillader er montert ute på husvegg.

Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og frukttrær. Gårdstunet er opparbeidet med betongstein. Boligen har flere skjermede og hyggelige uteplasser som inviterer til nydelige sommerdager med sol fra morgen til kveld - Her kan du nyte rolige morgener på balkongen mot nord og sosiale grillkvelder på terrasse mot sør/ vest. Markise og screens mot sør og vest, skygger godt for solen på de varmeste dagene. Den pent opparbeidede og usjenerte hagen har gressplen og vakker beplantning samt en hekk som skaper private og lune kroker. God plass til trampoline, lekeplass til barna m.m. Her er det godt med rom for grilling, lek og solbading!

Boligen strekker seg over 2 plan + lagringsloft, og inneholder:

1. etasje:
- To boder, tre soverom, bad, vaskerom, entré. Hybel: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og entré.

2. etasje:
- Bad, soverom, gang, stue / spisestue og kjøkken.

Standard

Oppgraderinger gjort i senere tid:
- Malt alle flater i stue, kjøkken, trappeløp og gang uetg. M4 Entreprenør.
- Nytt gulv stue og kjøkken fra 2023, en-stavs eikeparkett fra Gulvdeal
- Nytt HTH kjøkkeninnredning med hvitevarer og komfyrtopp og ekstra dybde i kjøkkenbenk (80 cm).
- Varmepumpe, Mitsubishi Electric modell Kajtek 6600 I 2017, Buskerud varmepumpeservice.
- Utvendig markise mot syd og screens vinduer mot vest.
- Elbillader Zaptec

_____
Boligen rom for rom:

Det er varmekabler i alle gulv i første etasje i hoveddel – unntatt i bodene, for ekstra komfort.

1. Etasje:

HOVEDDEL:

Entré/hall med trapp:
Lekker entré med fliser på gulv, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med plass til klesoppheng og sko i skyvedørsgarderobe, både i 1. etasje og i gang i 2. etasje.

Bad:
Dette flotte badet har fliser i formatet 15 x 15 cm på vegger og gulv med varmekabler. Det er lys over speil samt taklampe som lyskilder. Baderomsinnredningen består av en nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, samt skap og skuffer. Det er gulvmontert toalett, badekar og dusjhjørne med dusjvegger og skyvedør. Badet har to sluk, begge i plast. Det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via lufteventil vind og luftespalte under dør.

Vaskerom:
Praktisk og separat vaskerom med slette, malte vegger. På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler og gulvflisene
er trukket opp ca. 10 cm på vegg for vannsikring. Rommet har vindu og taklampe som lyskilde. Vaskerommet har innredning med benkeplate av laminat og topplimt utslagsvask i metall, samt to-greps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. På vaskerommet er det også plassert fordelerskap, hovedstoppekran, sentralstøvsuger, sikringsskap og varmtvannstank. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad og lufteventil i toppkant vindu.

Soverom:
I boligens 1. etasje finner man tre soverom, malt i tidsriktige farger og av god størrelse - en praktisk og familievennlig planløsning.

To av soverommene er innredet med garderobeskap, mens det tredje pt. blir benyttet som et allrom/ stue. Her er det godt med plass til seng, kommode, skrivepult etc. Rommene passer også perfekt som trimrom, gjesterom, lekerom eller kontor.

HYBEL M/EGEN INNGANG:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomgang til hybel fra hoveddel. For

at hybelen skal være godkjent, så må det åpnes opp mellom hoveddel og hybel slik som på originale byggetegninger.

Bad/vaskerom:
Fliselagt bad med varmekabler i gulv. Det er taklampe og lys over speil som lyskilder. Badet har innredning med heldekkende servant, skap og skuffer. Det er dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og montert toalett. På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

Stue/kjøkken:
I hybelen er det hybelkjøkken (Modul) med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er topplimt vask i metall med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, stekeovn og to kokeplater. Gulvet har parkett, og veggene er slette og malte. Kjøkkenet har overskap for ekstra oppbevaringsplass. Det er husbrannslange under benkeplate.

Lys stue med gode møbleringsmuligheter. Godt med plass til sofagruppe, TV-benk, bokhyller etc.

Soverom:
Romslig soverom med garderobeløsning og varmekabler i gulv. Godt med plass til seng, nattbord etc.
___
2. Etasje:

Stue/ spisestue:
Tiltalende stue med 1 stavs parkett på gulv, god takhøyde og store vindusflater, hvor det er fin utsikt mot hage og uteområde. Her er det god plass til sofagruppe og TV-møblement, samt stort spisebord som rommer plass til mange gjester. Peisen sørger for en koselig stemning på kjølige kvelder og varmepumpen, fra Mitsubishi, sørger for en behagelig temperatur året rundt. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt terrasse (hvorav en del er overbygget) og hage, perfekt for varme sommerdager og sene kvelder.

Kjøkken:
Delikat og moderne kjøkken fra 2023 med sittebenk/sofa under vinduet- perfekt som mingle - plass når man får gjester på besøk. Gulvet har 1-stavs parkett, og veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett og malt, med innfelte spotter som belysning. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har godt med skuffer- og benkeplass som gjør matlagingen til en glede. Kjøkkeninnredningen (levert av HTH) har glatte fronter og benkeplaten (m/ekstra dybde på 80 cm) er utført i kompositttstein, med underlimt vask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur. Over benken er det montert hylle, som gir ekstra oppbevaringsmuligheter. Selger opplyser at skuff på kjøkken ikke går helt inn.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:
Komfyr fra Electrolux
Induksjonstopp med ventilator fra AEG
Oppvaskmaskin fra AEG
Kjøleskap fra AEG
Fryseskap fra AEG
Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Soverom:
I denne etasjen finner man det romslige hovedsoverommet på nesten 11 kvm med parkett på gulv og egen adkomst til badet. Rommet er innredet med to garderobeskap og har godt med plass til dobbeltseng, kommode, nattbord etc.

Bad:
Dette stilrene badet har fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Det er lys over speil, taklampe og lysinnslipp fra vindu som lyskilder. Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det veggmontert speil med lampe. Det er i tillegg veggmontert høyskap. Badet har dusjhjørne med skyvedører og toalett. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i himlingen og tilluft via spalte under dørbladet og luftespalte i toppkant vindu.

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje med bod, samt god plass til biloppstilling på egen gårdsplass. Zaptec elbillader er montert ute på husvegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Montert dusjkabinett oppe og nede selv i 2002.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert peis i ca. 2005. Nytt pipebeslag fra 2023.

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: Arbeidet ble utført av Vestre Aker Elektro i regi av M4 Entreprenør i forbindelse med rehab av kjøkken i 2023. Nye punkter til hvitevarer, nye stikk., installert ny belysning m tilhørende røropplegg. TT elektro: Installert elbillader i 2023. Installert Futurehome smart styring med tilhørende gulvfølere utegulv og styring V V-bereder 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Elektro i 2023

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg til vask ved oppussing av kjøkken i regi av M4 Entreprenør i 2023.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppføring av garasje i 2004 ved Toppaas og Haug entr og Grimstad garasje.

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? januar 2010 med dokumentasjon.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Normale innsekter som edderkopper om høsten. Har observert sølvkre på bad opp noen få ganger, og aldri flere enn èn om gangen.

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: fremgår av komm. register

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: Det finnes brukstillatelse, men ikke ferdigattest på boligen.

Selger opplyser videre om følgende:
- Sentralstøvsugeren må skrues på og av nede på selve støvsugeren. Av/ på-bryter på håndtaket fungerer ikke.
- Skuff på kjøkken går ikke helt inn.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

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

- Utvendig -
Taktekking: Boligen har saltakskonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Taknedløp og beslag er av metall. Takvannet ledes bort fra huset gjennom utlkast i enden av taknedløp.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene består av trebindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning. Enkelte bord er kontrollert med protimeter med pigger

for å avdekke eventuell fukt i treverket. På vestsiden av huset strekker grunnmur seg opp til andre etasje.

Takkonstruksjon/Loft: Fra gangen i andre etasje fører en loftstrapp opp til loftet. Deler av loftet er innredet med gulv og har et målt gulvareal på ca. 22 m^2. Loftet har lav takhøyde, målt til 181 cm under møne. Det er god lufting på loftet.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og aldersmessig slitasje. Det er Screens på utsiden av kjøkken vindu. Enkelte vinduer på sør-siden av huset har noe slitte karmer.

Dører: Boligen har en malt hovedytterdør med glassfelt og sikkerhetslås. Inngangspartiet er overbygd og har innfelte spotter i taket.
Fra gangen er det adkomst til frokostbalkongen gjennom en malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Fra stuen er det utgang til terrassen gjennom en tofløyet balkongskyvedør i malt treverk med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Til hybelen er det en slett, malt hovedytterdør. Dørens brannklasse er ukjent.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt markterrasse. Terrassen har dekke av treverk, og det er montert utelys og stikkontakt. Fra terrassen er det videre adkomst til hagen.

Hybelen har egen utvendig oppholdsplass med dekke av betongstein.

Balkong 2 etg. : Fra gangen i 2. etasje er det utgang til en nordøstvendt balkong. Balkongen er oppført i tre og har terrassebord som dekke. Rekkverket er målt til 96 cm høyde.

- Innvendig -

Innvendige overflater:
- 1. etasje: Fliser på gulv i entré, vaskerom, bad og i én bod. Øvrige rom har 3-stavs parkett. Veggene består av trepanel, slette malte flater og fliser på badet. Himlingene har slette, malte flater. Belysningen består av innfelte spotter og taklamper.
- 2. etasje: 1-stavs parkett på kjøkken og i stue. 3-stavs parkett i gang og på soverom. Fliser på bad.
- Hybeldel: Fliser innenfor inngangsdøren, og 3-stavs parkett på kjøkken, stue og soverom. Bad med fliselagte overflater. Slette, malte vegger og himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av trebjelkelag.

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

1. etasje:
Soverom: 6 mm avvik på 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Gang: 9 mm avvik på 2 m, totalt 14 mm gjennom hele rommet.

2. etasje:
Soverom: 6 mm avvik på 2 m, totalt 8 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 8 mm avvik på 2 m, totalt 10 mm gjennom hele rommet.

Kravet i henhold til NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe som er beslått over tak (Nytt pipebeslag i 2023). Det er peis montert i 2005 med innsats i stuen i husets 2. etasje. Feierluke er plassert i gangen i underetasjen.
Sist feiing ble utført 06.12.2024 Sist tilsyn ble utført 18.11.2021.Ingen avvik registrert på avtalen. Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Rom Under Terreng: Gulvet har plater. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken/stue i hybelen er det vegg mot grunn. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

- Tekniske installasjoner -
Boligen har kobberrør inn til varmtvannstanken og til vannfordelingen, som er plassert på vaskerommet i første etasje. Videre er det etablert rør-i-rør-system til de ulike rommene med vanntilførsel. Stoppekranen er lokalisert på vaskerommet.

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene ledes til hovedavløp (soilrør) av PVC.

Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler over vinduene, samt mekanisk avtrekk fra våtrom.

På vaskerommet i første etasje står en OSO varmtvannstank på 300 liter.

Oppvarming skjer elektrisk, med varmekabler i alle gulv i første etasje – unntatt i bodene. Det er varmekabler på bad i både første og andre etasje, samt Mitsubishi varmepumpe og peis med innsats i stuen i andre etasje. I hybeldelen er det varmekabler på gulv i soverom og på bad/vaskerom.

Boligen har installert sentralstøvsuger. Selger opplyser om følgende: sentralstøvsugeren må skrues på og av nede på selve støvsugeren. Av/ på-bryter på håndtaket fungerer ikke.

Futurehome for smart energistyring av varmekabler i entre og TV-stue/soverom, samt VV-bereder.

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen til huset er på 63 ampere, mens hybelen har egen kurs på 3 x 25 ampere. Det er montert elbillader med 32 ampere kapasitet. Lovpålagte røykvarslere og brannslokningsutstyr er installert og medfølger boligen.

- Tomteforhold -

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

Fuktsikring og drenering: Det er synlig knotteplast rundt boligen og drenering er fra 2002. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til vanlig praksis og gjeldende krav på byggetidspunktet.

Grunnmur og fundamenter: Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på faste masser.

Terrengforhold: Tomten er planert over to nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og

avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

- Garasje -
Det er en frittstående dobbelgarasje oppført i bindingsverk med stående trekledning, etablert på støpt såle. Garasjen har saltak tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Garasjen har automatisk port, vindu og bod i bakkant. Det er innlagt strøm med både utvendig (med lysføler) og innvendig belysning. Elbillader av merket Eazy-E er montert på yttervegg på hovedhuset. Boden i bakkant er oppmålt til 11,73 kvm.

- Bygningsdeler som har fått TG2 -
Veggkonstruksjon:
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Tilstandsgrad 2 settes da det ikke er registrert muse-sperre i nedre del av konstruksjonen. Dagens eier har ikke observert mus eller lignende i boligen. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Balkong 2 etg.:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av lavt rekkverk og skader i toppkant på balkongrekkverket. Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

1.Etasje - Bad - Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe svake fallforhold mot sluk, samt bom under enkelte fliser. Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes fordi det er noe nedsatt fall på gulvet i forhold til fallkravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.Etasje - Bad/vaskerom (Hybel) - Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.Etasje - Bad/vaskerom (Hybel) - Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen samt at sluk er vasnkelig og rengjøre innspeksere. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.
Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

2.Etasje - Kjøkken - Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer samt AEG kjøleskap og fryseskap på kjøkken medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet. Boligen har også en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming skjer elektrisk, med varmekabler i alle gulv i første etasje – unntatt i bodene. Det er varmekabler på bad i både første og andre etasje, samt Mitsubishi

varmepumpe og peis med innsats i stuen i andre etasje. I hybeldelen er det varmekabler på gulv i soverom og på bad/vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 746 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 22 218,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024:
Avløp: 9 750,00 kr
Feiing: 255,00 kr
Renovasjon: 4 338,60 kr
Vann: 7 875,00 kr
Sum: 22 218,60 kr

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 048 366,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 211 951,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 3393683

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 818 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og frukttrær. Gårdstunet er opparbeidet med betongstein.

Boligen har flere skjermede og hyggelige uteplasser som inviterer til nydelige sommerdager med sol fra morgen til kveld - Her kan du nyte rolige morgener på balkongen mot nord og sosiale grillkvelder på terrasse mot sør og vest. Den pent opparbeidede og usjenerte hagen har gressplen og vakker beplantning samt en hekk som skaper private og lune kroker. God plass til trampoline, lekeplass til barna m.m.

Adkomst til tomten går via privat stikkvei som eies av nabo (Eilins vei 12 A). Adkomstretten er tinglyst/synlig i grunnboken og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger opplyser at radonmåling ble gjort i januar 2010, ref. egenerklæringsskjema.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Jar/ Eiksmarka. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt i randsonen mot Oslo, med kort vei til "alt". Dette er den perfekte beliggenhet for enhver barnefamilie, med nærhet til skoler, barnehager, marka og servicetilbud.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Kort vei til Lysakerelven, som byr på idylliske turstier og flere badekulper langs elven som lokalbefolkningen vet å sette pris på (kan kombineres med kaffestopp på Røa). Øvrevoll galoppbane ligger innen gangavstand med galoppløp på torsdager og søndager, og ulike arrangementer for hele familien gjennom året. Eiendommen har en enkel adkomst til Bærumsmarka (v/Fossum), som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter (Nygård, Sætern gård, Brunkollen m/markastue, rundt Bogstadvannet mm.) Det er heller ikke lange veien til Kolsås skisenter eller Wyllerløypa, for de som foretrekker alpint. Det finnes et bredt idrettstilbud til barn og ungdom, med bla. Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, fotball m.m. Kort vei også til Jarmyra med sine flotte turområder, utendørs trimapparater og mange fotballbaner, samt Hagabråten friluftsområde med fotballbane, akebakke, turområder etc. Det er kun en kort kjøretur til Bekkestua (svømmehall - Nadderudhallen, håndballhall, fotballbaner, treningssenter, Bekkestua arena m.m.) samt til flere ridesentre og tennisbaner (Eiksmarka tennis samt egen tennisbane i Velforeningen). Det er flere islagte skøytebaner i nærheten på vinteren, Ullernbanen, Stabækbanen, og både ved Eiksmarka og Grav skole. Treningssenter og dansesentere tilgjengelig på Bekkestua, Østerås og Røa. For golfentusiasten ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet.

Servicetilbud:
Som nærmeste matbutikker finner man Extra på Eiksmarka som ligger i gangavstand fra eiendommen, samt Meny i Jarhuset, Rema 1000 Lijordet. I kort kjøreavstand fra eiendommen finnes også Eiksmarka senter, Østerås kjøpesenter, Bekkestua, Røa og CC-Vest. Både Bekkestua, Røa og CC-Vest byr på et svært godt utvalg av butikker, ulike service/helsetilbud, kafeer og spisesteder samt treningssenter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Eiksmarka barneskole, samt Østerås ungdomsskole. Det er heller ikke langt til Grav barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Det er gangavstand til flere barnehager bl.a. Ruglandveien barnehage, som har stor uteplass til lek og gressbane til fotball og ski på vinteren, Grav barnehage avd. Øvrevoll m.fl. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas samt de videregående skolene Eikeli, Stabekk og Nadderud.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i nærheten. Nærmeste bussholdeplasser "Stallkroa" (v/Øvrevoll) ligger kun 4 min. gange unna boligen. T-banen går fra Lijordet (ca. 11- 12 min. gange) og linje 2 tar deg til Majorstuen på ca. 13 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggegodkjente tegninger for boligen, datert 24.09.2001. Tegningene overensstemmer med dagens bruk, med unntak av gjennomgang fra hoveddel til hybel, ref. pkt. nedenfor.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomgang til hybel fra hoveddel. For at hybelen skal være godkjent, så må det åpnes opp mellom hoveddel og hybel slik som på originale byggetegninger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 25.06.2002. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det foreligger ferdigmelding for garasje, datert 20.10.2004.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst til tomten via privat stikkvei som eies av nabo (Eilins vei 12 A). Adkomstretten er tinglyst/synlig i grunnboken og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer:
Delareal: 818 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/36/734:
20.10.2025 - Dokumentnr: 1258171 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.03.2001 - Dokumentnr: 7600 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:36 Bnr:212

24.04.2002 - Dokumentnr: 11801 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2002 - Dokumentnr: 11801 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1159872 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:36 Bnr:734

01.01.2024 - Dokumentnr: 68868 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:36 Bnr:734

20.03.2001 - Dokumentnr: 7602 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:212
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Faste løpende kostnader:
- Bygnings- og innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm (NB! Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk)
- Internett fra Viken Fiber - kr 869 pr. mnd.
- TV - abonnement (for 3 TV 'er i huset) fra Allente med parabol - 717 pr. mnd.
- Alarm (kun brannvarsling) fra Homely - kr 391 pr. mnd.
- Frivillig medlemskap i Grav og Voll vel for kr 300 pr år.

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

_____
Selger opplyser videre om følgende:
- Sentralstøvsugeren må skrues på og av nede på selve støvsugeren. Av/ på-bryter på håndtaket fungerer ikke.
- Skuff på kjøkken går ikke helt inn.

_____
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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 160 200,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. etter tilbud (Drone, kveld og ekstra tur kommer i tillegg) kr. 11 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. etter tilbud - avhenger av størrelse, antall bad, boenheter etc - 25-35000 kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 263 890,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

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 25. oktober 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Eilins vei 12B

Tilstandsrapport

EK TAKST

EK Takst AS

Arkitekttegnet enebolig med pent opparbeidet og usjenert hage

Garasje

Eilins vei 12B , 1358 JAR

BÆRUM kommune

gnr. 36, bnr. 734

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 20.10.2025 **Rapportdato:** 24.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1586 **Referansenummer:** DD2098

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no
959 21 793

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 (https://iverdi.no/).

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

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 2002 beliggende i en rolig og familievennlig gate.
Boligen ligger innerst i en avkjørsel fra hovedvei.
Eiendommen går over to plan med loft og garasje, og boligen har egen utleiedel.

Boligen holder god standard og er jevnlig vedlikeholdt, sist med nytt kjøkken og nye gulv i andre etasje i 2023. Boligen har Futurehome for smart energistyring av varmekabler i entre og TV-stue/soverom, samt VV-bereder
Det er lite slitasje på overflater generelt.

Boligen har flere uteplasser plassert rundt huset.
Det er en romslig dobbelgarasje med tilhørende bod, samt flere innvendige boder og loft som gir gode lagringsmuligheter.

Boligen fremstår med god standard, og rommene er store og romslige.

Arkitekttegnet enebolig med pent opparbeidet og usjenert hage - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakskonstruksjon, og taket er tekket med betongtakstein.
Taknedløp og beslag er av metall. Takvannet ledes bort fra huset gjennom utkast i enden av nedløpene.
Ytterveggene består av trebindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning. På vestsiden av huset strekker grunnmuren seg opp til andre etasje.
Fra gangen i andre etasje fører en loftstrapp opp til loftet.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, screens på enkelte vinduer.
Hovedinngangsdøren er malt og har glassfelt. Inngangspartiet er overbygd og har innfelte spotter i himlingen.
Boligen har balkongdører med 2-lags glass av ulik type.
Til hybelen er det en slett, malt hovedytterdør. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt markterrasse med dekke av treverk. Det er montert utelys og stikkontakt.
Hybelen har egen utvendig oppholdsplass med dekke av betongstein.
Fra gangen i andre etasje er det utgang til en nordøstvendt balkong.
Boligen har romslig garasje med tilhørende bod.

INNVENDIG Gå til side

I boligens første etasje er det fliser på gulv i entré, vaskerom, bad og i én bod. Øvrige rom har 3-stavs parkett.
Veggene består av trepanel, slette malte flater og fliser på badet.
Himlingene har slette, malte flater. Belysningen består av innfelte spotter og taklamper.
I boligens andre etasje er det 1-stavs parkett på kjøkken og i stue. I gang og på soverom er det 3-stavs parkett, og på badet er det fliser.
I hybel-/utleiedelen er det fliser innenfor inngangsdøren, og 3-stavs parkett på kjøkken, stue og soverom. På badet er det fliser på både gulv og vegger. Øvrige rom i hybelen har slette, malte vegger og slette, malte himlinger.

Etasjeskillene består av trekonstruksjon, og det er støpt såle i første etasje.
Det foreligger dokumentasjon på radonmåling, og resultatene viser verdier under gjeldende grenseverdi.
Boligen har elementpipe som er beslått over tak, og det er montert peis med innsats i stuen i andre etasje.
Trappen mellom etasjene er i malt treverk med lukkede opptrinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører, skyvedører til gang og soverom i andre etasje og en dobbel smijernsdør med glass mot kjøkkenet fra Dominius, døren har ekstra stor høyde.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hoveddelen er fra 2023 og innredningen er levert av HTH. Kjøkkenet har glatte fronter, og under vinduet er det etablert en sittebenk med integrert sofapløsning.
Gulvet har 1-stavs parkett, og veggene har slette, malte flater.
Himlingen er slett og malt, med innfelte spotter som belysning.
Benkeplaten er utført i kompositttstein, med underlimt vask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur.
Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass.
Kjøkkenvinduet gir rikelig tilgang på naturlig lys.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.

I hybelen er det kjøkken med glatte fronter og benkeplate i heltre. Vasken er topplimt i metall, med ettgreps blandebatteri.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer og andre detlajer for begge kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har kobberrør inn til varmtvannstanken og til vannfordelingen, som er plassert på vaskerommet i første etasje.
Videre er det etablert rør-i-rør-system til de ulike rommene med vanntilførsel. Stoppekranen er lokalisert på vaskerommet.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene ledes til hovedavløp (soilrør) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler over vinduene, samt mekanisk avtrekk fra våtrom.
I stuen i andre etasje er det installert en Mitsubishi varmepumpe.
På vaskerommet i første etasje står en OSO varmtvannstank på 300 liter.
Oppvarming skjer elektrisk, med varmekabler i alle gulv i første etasje – unntatt i bodene. Det er varmekabler på bad i både første og andre etasje, samt varmepumpe og peis med innsats i stuen i andre etasje.
I hybeldelen er det varmekabler på gulv i soverom og på bad/vaskerom.
Boligen har installert sentralstøvsuger.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen til huset er på 63 ampere, mens hybelen har egen kurs på 3 x 25 ampere.
Det er montert elbillader med 32 ampere kapasitet.
Lovpålagte røykvarslere og brannslokningsutstyr er installert og medfølger boligen.

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser og fjell.
Det er synlig knotteplast rundt grunnmuren, og dreneringen antas å være fra byggeåret.
Grunnmuren er oppført i betong og antas å være forankret på faste masser.
Tomten er planert over to nivåer.
Ifølge NVE er det registrert moderat til lav fare for radon, samt liten fare for ras og flom.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for ytterligere detaljer og informasjon om vurderte konstruksjoner og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Arkitekttegnet enebolig med pent opparbeidet og usjenert hage
• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes brukstillatelse, men ikke ferdigattest på boligen.

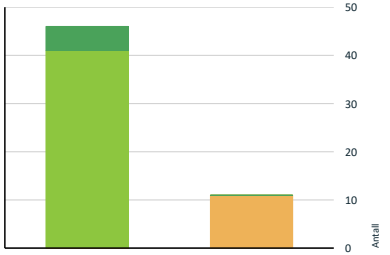
Garasje

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

Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 20.10.2004.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Arkitekttegnet enebolig med pent opparbeidet og usjenert hage

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkong 2 etg.	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom (Hybel) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom (Hybel) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

ARKITEKTTEGNET ENEBOLIG MED PENT



Byggeår 2002

Kommentar

Anvendelse
Boligen går over to etasjer og har i tillegg godkjent hybel med egen adkomst og uteplass. Boligen har dobbelgarasje og lagringsloft.

Standard
Bolig over to etasjer med loft til lagring.
Boligen består i underetasjen av entré, to boder, tre soverom, bad og vaskerom, samt en romslig gang med trapp.
I underetasjen finner du også en egen hybel som inneholder stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Hybelen har egen inngang.

En lukket trapp i tre fører opp til 2. etasje, hvor du finner hovedsoverom med garderobe og bad, nyere kjøkken, samt spisestue og stue med peis med innsats. Fra stuen er det utgang til en markterrasse. Fra markterrassen er det adkomst til resten av hagen.

En flott og velholdt bolig med lite slitasje og få tegn til skader.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltakskonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag er av metall. Takvannet ledes bort fra huset gjennom utlkast i enden av taknedløp.



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning. Enkelte bord er kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.
På vestsiden av huset strekker grunnmur seg opp til andre etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes da det ikke er registrert muse-sperre i nedre del av konstruksjonen. Dagens eier har ikke observert mus eller lignende i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



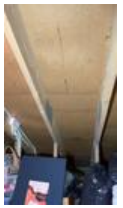
Tilstandsrapport



TG 1 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fra gangen i andre etasje fører en loftstrapp opp til loftet. Deler av loftet er innredet med gulv og har et målt gulvareal på ca. 22 m². Loftet har lav takhøyde, målt til 181 cm under møne. Det er god lufting på loftet.







TG 1 **Vinduer**

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og aldersmessig slitasje.
Det er Screens på utsiden av kjøkken vindu.
Enkelte vinduer på sør-siden av huset har noe slitte karmer.





TG 1 **Dører**

Boligen har en malt hovedytterdør med glassfelt og sikkerhetslås.
Inngangspartiet er overbygd og har innfelte spotter i taket.
Fra gangen er det adkomst til frokostbalkongen gjennom en malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Fra stuen er det utgang til terrassen gjennom en tofløyet balkongskyvedør i malt treverk med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Til hybelen er det en slett, malt hovedytterdør. Dørens brannklasse er ukjent.

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport





TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt markterrasse. Terrassen har dekke av treverk, og det er montert utelys og stikkontakt. Fra terrassen er det videre adkomst til hagen.

Hybelen har egen utvendig oppholdsplass med dekke av betongstein.



TG 2 **Balkong 2 etg.**

Fra gangen i 2. etasje er det utgang til en nordøstvendt balkong. Balkongen er oppført i tre og har terrassebord som dekke. Rekkverket er målt til 96 cm høyde.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av lavt rekkverk og skader i toppkant på balkongrekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.





TG 1 **Utvendige trapper**

På vestsiden av huset er det en trapp i treverk som leder opp til terrassen i andre etasje. Trappen følger terrenget, og rekkverk er ikke ansett som krav. Enkelte trinn og trebord er slitte og bør skiftes ut/behandles.



INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Tilstandsrapport

I boligens første etasje er det fliser på entré, vaskerom, bad og i den ene boden.
Det er 3-stavs eike parkett i de andre rommene,
Veggene i etasjen er av trepanel, slette, malte flater og fliser på bad.
Himlingene har slette, malte flater. Belysningen består av spotter og taklamper.

I husets andre etasje er det en-stavs lys eikeparkett fra 2023 (Fra Gulvdeal) på kjøkken og i stue. I gang og på soverom er det 3-stavs Eikeparkett, og på bad er det fliser.

I hybel-/utleiedelen er det fliser innenfor inngangsdøren, og 3-stavs Eikeparkett på kjøkken, stue og soverom. På badet er det fliser på gulv og vegger. Øvrige rom i hybelen har slette, malte vegger og slette, malte himlinger.

Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre merker, hakk og sprekker må påregnes i en brukt bolig og anses som normale. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

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

1. etasje:
Soverom: 6 mm avvik på 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Gang: 9 mm avvik på 2 m, totalt 14 mm gjennom hele rommet.

2. etasje:
Soverom: 6 mm avvik på 2 m, totalt 8 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 8 mm avvik på 2 m, totalt 10 mm gjennom hele rommet.

Kravet i henhold til NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er beslått over tak (Nytt pipebeslag i 2023). Det er peis montert i 2005 med innsats i stuen i husets 2. etasje.
Feierluke er plassert i gangen i underetasjen.
Sist feiing ble utført 06.12.2024 Sist tilsyn ble utført 18.11.2021.Ingen avvik registrert på avtalen. Ingen anmerkninger registrert på avtalen.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken/stue i hybelen er det vegg mot grunn. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



TG 2 Innvendige trapper

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Boligen har en malt tretrapp med lukkede opptrinn. Trappen har rekkverk med spiler av tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige, malte fyllingsdører. Det er skyvedører til gang og soverom i 2. etasje.
Det er en dobbel smijernsdør med glass mot kjøkkenet fra Dominius, døren har ekstra stor høyde.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og aldersmessig slitasje.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret 2002. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra oppføringstidspunktet. Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten slik dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 15 x 15 cm fliser, og himlingen er malt. Det er lys over speil samt taklampe som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 21 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe svake fallforhold mot sluk, samt bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har to sluk, begge i plast. Det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner.

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

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

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, samt skap og skuffer. Det er gulvmontert toalett, badekar og dusjhjørne med dusjvegger og skyvedør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i fra under trappen i vegg bak våtsone/ dusjsone..



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret 2002. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra oppføringstidspunktet. Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten slik dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vaskerommet har slette, malte vegger og slett, malt himling. Gulvflisene er trukket opp ca. 10 cm på vegg for vannsikring. Rommet har vindu og taklampe som lyskilde.

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes fordi det er noe nedsatt fall på gulvet i forhold til fallkravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

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

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

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



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har innredning med benkeplate av laminat og topplimt utslagsvask i metall, samt to-greps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Rommet er utstyrt med fryseskap, høyskap og hyllesystem for oppbevaring.

På vaskerommet er det også plassert fordelerskap, hovedstoppekran, sentralstøvsuger, sikringsskap og varmtvannstank.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad og lufteventil i toppkant vindu.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i fra tilstøtende rom, ved siden av garderobeskapet i vegg bak våtson.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Generell

Bad/ Vaskerom i hybel er fra byggeåret 2002. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra oppføringstidspunktet. Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten slik dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

På veggene er det fliser, og himlingen er malt. Det er taklampe og lys over speil som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 24 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluket er plassert under dusjkabinettet og lot seg ikke inspisere ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med heldekkende servant, skap og skuffer. Det er dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og montert toalett. Baderomsinnredningen ivaretar funksjonskravene, men det er noe slitasje på skuffer og hengsler.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 1 **Ventilasjon**

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



1.ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til yttervegg. Veggene har ikke vært utsatt for vannsprut, ettersom badet har dusjkabinett. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

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





2.ETASJE > BAD

Generell

Gjennomgående bad tilknyttet hovedsoverom, Badet er fra byggeåret 2002. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra oppføringstidspunktet. Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten slik dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det 20 x 20 cm fliser, og himlingen er malt. Det er lys over speil, taklampe og lyssinnslipp fra vindu som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er observert noe saltutslag ved fuger på gulvet i dusjsonen.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det veggmontert speil med lampe. Det er i tillegg veggmontert høyskap. Badet har dusjhjørne med skyvedører og toalett.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i himlingen og tilluft via spalte under dørbladet og luftespalte i toppkant vindu. Det ble påvist tilfredsstillende trekk ved test med papirark.





2.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

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





KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 **Overflater og innredning**

I hybelen er det hybelkjøkken (Modul) med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er topplimt vask i metall med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, stekeovn og to kokeplater. Gulvet har parkett, og veggene er slette og malte. Kjøkkenet har overskap for ekstra oppbevaringsplass.
Det er husbrannslange under benkeplate.
Overflater på kjøkkenet er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 **Avtrekk**

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

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2023 og innredningen er levert av HTH. Kjøkkenet har glatte fronter, og under vinduet er det etablert en sittebenk/løsning med sofa.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:
Komfyr fra Electrolux
Induksjonstopp med ventilator fra AEG
Oppvaskmaskin fra AEG
Kjøleskap fra AEG
Fryseskap fra AEG
Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Benkeplaten er i kompositttstein med underlimt vask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur. Over benken er det montert hylle.
Benkeplaten er med ekstra dybde 80 cm.
Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.

Skuff på kjøkken går ikke helt inn

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l









2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har kobberrør inn til varmtvannstank og til vannfordeling plasert på vaskerommet i husets første etasje.
Videre er det rør-i-rør-system til de ulike rommene med vanntilførsel. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.

Boligen har to utvendige vannkraner. Takstmannen har ikke observert egne innvendige stoppekraner til de utvendige kranene.







TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler over vinduene. Det er installert varmepumpe i stuen. Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom.

TG 1 Varmesentral

I stuen i husets 2. etasje er det installert en varmepumpe fra Mitsubishi Electric modell Kajtek 6600. Montert i 2017. Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet og ikke vurdert nærmere.





Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

På vaskerommet i 1. etasje står en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert.

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



TG 1 Sentralstøvsuger

Boligen har en sentralstøvsuger av merket BEAM. Anlegget er plassert i vaskerommet/teknisk rom i første etasje. Sentralstøvsugeren må skrues på og av nede på selve støvsugeren. Av/ på-bryter på håndtaket fungerer ikke.

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på alle gulv, med unntak av bodene i første etasje. Det er varmekabler på bad i både første og andre etasje, samt varmepumpe og peis med innsats i stuen i andre etasje.
I hybelen er det varmekabler på gulv i soverom og på bad/vaskerom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringen til huset er på 63 Amp, til hybel er det 3/25 amp kurs.
El billader med 32 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Boligen har installert elbillader. Det er utført enkelte mindre elektriske arbeider.
   Det ble etablert nye stikkontakter og nye punkter til hvitevar i forbindelse med fornying av kjøkkenet i 2023.
   Installert elbillader i 2023. Installert Futurehome smart styring med tilhørende gulvfløylere utegulv og styring V V-bereder 2024.
   Det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Sist kontroll ble utført i 2007.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



Hovedsikringskap.



Sikringskap i hybel.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig knotteplast rundt boligen og drenering er fra 2002.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til vanlig praksis og gjeldende krav på byggetidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på faste masser.

TG 0 Terrengforhold

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Romslig dobbel garasje og stor gårdsplass med plass for biloppstilling

Byggeår **Kommentar**
2004

Standard
Garasjen har god bredde (dobbel garasje) og er utstyrt med automatisk portåpner. I bakkant av garasjen er det bod med adkomst både fra utvendig boddør og fra innsiden av garasjen. Garasjen har dekke av betong og er uisolert. Den holder normal garasjestandard.

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

Beskrivelse
Det er en frittstående dobbelgarasje oppført i bindingsverk med stående trekledning, etablert på støpt såle. Garasjen har saltak tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall.
Garasjen har automatisk port, vindu og bod i bakkant. Det er innlagt strøm med både utvendig (med lysføler) og innvendig belysning.
Elbillader av merket Eazy-E er montert på yttervegg på hovedhuset.
Boden i bakkant er oppmålt til 11,73 kvm.



Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

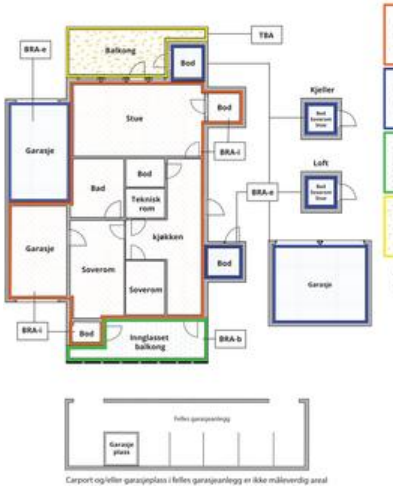
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Arealer

Arkitekttegnet enebolig med pent opparbeidet og usjenert hage

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	72	28		100			100
2.Etasje	101			101	46		101
Loft						22	22
SUM	**173**	**28**			**46**	**22**	**223**
SUM BRA	**201**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bod, bod 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, entré	Bad/vaskerom (hybel), stue/kjøkken (hybel), soverom (hybel), entré (hybel)	
2.Etasje	Bad, soverom, gang, stue / spisestue, kjøkken		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

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

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

Det er ikke direkte adkomst mellom hoveddelen av boligen og hybelen. For å komme til hybelen må man gå ut av hoveddelen og inn via egen inngang. Hybelen regnes derfor som BRA-E og er ført opp deretter. Hybel målt til innvendig areal 28 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes brukstillatelse, men ikke ferdigattest på boligen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

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

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

Hele garasjen er oppmålt til 43 kvm hvoran garasje utgjør 31 kvm og bod 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 20.10.2004.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Arkitekttegnet enebolig med pent opparbeidet og usjenert hage	194	7
Garasje	0	43

Kommentar	
Arkitekttegnet enebolig med pent opparbeidet og usjenert hage	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Garasje og boder er ført opp som S-rom
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Garasje og boder er ført opp som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	36	734		0	818.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eilins vei 12B

Hjemmelshaver
Torgersen Tore, Sværen Vigdis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og populært boligområde på Jar. Det bor flere familier med barn i alle aldre i området. Det er kort avstand til flere skoler og barnehager.

Nærområdet byr på et bredt spekter av fritidsaktiviteter. Det finnes blant annet idrettsanlegg for fotball, ski, skøytesport, golf og tennis, samt svømmehall, ridesenter og flere treningssenteret. Her er det tilbud for alle aldre. Hagabråten ligger i umiddelbar nærhet og er et svært populært friområde i lokalmiljøet. Her finnes det fotballplass, akebakker og fine turstier. Forøvrig er det kort vei til Bærumsmarka som tilbyr flotte tur- og sykkelstier om sommeren, og preparerte skispor og egne lysløyper om vinteren.
Få minutters gange til busstasjon i Øvrevoll med buss både retning Oslo og Bekkestua/Sandvika. Gangavstand.
Det er kort vei til T-bane stasjon ca. 15 min. til Eiksmarka/ og Jar T-bane stasjon og 12 minutters gange til Lijordet T bane stasjen. Banen tar 12 min fra Eiksmarka til Majorstuen.
Det er dagligvareforetning i nærområdet og nærhet til Østerås kjøpesenter. Nytt Eiksmarka nærsenter byr på rikelig med butikker og fasiliteter. For Øvrig ytterligere handlemuligheter på Bekkestua, Sandvika senter, Fornebu S eller CC- vest på Lilleaker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. fra offentlig gate går det privat vei inn til tomten med stor gårdsplass med plass for biloppstilling.

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

Selveiertomt på 818 kvm. Tomten er opparbeidet med plen, busker og frukttrær. Det er flere ulike sittegrupper og terrasser rundt boligen. Alle skjermet. Det er trapper mellom de to nivåene. Gårdstunet er opparbeidet med betongstein.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024.

Gebyr
Fakturert beløp i 2024
Avløp 9 750,00 kr
Feiing 255,00 kr
Renovasjon 4 338,60 kr
Vann 7 875,00 kr
Sum 22 218,60 kr

Boligen er bundet til Norgespris. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Fra Grunnboken:
Kommune: 3201 BÆRUM Grunneiendom: Gnr: 36 Bnr: 734 Data uthentet: 21.10.2025 kl. 21:38 Oppdatert per: 21.10.2025

Servitutter:
Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA:
2001/7600-1/100 REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:36 BNR:212
20.03.2001

2002/11801-1/100 GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
24.04.2002

2002/11801-2/100 MÅLEBREV
24.04.2002

2020/1159872-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0219 GNR:36 BNR:734
01.01.2020 00:00

2024/68868-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:3024 GNR:36 BNR:734
01.01.2024 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Rettigheter på 3201-36/212

Servitutter Servitutter i eiendomsrett
2001/7602-1/100 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:36 BNR:734 Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
20.03.2001

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	3393683			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.10.2025	Sølvkre observert noen få ganger, og aldri flere enn en om gangen.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

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

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på

Eilins vei 12B , 1358 JAR
Gnr 36 - Bnr 734
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sværen, Vigdis	9578-5998-4-1424688	2025-10-18 18:35:47
Torgersen, Tore	9578-5998-4-1358143	2025-10-18 18:32:49

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
18. okt. 2025

Oppdragsnummer
56-0364/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eilins vei 12B, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Tore Torgersen, Vigdis Sværen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juni 2002

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: 3393683
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Montert dusjkabinett oppe og nede selv i 2002.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert peis i ca 2005. Nytt pipebeslag fra 2023.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidet ble utført av Vestre Aker Elektro i regi av M4 Entreprenør i forbindelse med rehab av kjøkken i 2023. Nye punkter til hvitevarer, nye stikk., installert ny belysning m tilhørende røropplegg. TT elektro: Installert elbillader i 2023. Installert Futurehome smart styring med tilhørende gulvfølere utegulv og styring V V-bereder 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? ca 2007?

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Elektro i 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg til vask ved oppussing av kjøkken i regi av M4 Entreprenør i 2023.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppføring av garasje i 2004 ved Toppaas og Haug entr og Grimstad garasje.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? januar 2010 med dokumentasjon

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Beskriv: Normale innsekter som edderkopper om høsten. Har observert sølvkre på bad opp noen få ganger, og aldri flere enn èn om gangen.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: fremgår av komm. register

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i opprinnelig prospekt til hhv 216/ 200 m2

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

Beskriv: Det finnes brukstillatelse, men ikke ferdigattest på boligen.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

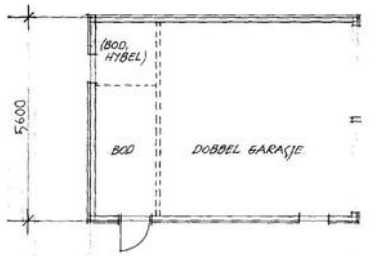
Oppdragsnummer: 56-0364/25

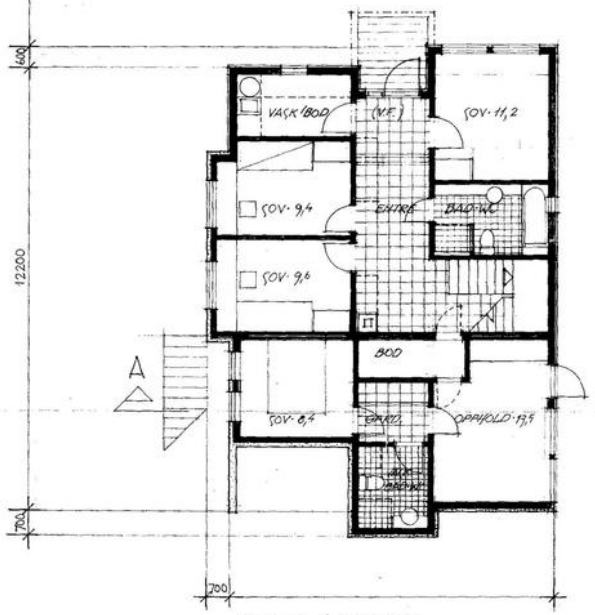
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Torgersen, Tore	2025-10-18	Sværen, Vigdis	2025-10-18
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Torgersen, Tore		bankID Sværen, Vigdis	

Signicat

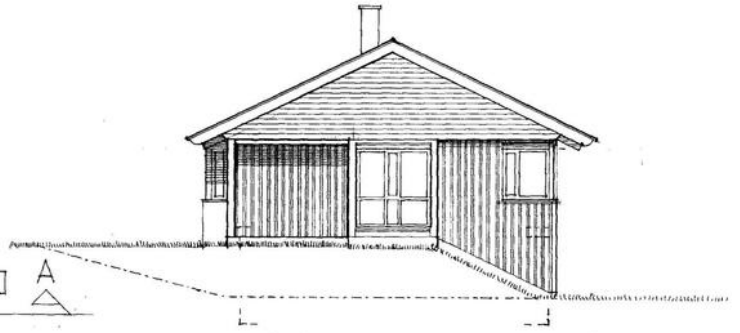
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))





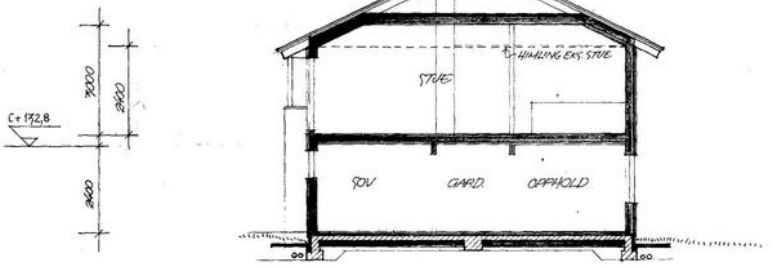
·PLAN 1. ETASJE·

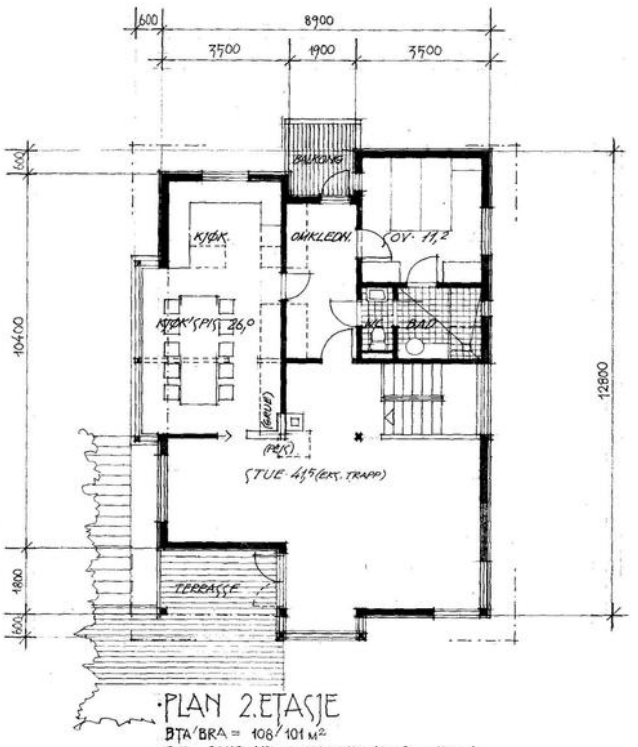
BTA/BRA = 108/99 M²
DERAV HYBEL = 36/31 "
+GARASJE = 40 M² BTA



·FASADE S·SV·

·SNITT·





·PLAN 2. ETASJE

BTA/BRA = 108/101 M²
BYA = BOLIG 119 M² + GARASJE 40 M² = 159 M²

DH+279130

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 SEPT. 2001
J.NR. 01-2173
BILAG 3

18.09.01: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

NY ENEBOLIG OG GARASJE

EILINSVEI 12. GNR. 36/ BNR 734

SIGDAL EIENDOM

PLANER, SNITT OG FASADE

DATO: 13.07.01

MÅL: 1:100

SIGN. E.R. / I.R.

KONTROLL E.R

TEGN. NR E 11 REV.

EIGIL RAMSFJELL
SIV. ARK. MNAL
KRONPRINSENSGT. 3. 0251 OSLO
Tlf. 22 83 28 00 - Fax 22 83 18 46

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 SEPT. 2001
J.NR. 01-2173
BILAG 2

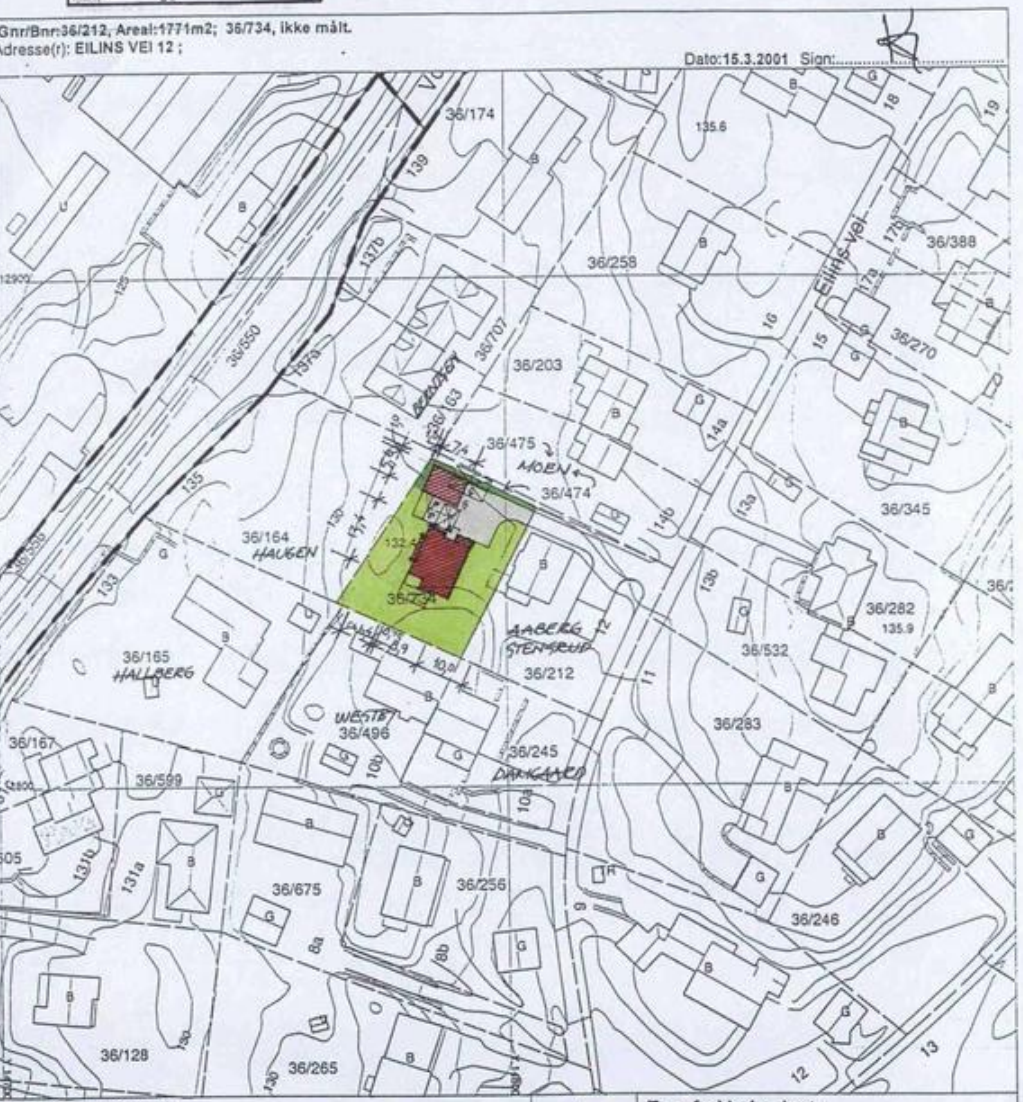
BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67504463
Telefax *67504315

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr:36/212, Areal:1771m2; 36/734, ikke målt.
Adresse(r): EILINS VEI 12 ;

Dato:15.3.2001 Sign:



Tegnforklaring plan:

- Plangrense reguleringsplan
- Plangrense reguleringsplan under bakken
- Plangrense bebyggelsesplan
- Formålsgrense
- Formålsgrense under bakken
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som oppheves
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje under bakken
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Byggelinje
- Godkjent nybygg
- Godkjent delelinje

N
Målestokk 1:1000
Kartblad eik02

Tegnforklaring kart:

- Eiendomsgrense
- Bygning (her angitt med mønelinjer)
- Mur
- Støyskjerm
- Høyspentledning
- Brygge/Kai

TEGNFORKLARING

- NY BOLIG
- NY GARASJE
- BEBYGGELSE SOM FJERNES
- PARKERINGS- OG MANØVRERINGSAREAL
- UTEOPPHOLDSAREAL (500 M²)
- ANNET GRØNTAREAL

AREAL

UTSKILT TOMT 36/734 NTA ≈ 820 M²

NY: BOLIG BYA= 119 M² + GARASJE = 40 M² ⇒ BYA = 19,4 %

18.09.01: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

NY ENEBOLIG OG GARASJE

EILINSVEI 12. GBN. 36/ BNR 734

SIGDAL | EIENDOM

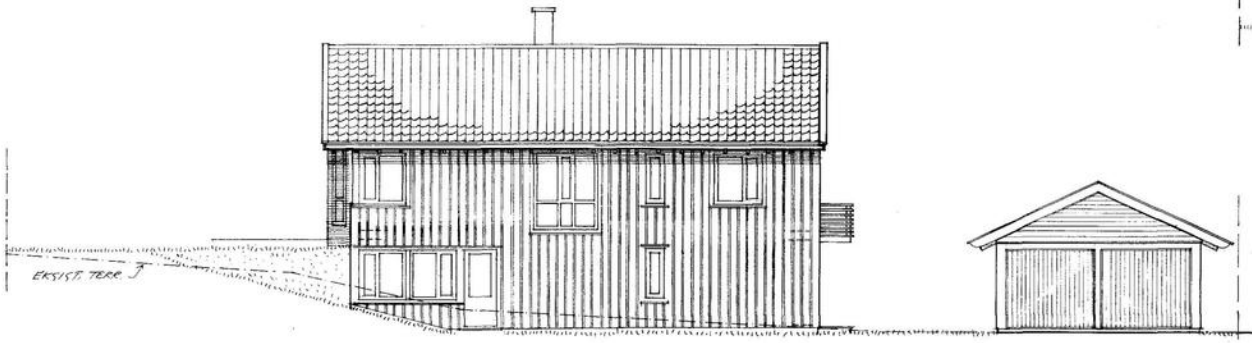
SITUASJONSKART

DATO: 06.08.2001

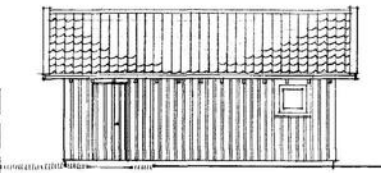
MÅL: 1:1000
SIGN. ER
KONTROLL ER
TEGN. NR REV.
D1

EIGIL RAMSFJELL
SIV. ARK. MNAL
KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO Tlf 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

· FASADE Ø · SØ

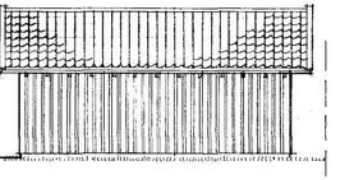


· FASADE S · SV · GARASJE



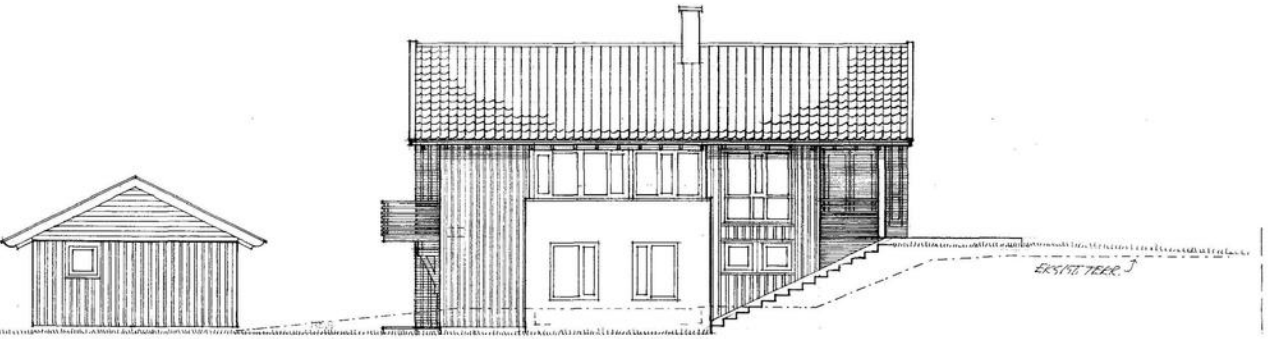
DH+279131

· FASADE N · NØ · GARASJE





FASADE N · NØ



· FASADE V · NV ·

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 SEPT. 2001
J.NR. 01-2173
BILAG 4

18·09·01 SØKNAD OM TILLATELSE TILTILTAK

NY ENEBOLIG OG GARASJE

EILINSVEI 12. GNR. 36/ BNR 734

SIGDAL | EIENDOM

FASADER

DATO: .13.07.01

MÅL: 1:100

SIGN. E.R. / I.R.

KONTROLL ER

TEGN. NR E12 REV.

EIGIL RAMSFJELL
SIV. ARK. MNAL
KRONPRINSENSGT. 3. 0251 OSLO
Tlf 22 83 28 00 - Fax 22 83 18 46

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
20 MAR 2001
DAGBOKNR.: 7602

2000-2426

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. ~~13~~ 36 bnr. 212 (gjenværende parsell) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr ~~13~~ 36 bnr. 734 (fradelte parsell) har følgende varige rettigheter på min eiendom:

1. A ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

2. Gang- og kjøreatkomst i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på kart merket Jnr. 2000-2426 bilag 2, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Bærum den 20.3.01

(underskrift)
Kai T. Fellgjær
for Horprosjekt AS

Doknr: 7602 Tinglyst: 20.03.2001 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 734	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Eilins vei 12 B, gatenr 1070 1358 Jar	**Grunnkrets:**	313	Voll 13
		Valgkrets:	3	Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.01.2001	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	818,4 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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	250561	Sværen Vigdis Eilins vei 12 B, 1358 Jar	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	050349	Torgersen Tore Eilins vei 12 B, 1358 Jar	1/2	Bosatt i Norge

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	3201/36/734	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	29.08.2023	Avgiver	3201/36/734	0,0
	Matrikkelført:	29.08.2023			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/36/734	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	03.05.2001	Avgiver	3201/36/475	-18,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/734	18,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.01.2001	Avgiver	3201/36/212	-801,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/734	801,0
Annen forretningstype	Forretning:	18.01.2001	Berørt	3201/36/100	0,0
	Matrikkelført:	29.11.2023	Berørt	3201/36/118	0,0
			Berørt	3201/36/126	0,0
			Berørt	3201/36/128	0,0
			Berørt	3201/36/128/0/1	0,0
			Berørt	3201/36/128/0/2	0,0
			Berørt	3201/36/128/0/3	0,0
			Berørt	3201/36/132	0,0
			Berørt	3201/36/141	0,0
			Berørt	3201/36/148	0,0
			Berørt	3201/36/156	0,0
			Berørt	3201/36/162	0,0
			Berørt	3201/36/163	0,0
			Berørt	3201/36/164	0,0
			Berørt	3201/36/165	0,0
			Berørt	3201/36/166	0,0
			Berørt	3201/36/167	0,0
			Berørt	3201/36/174	0,0
			Berørt	3201/36/198	0,0
			Berørt	3201/36/203	0,0
			Berørt	3201/36/212	0,0
			Berørt	3201/36/238	0,0
			Berørt	3201/36/245	0,0
			Berørt	3201/36/256	0,0
			Berørt	3201/36/257	0,0
			Berørt	3201/36/259	0,0
			Berørt	3201/36/264	0,0
			Berørt	3201/36/265	0,0
			Berørt	3201/36/266	0,0
			Berørt	3201/36/267	0,0
			Berørt	3201/36/269	0,0
			Berørt	3201/36/270	0,0
			Berørt	3201/36/271	0,0
			Berørt	3201/36/289	0,0
			Berørt	3201/36/290	0,0
			Berørt	3201/36/292	0,0
			Berørt	3201/36/293	0,0
			Berørt	3201/36/294	0,0
			Berørt	3201/36/295	0,0
			Berørt	3201/36/296	0,0
			Berørt	3201/36/297	0,0
			Berørt	3201/36/298	0,0
			Berørt	3201/36/299	0,0
			Berørt	3201/36/300	0,0
			Berørt	3201/36/301	0,0
			Berørt	3201/36/302	0,0
			Berørt	3201/36/305	0,0
			Berørt	3201/36/306	0,0
			Berørt	3201/36/307	0,0
			Berørt	3201/36/308	0,0

Berørt	3201/36/309	0,0
Berørt	3201/36/310	0,0
Berørt	3201/36/311	0,0
Berørt	3201/36/312	0,0
Berørt	3201/36/313	0,0
Berørt	3201/36/314	0,0
Berørt	3201/36/319	0,0
Berørt	3201/36/320	0,0
Berørt	3201/36/321	0,0
Berørt	3201/36/322	0,0
Berørt	3201/36/323	0,0
Berørt	3201/36/324	0,0
Berørt	3201/36/325	0,0
Berørt	3201/36/326	0,0
Berørt	3201/36/332	0,0
Berørt	3201/36/334	0,0
Berørt	3201/36/388	0,0
Berørt	3201/36/404	0,0
Berørt	3201/36/434	0,0
Berørt	3201/36/466	0,0
Berørt	3201/36/467	0,0
Berørt	3201/36/472	0,0
Berørt	3201/36/475	0,0
Berørt	3201/36/484	0,0
Berørt	3201/36/495	0,0
Berørt	3201/36/496	0,0
Berørt	3201/36/508	0,0
Berørt	3201/36/515	0,0
Berørt	3201/36/592	0,0
Berørt	3201/36/599	0,0
Berørt	3201/36/605	0,0
Berørt	3201/36/632	0,0
Berørt	3201/36/644	0,0
Berørt	3201/36/645	0,0
Berørt	3201/36/646	0,0
Berørt	3201/36/659	0,0
Berørt	3201/36/675	0,0
Berørt	3201/36/686	0,0
Berørt	3201/36/698	0,0
Berørt	3201/36/699	0,0
Berørt	3201/36/707	0,0
Berørt	3201/36/709	0,0
Berørt	3201/36/716	0,0
Berørt	3201/36/722	0,0
Berørt	3201/36/734	0,0
Berørt	3201/36/735	0,0
Berørt	3201/36/737	0,0
Berørt	3201/36/740	0,0
Berørt	3201/36/741	0,0
Berørt	3201/36/742	0,0
Berørt	3201/36/746	0,0
Berørt	3201/36/774	0,0
Berørt	3201/37/1	0,0
Berørt	3201/37/260	0,0
Berørt	3201/37/262	0,0
Berørt	3201/37/268	0,0
Berørt	3201/37/269	0,0
Berørt	3201/37/270	0,0
Berørt	3201/37/347	0,0
Berørt	3201/251/1	0,0
Berørt	3201/300/1070	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eilins vei 12 B	U0101	Bolig	31,0	Kjøkken	2	1	1
Eilins vei 12 B	H0101	Bolig	164,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.11.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	195,0	Igangset.till.:	02.11.2001
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	195,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.06.2002
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	18608316			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		96,0		96,0				
H01	1		99,0		99,0				

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
Eilins vei 12 B	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.04.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.04.2004
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.10.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18619725			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

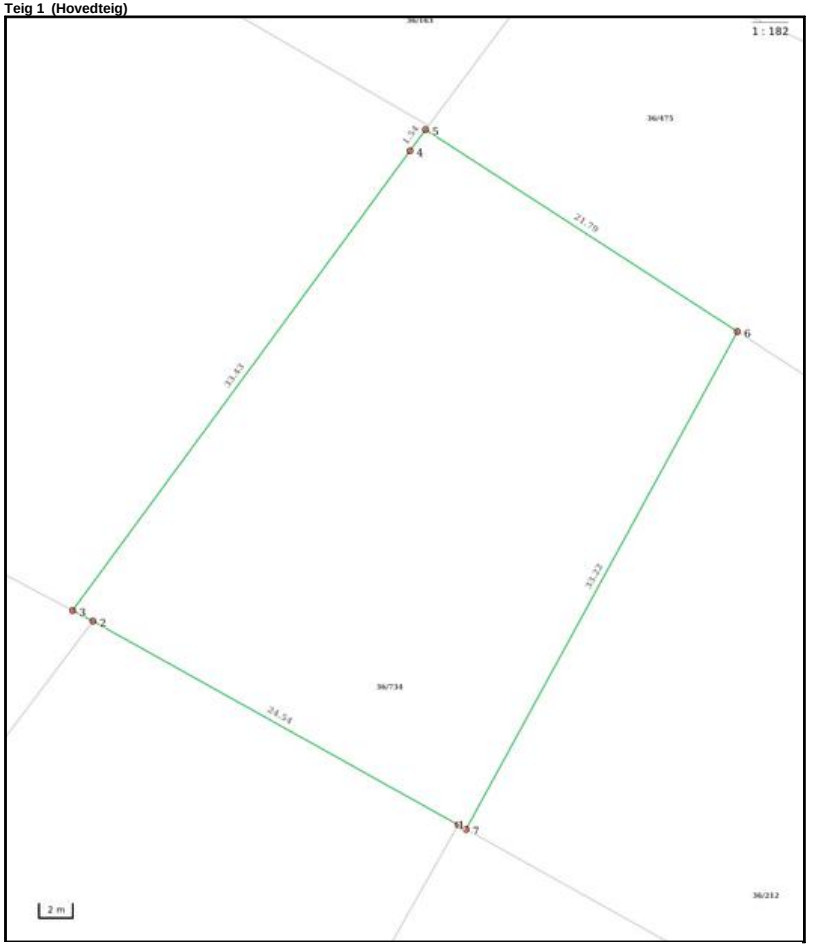


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

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 targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 818,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 648,75	590 796,92	24,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 658,70	590 774,49	1,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 659,20	590 773,24	33,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 687,81	590 790,53	1,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 689,13	590 791,33	21,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 679,01	590 810,63	33,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 648,54	590 797,40	0,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**36**	Bnr:	**734**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Eilins vei 12B, 1358 JAR**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
04/2761	Riving/oppføring av garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

SIGDAL EIENDOM A/S
JARVEIEN 1
1358 JAR

Deres ref:	Journalnr.:	Dato
	2001-2173 BILAG 45	25.06.2002

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLIG/GARASJE/RIVING PÅ GNR 36, BNR 734
TILTAKSADRESSE: EILINS VEI 12
TILTAKSHAVER: SIGDAL EIENDOM A/S

En viser til mottatt anmodning om brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen består av følgende dokumenter:

- Anmodning om midlertidig brukstillatelse, Bilag 35
- Kontrollerklæring Vidvei, Bilag 36
- Kontrollerklæring Nordisk Sprøytebetong, Bilag 37
- Kontrollerklæring Konnerud Rør, Bilag 38
- Kontrollerklæring Morten Fossen, Bilag 39
- Kontrollerklæring Hofstad, Bilag 40
- Sluttrapport, bilag 43

Plansjefen finner på bakgrunn av oppgaven over gjenstående arbeider, at vilkåret for å gi midlertidig brukstillatelse foreligger.

Frist for å rette de mangler som fremgår av oppgaven settes til **30.08.2002**. Rapport om at gjenstående mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Hege Hallset
Avdelingsleder

Tine Færøyvik
Saksbehandler

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE
«SOA_NAVN»

Vigdis Sværen
Eilins vei 12 B
1358 JAR

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	04/2761-4/FAE	02.04.2004

Tiltak:	Riving/oppføring av ny garasje		
Tiltakshaver:	Sværen, Vigdis	Gnr/Bnr:	36/734
Mottatt:	15.03.2004	Komplett:	15.03.2004

GODTATT MELDING
Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om riving og oppføring av garasje med plassering som vist på situasjonskart, bilag 8868, og med utforming som vist på tegninger, bilag 8872 og 8873.

Det meldte arbeid kan utføres.

ANSVAR

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, samt kommunale planer og vedtekter. Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres ihht godkjent dokumentasjon. Ved tvil om nøyaktig utplassering i marka, kan utstikking rekvireres hos Eiendomsmåling.

Blir planene endret må det sendes ny melding.

Dersom boligflaten øker beregnes høyere årsavgift for vann- og kloakk. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av et år må De gi tilbakemelding slik at høyere avgift unngås. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter gjeldende avgiftssatser.

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr. 5400,-** følger vedlagt.

Besøksadresse:
«Sse_Adr»
«Sse_Adr2»
«Sse_Postnr»
«Sse_Poststed»

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post::
post@baerum.kommune.no

Org. nr: «Sse_OffentligNr»
Bank:
Telefon: «Sse_Tlf»
Faks: «Sse_Fax»

Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Det må gis skriftlig tilbakemelding til Byggesak når arbeidet er ferdig.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Freid Are Eggum
saksbehandler

Vedlegg:
Giroblankett
Skriv "nyttige opplysninger"
Ett sett av meldingen

Kopi:
Vann og avløp, drift
(Tiltaket **inneholder ikke** rørleggerarbeider.)

VEDLEGG

BÆRUM KOMMUNE
Byggesak
1304 Sandvika

MELDING OM FERDIG TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN

(I henhold til forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 8)

ArkivID 04/2761

Gnr/Bnr: 36/734////
Tiltak: Eilins vei 12 B - riving/oppføring av garasje
Tiltakshaver: Sværen, Vigdis

Tiltakshaver bekrefter at: (kryss av)

☐ Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen

☐ Tiltaket er ikke utført og utgår.

Sted/dato:……

Underskrift……..

Dette skjema bes sendt til Byggesak pr. brev eller fax 67504315 senest 4 uker etter at tiltaket er ferdig.
Opplysningene kan også sendes pr e-post: post@baerum.kommune.no

VEDLEGG

BÆRUM KOMMUNE
Byggesak
1304 Sandvika

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 20 OKT. 2004
J.NR. 04/32842
BILAG 56316

MELDING OM FERDIG TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN

(I henhold til forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 8)

ArkivID 04/2761

Gnr/Bnr: 36/734////
Tiltak: Eilins vei 12 B - riving/oppføring av garasje
Tiltakshaver: Sværen, Vigdis

Tiltakshaver bekrefter at: (kryss av)

☒ Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen

☐ Tiltaket er ikke utført og utgår.

Sted/dato: 18.10.2004 Bærum

Underskrift: Vigdis Sværen

Dette skjema bes sendt til Byggesak pr. brev eller fax 67504315 senest 4 uker etter at tiltaket er ferdig.
Opplysningene kan også sendes pr e-post: post@baerum.kommune.no

Utskriftsdato: 20.10.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	734	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eilins vei 12B, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	9 750,00 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	7 875,00 kr
Sum	**22 218,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	200 m2	41.64	1/1	0 %	8 328,30 kr
Avløp etter areal	15%	200 m2	48.67	1/1	0 %	9 733,60 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**23 838,09 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.

Utskriftsdato: 20.10.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	734	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eilins vei 12B, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 36/734
Adresse: Eilins vei 12B
Dato: 20.10.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

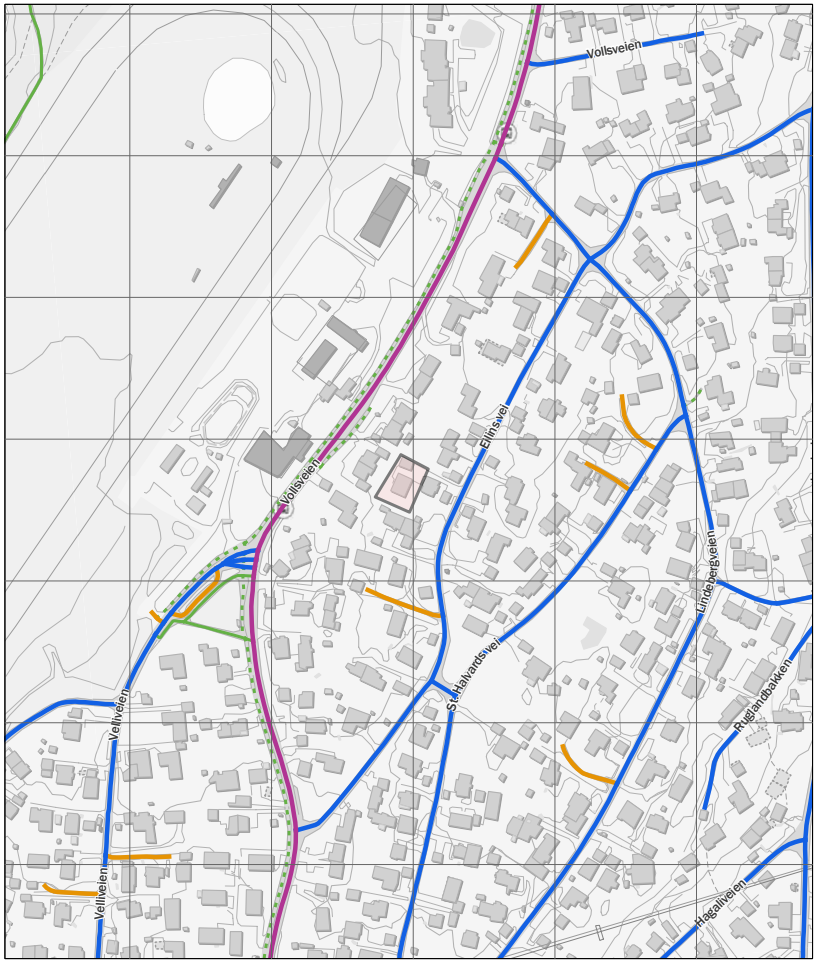
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/734/0/0
Adresse: Eilins vei 12B, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20/10/2025



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

Utskriftsdato: 20.10.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	734	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eilins vei 12B, 1358 JAR								

Avtale 90342160 (Avgiftsadresse: Eilins Vei 12b)

Situasjon

Røykvarslere	8 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	18.11.2021	06.12.2024	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 36/734		
Utskriftsdato	20.10.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 20.10.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	734	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eilins vei 12B, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 818 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

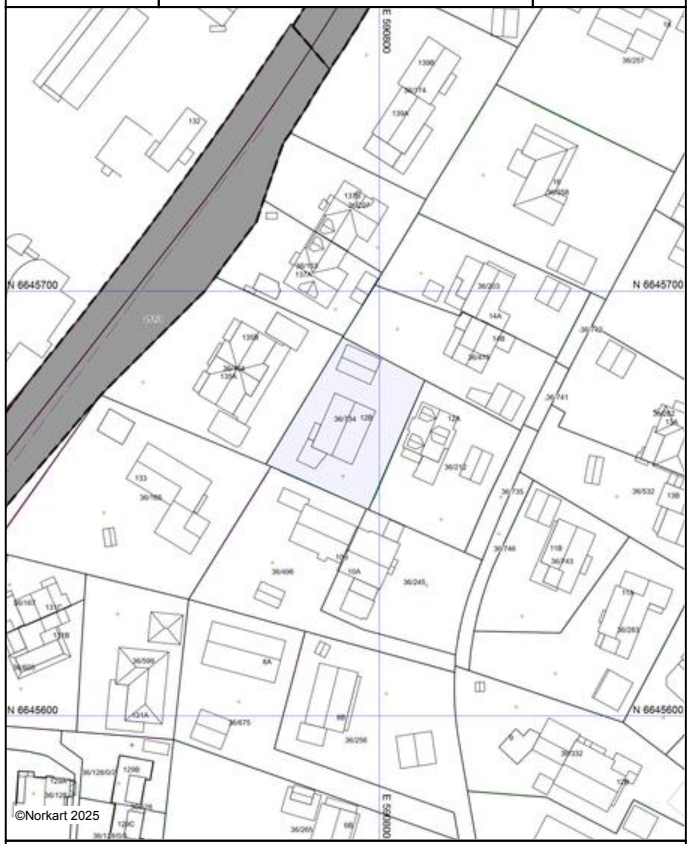
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 36/734
Adresse: Eilins vei 12B
Dato: 20.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

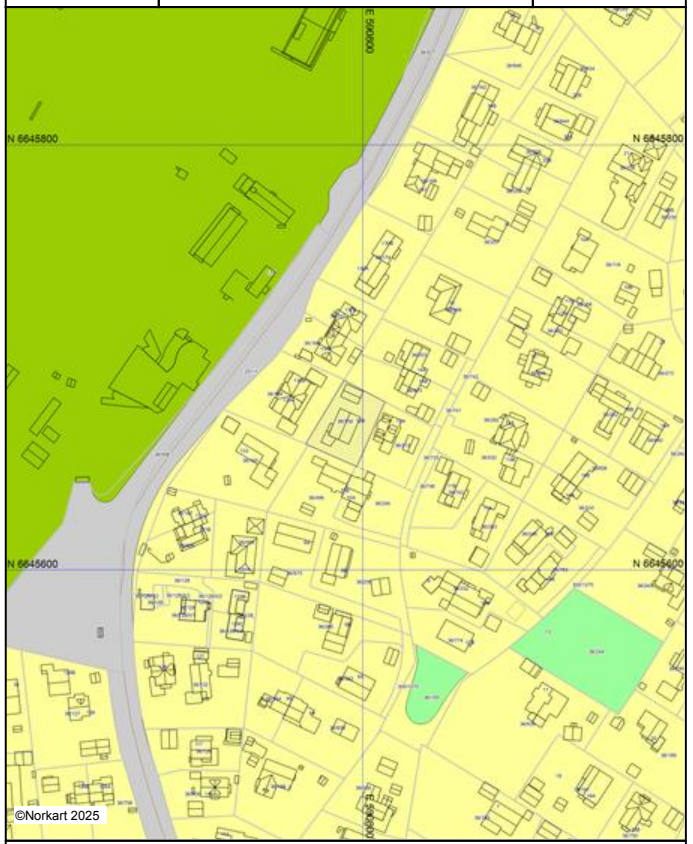
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/734
Adresse: Eilins vei 12B
Utskriftsdato: 20.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Friområde - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Sporveg - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

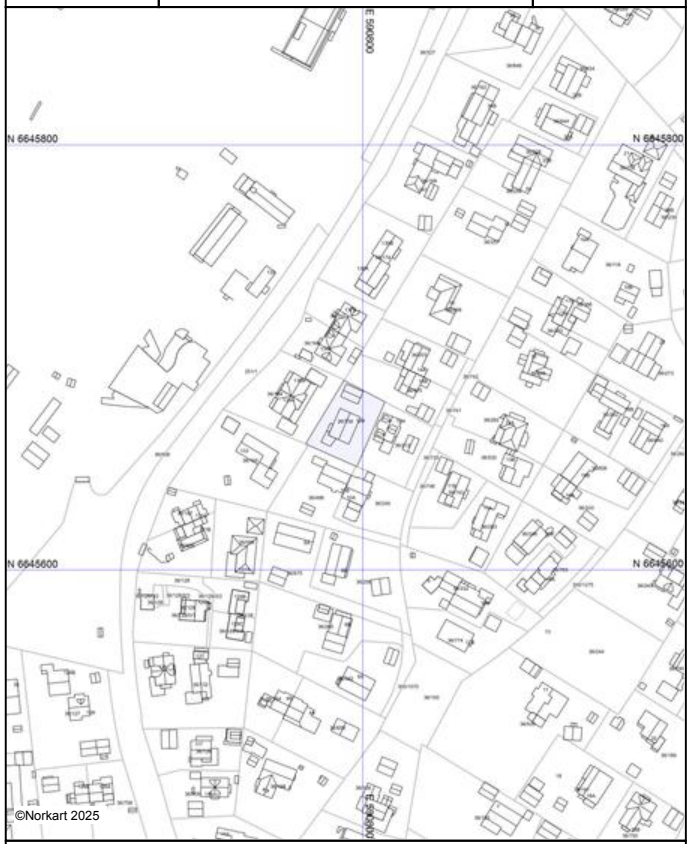
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 36/734
Adresse: Eilins vei 12B
Utskriftsdato: 20.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

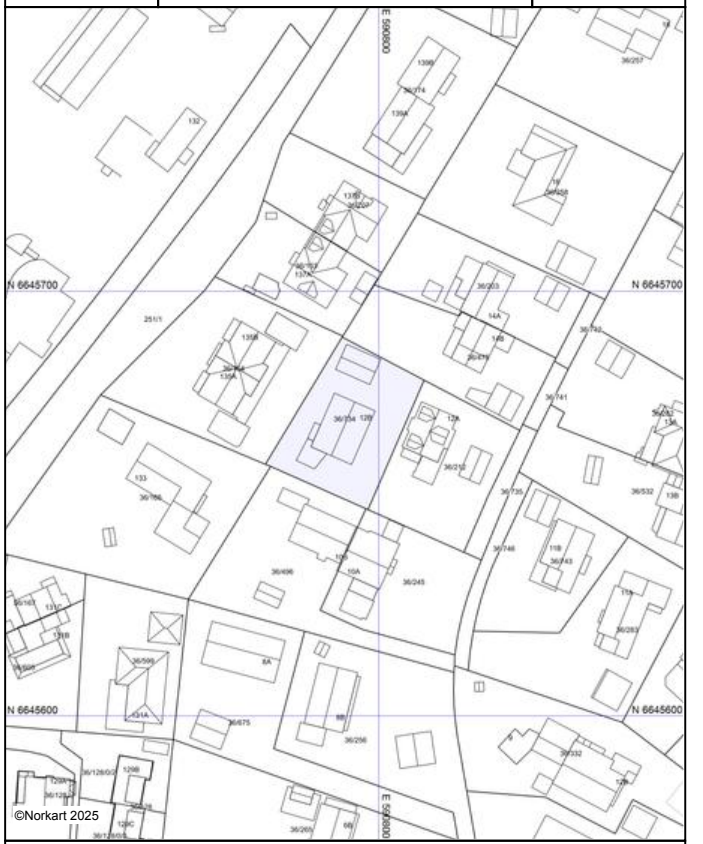
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 36/734
Adresse: Eilins vei 12B
Utskriftsdato: 20.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

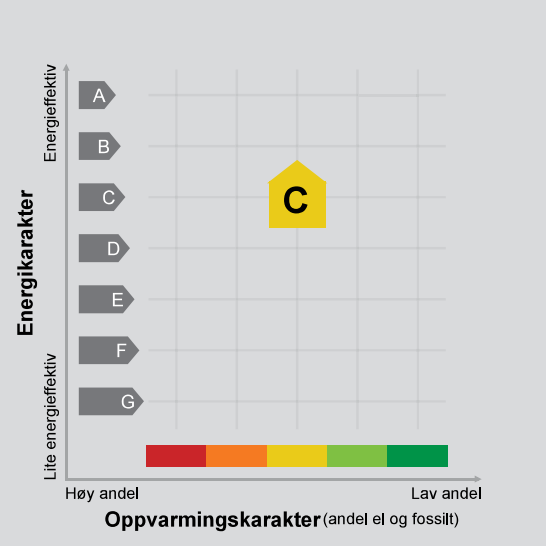
UTM-32



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

ENERGIATTEST

Adresse	Eilins vei 12B
Postnummer	1358
Sted	JAR
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	734
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18619725
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-181625
Dato	18.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 21 746 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 746 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

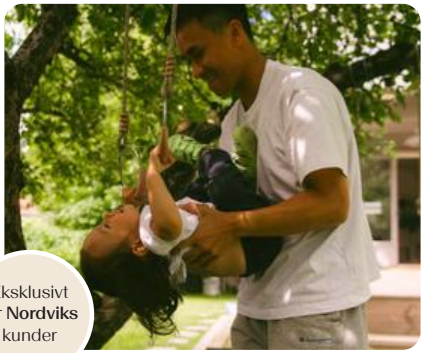
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0364/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eilins vei 12B 1358 JAR

Betegnelse: Gnr 36, bnr 734 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no