NORDVIK

Øvrevollveien 14

4 soverom | 257 kvm | Enebolig



Velkommen til

Øvrevollveien 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.01.2026







Nøkkelinformasjon

Arkitekttegnet familiebolig m/velværeavdeling (basseng, bad og badstue) - Usjenert & solrik hage - Oppgradert i 2013

Prisantydning	**16 000 000,-**
Omkostninger	**401 380,-**
Totalpris	**16 401 380,-**
BRA-i	**257 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

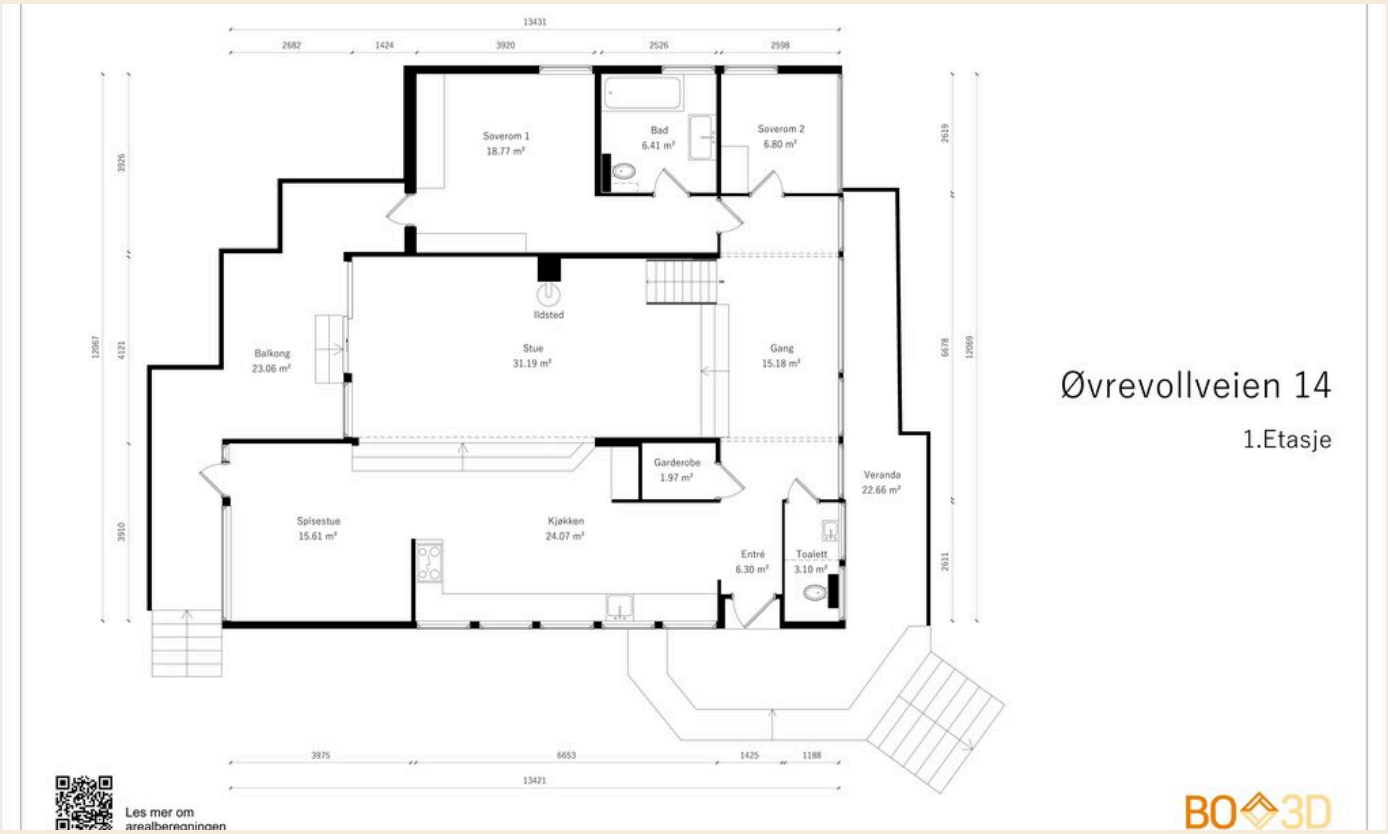
Kort fortalt

Velkommen til Øvrevollveien 14! En moderne og arkitekttegnet enebolig o/2 plan med usjenert hage og sol fra morgen til kveld på attraktive Jar, i randsonen mot Oslo. Dette er den perfekte beliggenhet for enhver barnefamilie, med nærhet til skoler, barnehager og marka, samt buss og T-bane (10 min. gange til Jar stasjon).

Fremstående kvaliteter:
Populær beliggenhet innerst i blindvei
Usjenert hage m/sol fra morgen til kveld
Eksklusiv velværeavdeling med basseng, badstue og bad
Store deler oppgradert i 2013
Luftige oppholdsrom & stue m/god takhøyde
Kvik-kjøkken med integrerte hvitevarer
4 soverom – 2 i hver etasje
Hovedsoverom med en-suite bad og utgang til veranda
2 bad + vaskerom + wc
2 stuer
2 peiser
Grav barneskole (6 min. gange) + flere barnehager i nabolaget

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 123 kvm
Total BRA: 142 kvm





1. Etasje
BRA-i: 134 kvm
Total BRA: 134 kvm















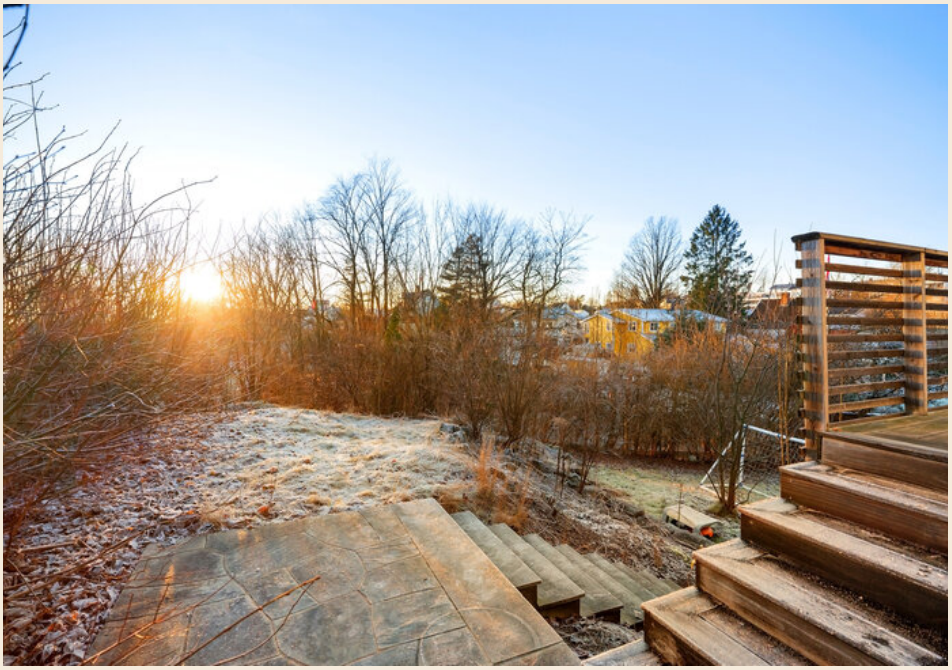






Flott utsikt fra balkongen!





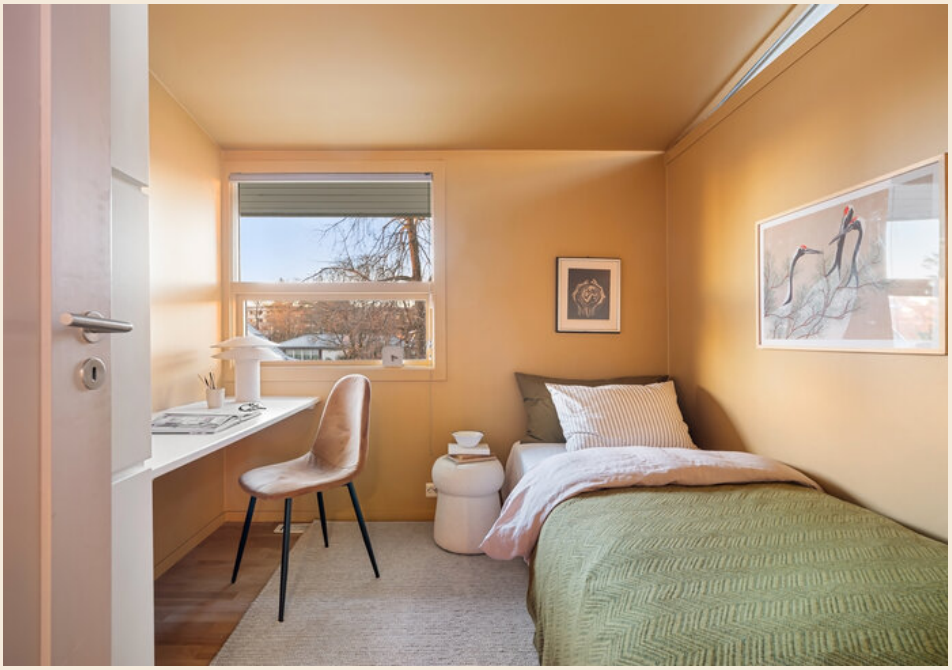
Fra balkongen kan traske ned til den usjenerte og solrike hagen - ideelt for både lek, sosiale sammenkomster og avslapning.

Her kan solen nytes om våren til høsten fra ca. kl. 0500 - 2130.



Hovedsoverommet har en suiteløsning, tilknyttet et delikat bad samt utgang til verandaen.





Soverom nr. 2 har god plass til soveromsmøblement og garderobeløsning.

En-suite bad:
Stilrent bad som ble renovert i 2013. Badet har 30 x 60 cm fliser på vegger og gulv, med behagelige varmekabler i gulvet og spotter som belysning.

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0415/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øvrevollveien 14, 1358 JAR
Gnr 36, bnr 116 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Amir Roland Iranmanesh
Silje Iranmanesh Roland

Kjøpesum og omkostninger
16 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
400 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
401 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
420 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 401 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 420 580,- (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
1982

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 257 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 276 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 123 kvm. Badstue, bad, gang til bassengrom, bod /teknisk rom, entré, vaskerom, kjellerstue, utebod, soverom 1, soverom 2, gang ved entre og svømmebassengrom.
BRA-e: 19 kvm. 5 boder.
Total BRA: 142 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 134 kvm. Spisestue, kjøkken, entré, toalettrom, gang, stue, soverom 1, soverom 2, bad og garderobe.
Total BRA: 134 kvm.
TBA: 46 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-I for hele boligen: 257 kvm.
P-ROM for hele boligen: 243 kvm.

Innhold
Eiendommen ligger i et svært ettertraktet, barnevennlig og solrikt boligområde på Jar, i randsonen mot Oslo. I nærområdet finnes det gode servicetilbud, butikker, rekreasjonsmuligheter samt både sport og friluftsliv året rundt. Samlet sett er dette et område som kombinerer det beste av rolige omgivelser, gode oppvekstvillkår og enkel tilgang til byen - Perfekt for enhver barnefamilie.

Innerst i en familievennlig blindvei finner man denne arkitekttegnede eneboligen over 2 etasjer med en svært solrik hage og en eksklusiv velværeavdeling som gir boligen det lille ekstra. Store deler ble pusset opp i 2013 og boligen fremstår som innbydende, med en funksjonell og innholdsrik planløsning over to etasjer. I 1. etasje ønskes man velkommen via et pent steinbelagt inngangsparti til entré med praktisk garderoberom og separat toalettrom. Videre finner man et delikat og velutstyrt kjøkken fra Kvik i delvis åpen løsning mot stue og spisestue – et lyst og innbydende oppholdsrom med peiseovn, god takhøyde og store vindusflater. Etasjen rommer også hovedsoverom med en-suite bad og utgang til veranda, samt ytterligere ett soverom. Underetasjen byr på en romslig kjellerstue/peisestue over to nivåer med utgang til terrasse og hage. Her finner man også en eksklusiv velværeavdeling med bad,

badstue og svømmebasseng – ideelt for både avslapning og aktivitet. Et praktisk vaskerom samt to gode soverom gir etasjen høy funksjonalitet. Boligen har rikelig med lagringsplass i form av totalt fem utvendige boder.

Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og øvrig beplantning. Boligen er vakkert omkranset av en usjenert og skjermet hage med svært gode solforhold fra morgen til kveld, øst - sør- vest. Om våren til høsten fra 0500 - 2130. Fra soverom, stue og spisestue i første etasje er det utgang til en balkong i treverk. Det er i tillegg en markterrasse i treverk og skifer i tilknytning til hagen - ideelt for både lek, sosiale sammenkomster og avslapning. Det er godt med biloppstillingsplasser på egen tomt.

Alt i alt er dette en svært innholdsrik bolig med gode kvaliteter, flotte uteplasser og løsninger som passer perfekt for både familieliv og sosiale sammenkomster.

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:

1. etasje:
- Spisestue, kjøkken, entré, toalettrom, gang, stue, soverom 1, soverom 2, bad og garderobe.

U. etasje:
- Badstue, bad, gang til bassengrom, bod /teknisk rom, entré, vaskerom, kjellerstue, utebod, soverom 1, soverom 2, gang ved entre og svømmebassengrom. 5 utvendige boder.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE

Entré med garderoberom:
Boligen har et pent og innbydende steinbelagt inngangsparti med skiferheller. Innenfor døren møtes man av en romslig bod/garderoberom med rikelig plass til yttertøy, sko og oppbevaring.

Toalettrom:
Fra entréen er det tilgang til et praktisk toalettrom. Toalettrommet har fliser på gulv og vegger. Det er vegghengt toalett og baderomsinnredning med skap og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Vegglamper fungerer som lyskilde, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra vindu.

Kjøkken
Delikat og romslig kjøkken fra Kvik (2013) med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum. Innredningen har rikelig med skapplass, belysning over benk, og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer i form av bred platetopp (induksjon), stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Ventilator over platetopp som er ført i kanal over tak.

Stue og spisestue
I boligens 1. etasje finner man av et innbydende og funksjonelt oppholdsrom der kjøkken, stue og spisestue møtes i en delvis åpen løsning - et naturlig samlingspunkt for hele familien. Etasjen oppleves som romslig med god takhøyde og tydelig definerte soner som gir plass til både lek, samvær og rolige stunder. Den stilrene peisovnen i stuen skaper lun stemning og varme på kjølige dager. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir direkte utgang til en solrik veranda – perfekt for hverdagsliv og hyggelige familiestunder.

Hovedsoverom og soverom nr. 2:
Boligen har totalt fire soverom, hvorav hovedsoverommet og soverom nr. 2 befinner seg i 1. etasje.

Hovedsoverommet har en suiteløsning, tilknyttet et delikat bad samt utgang til verandaen. Rommet har rikelig med skap og lagringsplass.

Soverom nr. 2 har god plass til soveromsmøblement og garderobeløsning.

En-suite bad:
Stilrent bad som ble renovert i 2013. Badet har 30 x 60 cm fliser på vegger og gulv, med behagelige varmekabler i gulvet og spotter som belysning. Innredningen består av en vegghengt servant med praktisk skuffeløsning under og et vegghengt toalett. Det innbydende badekaret har fast dusjløsning med både tak- og hånddusj. Over servanten er det speil med integrert belysning. Badet har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak.

__
UNDERETASJE

Kjellerstue/peisestue:
Peisestuen i underetasjen er utformet over to nivåer, noe som gir rom for flere bruksområder – enten som TV-stue, lekerom eller ungdomsavdeling. Herifra er det utgang til en romslig terrasse og en solrik hage - ideelt for både lek, sosiale sammenkomster og avslapning.

Velværeavdeling - Bad, badstue og svømmebassengrom:

I underetasjen finner man husets velværeavdeling som inkluderer et innbydende bad, en flott badstue og et bassengrom - perfekt for trening, lek og avslapning.

Innbydende bad som sist ble pusset opp i 2013, med direkte adkomst til både badstue og svømmebassengrom – en sjelden og eksklusiv detalj. Badet har fliser i formatet 30 x 60 cm på vegger og gulv, med stilrene innslag av mosaikk som gir et elegant uttrykk. Gulvet har behagelige varmekabler, og belysningen består av spotter i tak samt vegglamper over speil som skaper en lun atmosfære. Badet er utstyrt med vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt speil og veggmontert toalett fra Geberit. Den romslige dusjsonen (ca. 150 x 90 cm) har fastmontert dusjvegg i herdet glass. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

Fra peisestuen er det vindu og skyvedør i glass inn til bassengrommet. Rommet har fliser rundt bassenget, malte pussede murvegger og panel i himlingen med spotter som lyskilde. Bassenget er på ca. 7 x 3 meter (21 kvm), med en dybde på ca. 1,6 meter iht. tidligere salgsoppgave. Renseanlegget er plassert i kryprom under deler av gulv i peisestuen. Ifølge tidligere salgsoppgave er anlegget fra 2016, og pumpen ble oppgradert i 2020. Det er styringspanel og eget sikringsskap for basseng i peisestuen.

Fra bassengrommet er det direkte adkomst til en pen badstue. Badstuen er utført i klassisk stil med stående badstukledning og to benkerader i treverk. Det er installert elektrisk badstueovn, noe som gir gode forutsetninger for avslappende og komfortable badstueopplevelser.

Vaskerom:
Praktisk og separat vaskerom som ifølge tidligere salgsoppgaver ble pusset opp i 2013. På veggene er det slette og malte plater, samt lys fra både taklampe og vindu som gir naturlig lysinnslipp. Gulvet har store fliser (60 x 60 cm) med varmekabler for ekstra komfort. Rommet har innredning med nedfelt servant i laminert benkeplate, samt skap under benkeplaten. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, som gjør vaskerommet komplett.

Soverom nr.3 og 4:
I boligens underetasje finner man de resterende soverommene (nr. 3 og 4). Rommene har garderobeløsning og god plass til soveromsmøblement samt skrivepult. Alle soverommene passer også perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Boder:
Boligen har totalt fem utvendige boder, som gir god lagringsplass. Det er to redskapsboder på siden som vender mot hagen, samt tre utvendige boder som ligger på verandaen under inngangspartiet. Samtlige utvendige boder er uisolerte. Boden ved hagetrappen er uten tett tak og er oppført i treverk. De øvrige bodene er oppført i betong.

___
INNVENDIGE OVERFLATER:
- 1. etasje: 3-stavs parkett på gulv i samtlige rom, bortsett fra toalettrom og bad som har fliser. Veggene er slette og malte i alle rom, med fliser på vegger i toalett og bad. Himlingene er skråstilte, slette og malte. I spisestuen er én vegg tapetsert.
- Underetasje: 3-stavs parkett på gulv i de fleste rom, med unntak av våtrom, nedre del av peisestuen og bassengrommet, som har fliser. I bod og teknisk rom er det støpt betongdekke, og i badstuen er det støpt dekke med treoverflate. Veggene består av slette, malte flater, samt fliser på badet. Det er malt pusset mur og pussede Lecavegger mot terreng. Himlingene er slette og malte, med enkelte felt av malt trepanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Boligen har vanntilførsel frem til fordelerskapet via kobberrør. Fra fordelerskapet er det plastrør-i-rør til de ulike våtrommene.
- Stoppekranen er lokalisert i bod/teknisk rom i kjelleren.
- Synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Disse er tilknyttet hovedavløpet, som består av PVC-soilrør.
- Naturlig ventilasjon i de fleste rom. På kjøkken, toalettrom og baderom er det mekaniske avtrekksvifter.
- Klimanette varmebehandlingssentral som fordeler varmluft til boligens rom, plassert i bod/teknisk rom i kjelleren. Denne produserer også varmtvann til en 168-liters varmtvannsbereder.
- Boligen har to hovedsikringsskap med nyere automatsikringer, plassert i vindfanget i kjelleren. Overbelastningsvernet er på 63
ampere.
- Det er røykvarslere og brannslukkingsutstyr i henhold til gjeldende krav.

Parkering
Godt med biloppstillingsplasser på egen tomt.

Det gjøres oppmerksom på at gnr. 36, bnr. 607 (nabo - Øvrevollveien 12) har varig rett til plass for en garasje med snuplass og kjøreadkomst på gnr. 36, bnr. 116 (Øvrevollveien 14) slik det fremgår av situasjonskart merket ark nr. 523.1 , 36/116 bilag 38, ref. vedlagte servitutt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Woiteck byggservice
Fasademaling og skifte av slitt panel. Egeninnsats også.

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:

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Dreneringen antas å være fra byggeåret. Eiendommen ligger på en høyde med naturlig bortledning av overvann, og takvann ledes bort fra bygningen via drensrør eller utkast. Grunnmuren er utført i betong og Leca (betongstein). Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde.

Yttertaket er en pulttakkonstruksjon i tre, tekket med papp. Taknedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra huset via dreneringsrør i grunnen og gjennom utkast fra nedløpene. Utvendige vegger i underetasjen er oppført i mur og trekonstruksjon. Øvrige vegger er i trekonstruksjon med utvendig liggende panel. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ulike år. Hoveddøren er malt og brann- og lydklassifisert som B30/DB35. Døren har tre vindusfelt og er utstyrt med Yale-låssystem. Det finnes også flere sekundære ytterdører som leder ut til hage og terrasse. Fra soverom, stue og spisestue i første etasje er det utgang til en balkong i treverk. Det er i tillegg en markterrasse i treverk og skifer i tilknytning til hagen. Til inngangspartiet er det støpte trapper kledd med skifer. Videre finnes utvendige trapper i betong, belagt med skifer, som forbinder nedre del av hagen med øvre plan. Fra hagen er det også en mindre tretrapp opp til balkongen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Radon.
- Innvendig > Rom Under Terreng.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon.
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin, komfyr x 2, stekeplate, kjøleskap.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fryser og kjøleskap i u. etasjen

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Energiattest er fra 2021 og det er ikke gjort ny energimerking etter dette. Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarmingen er basert elektriske varmekabler på bad og varmluft som blåses ut i de ulike rommene. I tillegg har boligen vedfyring i begge etasjer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk: 31605 kWh.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 387,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024:
Avløp: 13 162,53 kr
Feiing: 255,00 kr
Renovasjon: 4 338,60 kr
Vann: 10 631,27 kr
Sum: 28 387,40 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 4 528 692,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 898 131,- pr. 2024

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: 116764

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 859 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og øvrig beplantning.

Boligen er vakkert omkranset av en usjenert og skjermet hage med svært gode solforhold fra morgen til kveld, øst - sør- vest. Om våren til høsten fra 0500 - 2130. Fra soverom, stue og spisestue i første etasje er det utgang til en balkong i treverk. Det er i tillegg en markterrasse i treverk og skifer i tilknytning til hagen - ideelt for både lek, sosiale sammenkomster og avslapning.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et svært ettertraktet, barnevennlig og solrikt boligområde på Jar, i randsonen mot Oslo. I nærområdet finnes det gode servicetilbud, butikker, rekreasjonsmuligheter samt både sport og friluftsliv året rundt. Samlet sett er dette et område som kombinerer det beste av rolige omgivelser, gode oppvekstvillkår og enkel tilgang til byen - Perfekt for enhver barnefamilie.

Jar ligger like vest for Lysakerelva, der elva utgjør grensen mellom Oslo og Bærum. Lysakerelven er et yndet sted for tur- og rekreasjon og et lett tilgjengelig utgangspunkt for en forfriskende løpetur eller en hyggelig søndagstur med et kafebesøk på f.eks Fåbro gård. Med Granfoss som utgangspunkt kan man ta turen ned til sjøen og Lysaker brygge, eller gå opp til Bogstadvannet og idylliske Bogstad Gård. På veien passerer du gamle industriområder, fosser og kulturminner.

I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Idylliske Bjerkelunden, Leikern og Hagabråten byr på park, lek- og friområder. På Jarmyra finner du løpetraseer, treningspark med apparater og kunstgressbane - flittig brukt av alle aldersgrupper. Jar idrettslag tilbyr både håndball, ishockey, curling og bryting. Stabæk idrettsforening tilbyr både fotball, håndball, alpint og bandy. Stabækbanen huser landets beste bandyklubb med stor utendørs kunstisbane. Fra Fossum klubbhus går det lysløype, samt godt merkede løypetraseer innover i Bærumsmarka, Krokskogen og Nordmarka. Fossum IFs allsidige idrettsanlegg har kunstgressbane, skiskytteranlegg, hoppbakker og skileikanlegg - en fantastisk idrettsforening med engasjerte ildsjeler! Her er det med andre ord lett å komme seg ut i naturen rett fra døren, enten man ønsker en kort rusletur eller lengre turer i skog og mark.

Som nærmeste matbutikker finner man Meny i Jarhuset samt Joker Jar (søndagsåpen) i Vollsveien. Bekkestua byr for øvrig på en rekke fasiliteter og forretninger. Her finner du bl.a. apotek, SATS, flere restauranter/cafeer, klesbutikker, 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. Det er ellers kort vei til både Østerås senter, Eiksmarka senter samt til CC vest på Lilleaker.

Boligen sokner til Grav barneskole (ca. 6 min. gange unna) og Bekkestua ungdomsskole (ca. 2,2 km unna). Ellers gangavstand til Eikeli barneskole, Steinerskolen og Østerås ungdomsskole samt Eikeli videregående skole. Det finnes også flere barnehager i nærområdet (Østheim barnehage, Skaubo barnehage, Almeskogen Steinerbarnehage m.fl.)

God offentlig kommunikasjon i nærområdet, med 140-bussen som går rett til Skøyen og ca. 10 min. gange til Jar T-banestasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger for boligen, datert 05.08.1988. Tegningene overensstemmer med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.06.1982.

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

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 offentlig vei via privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner
Det gjøres oppmerksom på at gnr. 36, bnr. 607 (nabo - Øvrevollveien 12) har varig rett til plass for en garasje med snuplass og kjøreadkomst på gnr.
36, bnr. 116 (Øvrevollveien 14) slik det fremgår av situasjonskart merket ark nr. 523.1 , 36/116 bilag 38, ref. vedlagte servitutt.

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 860 kvm. KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø. KPHensynsonenavnH570
Delareal 8 kvm. Arealbruk Veg, Nåværende
Delareal 852 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1957006
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1957006)
Navn BJERKELUNDSVEIEN, fra Ringstabekkv til Hoslev.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.09.1962
Delarealer
Delareal 8 kvm. Formål Kjørevei

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/36/116:
22.05.1944 - Dokumentnr: 1645 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

22.05.1944 - Dokumentnr: 1646 - Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser

23.03.1970 - Dokumentnr: 302304 - Skjønn
Vedr. Bjerkelundsveien - Vollsveien
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1980 - Dokumentnr: 1369 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:607
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til snuplass

24.10.1980 - Dokumentnr: 22699 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

06.11.1980 - Dokumentnr: 23775 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:36 Bnr:607
Rett til oppføring av garasje m.v.

16.12.2025 - Dokumentnr: 1538327 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.03.1931 - Dokumentnr: 900033 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:36 Bnr:32

19.12.1975 - Dokumentnr: 20411 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:36 Bnr:564

22.01.1980 - Dokumentnr: 1377 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:36 Bnr:607

01.01.2020 - Dokumentnr: 1339968 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:36 Bnr:116

01.01.2024 - Dokumentnr: 51610 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:36 Bnr:116

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:
- Bygningsforsikring (Storebrand - årlig premie kr. 16 080 - 1340 kr/mnd.)
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm (NB! Selger har ikke inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk)
- Bredbånd fra Telenor - ca. kr 900 pr. mnd.
- Selger opplyser følgende: Det er et omfattende alarmsystem i boligen og alt av utstyr er montert. Dersom ny kjøper ønsker, er det bare å koble til et abonnement gjennom Verisure.
- Valgfri privat brøyting - ca. 4300,-/ pr. år.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 160 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900 - 4 stk inkludert.

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør, fasade og dronefoto er inkludert i markedspakken.
Kostnad tilstandsrapport ca. - Etter tilbud - Fra 28-35000 avhengig av størrelse antall bad etc kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 259 800,- 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 4. januar 2026

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Arkitekttegnet enebolig m/basseng & badstue

Øvrevollveien 14, 1358 JAR

BÆRUM kommune

gnr. 36, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 27.11.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1618 **Referansenummer:** PU1965

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1982 beliggende i en tilbaketrukket del av Jar. Boligen går over to plan, med skrånende takhøyder, store vindusflater, åpne løsninger, halv-etasjer og god adkomst til uteområdene. Eiendommen ligger i et barnevennlig område, med kort gangavstand til barnehager, skoler, buss og bane. Innvendig holder boligen god standard, med blant annet stort kjøkken fra Kvik, to bad, vaskerom, svømmebasseng, badstue, fire soverom og to stuer med åpen peis og peisovn. Det er parkett på samtlige gulv, med unntak av våtrom som har fliser. Badstuen har tradisjonell innredning, og overflatene ellers fremstår med svært lite slitasje.
Boligen har både balkong og markterrasse, romslige oppholdsrom. Store vindusflater og god takhøyde gir et lyst og luftig innemiljø, og eiendommen har store, solrike uteplasser.

Arkitekttegnet enebolig m/basseng & badstue - Byggeår: 1982

UTVENDIG

Gå til side

Yttertaket er en pulttakkonstruksjon i tre, tekket med papp. Taknedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra huset via dreneringsrør i grunnen og gjennom utkast fra nedløpene.
Utvendige vegger i underetasjen er oppført i mur og trekonstruksjon. Øvrige vegger er i trekonstruksjon med utvendig liggende panel.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ulike år.
Hoveddøren er malt og brann- og lydklassifisert som B30/DB35. Døren har tre vindusfelt og er utstyrt med Yale-låssystem. Det finnes også flere sekundære ytterdører som leder ut til hage og terrasse.
Fra soverom, stue og spisestue i første etasje er det utgang til en balkong i treverk. Det er i tillegg en markterrasse i treverk og skifer i tilknytning til hagen.
Til inngangspartiet er det støpte trapper kledd med skifer. Videre finnes utvendige trapper i betong, belagt med skifer, som forbinder nedre del av hagen med øvre plan. Fra hagen er det også en mindre tretrapp opp til balkongen.
Boligen har flere utvendige boder som gir god lagringsplass.

INNVENDIG

Gå til side

I underetasjen er det 3-stavs parkett i de fleste rom, med unntak av våtrom, nedre del av peisestuen og bassengrommet, som har fliser. I bod og teknisk rom er det støpt betongdekke, og i badstuen er det støpt dekke med treoverflate. Veggene består av slette, malte flater, samt fliser på badet. Det er malt pusset mur og pussede Lecavegger mot terreng. Himlingene er slette og malte, med enkelte felt av malt trepanel.
I første etasje er det 3-stavs parkett i samtlige rom, bortsett fra toalettrom og bad som har fliser. Veggene er slette og malte i alle rom, med fliser på vegger i toalett og bad. Himlingene er skråstilte, slette og malte. I spisestuen er én vegg tapetsert.
Etasjeskillet består av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller.
Boligen har elementpipe, beslått med blikk over tak. Det står en Jøtul peisovn fra 2013 i første etasje, og det er åpen peis i kjelleren.
Trappen mellom kjeller og første etasje er en tretrapp med lukkede opptrinn og overflate i parkettutførelse. Trappen har håndløper i tre på én side. I huset er det flere mindre trappereposer mellom halv-etasjene, hver med tre til fire trinn.
Innvendig er det malte fyllingsdører. Mellom peisestuen og bassengrommet er det en skyvedør i glass.

VÅTROM

Gå til side

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

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har produksjonsår 2012 og ble montert i 2013. Innredningen er fra Kvik. Gulvet har parkett, og veggene er slette og malte. Himlingen er slett og malt, med spotteskinne. Det er også lys under ventilatoren, i tillegg til godt naturlig lys fra vindu.
Benkeplaten er i hardpresset laminat med planlimt vask og ettgreps armatur med spylefunksjon. Kjøkkenet fremstår moderne, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet gir godt dagslys.
Kjøkkenventilatoren trekker luften direkte ut.
Det vises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

SPESIALROM

Gå til side

Fra entréen er det adgang til et toalettrom. Toalettrommet har fliser på gulv og vegger, og det er installert vegghengt toalett.

Boligen har en badstue med klassisk utforming. Den har stående trepanel og to benkerader i treverk. Badstuen er utstyrt med elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har vanntilførsel frem til fordelerskapet via kobberrør. Fra fordelerskapet er det plastrør-i-rør til de ulike våtrommene. Under vasker på bad og kjøkken er det synlige avløpsrør i plast. Disse er tilknyttet hovedavløpet, som består av PVC-soilrør.
Det er naturlig ventilasjon i de fleste rom. På kjøkken, toalettrom og baderom er det mekaniske avtrekksvifter.
I bod/teknisk rom i kjelleren står en Klimanette varmebehandlingssentral som fordeler varmluft til boligens rom. Samme sentral produserer varmtvann til en 168-liters varmtvannsbereder.
Boligen har to hovedsikringsskap med nyere automatsikringer, plassert i vindfanget i kjelleren. Overbelastningsvernet er på 63 ampere.
Det er røykvarslere og brannslukkingsutstyr i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Dreneringen antas å være fra byggeåret. Eiendommen ligger på en høyde med naturlig bortledning av overvann, og takvann ledes bort fra bygningen via drensrør eller utkast.

Grunnmuren er utført i betong og Leca (betongstein). Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon og liten risiko for ras og flom (varselnivå 1 av 6).

Det anbefales å lese tilstandsrapporten nøye for nærmere detaljer om konstruksjon og bygningsdeler.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

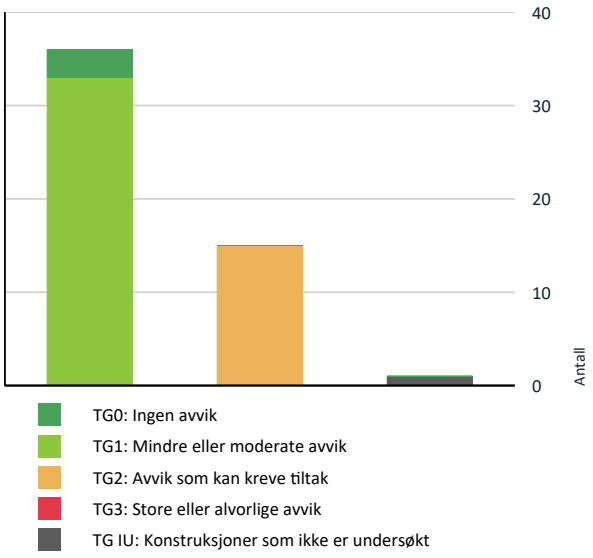
Arkitekttegnet enebolig m/basseng & badstue

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

Det foreligger ikke ferdig attest, brukstillatelse datert 15.06.1982

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Arkitekttegnet enebolig m/basseng & badstue

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

ARKITEKTTEGNET ENEBOLIG M/BASSENG &



Byggeår
1982

Kommentar
Store deler av boligen ble pusset opp i 2013.

Standard
Boligen strekker seg over to etasjer. I 1. etasje finner man inngang, kjøkken i åpen løsning, stue, spisestue, toalett, to soverom, bad og garderobe.
I underetasjen er det entré/vindfang, gang, to soverom, bad, badstue, peisestue, vaskerom, bassengrom og bod/teknisk rom.
Boligen har totalt fem utvendige boder og flere uteplasser.
Det er generelt god standard på overflater, og boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Vedlikehold
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

Yttertak i pulttakkonstruksjon, oppført i trekonstruksjon og tekket med papp. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble taket lagt om i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen og utkast fra taknedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Utvendige vegger i underetasjen er oppført i mur/trekonstruksjon.
Øvrige vegger er i trekonstruksjon med utvendig liggende panel.
Enkelte bord er sporadisk kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en lukket takkonstruksjon, og det er ikke avdekket fuktmerker, svikt eller andre tegn til avvik i takkonstruksjonen.
Det foreligger ikke dokumentasjon fra utførelsen av taket, og taket er ikke mulig å vurdere utover synlige observasjoner. TG settes på bakgrunn av dette.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 i kjeller.
Det er trevinduer med tolags glass fra byggeår (1980 og 1981).
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Hoveddøren er malt og er en brann- og lydisolert dør av typen B30/DB35. Døren har tre vindusfelt og er utstyrt med Yale dørlåssystem. I kjelleren er det en malt hovedytterdør med Yale dørlåssystem og sikkerhetsnøkkel fra byggeåret.

Til hovedbalkongen er det tre ulike dører som alle leder ut:
Fra stue er det en malt skyvedør med 3-lags isolerglass fra 1980.
Fra soverommet er det balkongdør med 2-lags glassfelt fra 2020.
Fra spisestuen er det en malt balkongdør med 2-lags glass fra 1980.

Fra kjellerstuen er det utgang til hage gjennom en malt balkongdør med glassfelt fra 1980.
Dørene viser liten til normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har normalt en levetid på 20 til 40 år. Dører som er over 20 år gamle har dermed brukt opp en betydelig del av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra soverom, stue og spisestue i første etasje er det utgang til en balkong oppført i treverk. Rekkverket består av liggende trespiler og har en høyde på 101 cm. Balkongen har også adkomst via trapp fra hagen, hvor det er oppført en markterrasse i treverk og skifer.







Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Det er støpte trapper opp til inngangspartiet, kledd med skifer. Trappene følger terrenget.
Videre er det utvendige trapper i betong, belagt med skifer, fra nedre del av hagen og opp til øvre plan. Fra hagen er det også en mindre trapp i treverk som fører opp til balkongen.

TG 1 Utvendig bod.

Boligen har totalt fem utvendige boder. Det er to redskapsboder på siden som vender mot hagen, samt tre utvendige boder som ligger på verandaen under inngangspartiet. Samtlige utvendige boder er uisolerte.

Boden ved hagetrappen er uten tett tak og er oppført i treverk. De øvrige bodene er oppført i betong.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

I underetasjen er det 3-stavs parkett på samtlige gulv, med unntak av våtrom som har fliser. Det er støpt betongdekke i bod/teknisk rom, og fliser i nedre del av peisestuen. fliser i bassengrom og støpt dekke med tredekke i badstue. Veggene består av slette, malte flater samt fliser på badet. Det er malt pusset mur og pussede Lecavegger. Himlingene er slette og malte, med partier av malt trepanel.

I første etasje er det 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av toalettrom og bad som har fliser. Veggene er slette og malte i alle rom, med unntak av toalett og bad som har fliser. Takene er skråstilt ogslette, malte. I spisestuen er én vegg tapetsert.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet består av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at disse nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan også forekomme, ettersom ikke alle rom er kontrollert.

Kontrollerte rom i kjeller:

Soverom: 5 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet.
Kjellerstue: 7 mm avvik på 2 meter, totalt 8 mm gjennom hele rommet.

Kontrollerte rom i 1. etasje:
Kjøkken: 9 mm avvik på 2 meter, totalt 14 mm gjennom hele rommet.
Stue: 7 mm avvik på 2 meter, totalt 13 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er beslått med blikk over tak. Det er Jøtul peisovn i 1. etasje fra 2013.
I kjelleren er det åpen peis.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det murvegger mot grunn. I kjellerboden er det registrert saltutslag og fuktmerker i muren mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Ved kontroll med Protimeter er det registrert fuktinnhold i grunnmuren. Dette ved teknisk rom og tilstandsgrad 2 settes. Det er også påvist fukt i grunnmuren ved de utvendige bodene.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp med lukkede opptrinn i treverk (parkettutførelse) fra kjeller til 1. etasje. Trappen har håndløper i treverk på én side.

I huset er det flere mindre trappereposer mellom halv-etasjene, hver med om lag trr-fire trinn. Rekkverk er ikke vurdert som nødvendig på disse korte trappeløpene.

Vurdering av avvik:

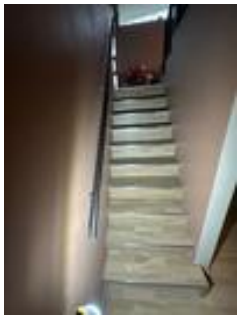
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes, da trappen mangler håndløper på én side.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Det er en skyvedør i glass fra peisestuen inn til bassengrommet.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



TG 1 Smømmebasseng

I kjelleren ligger bassengrommet. Rommet har fliser rundt bassenget, malte pussede murvegger og panel i himlingen.

Renseanlegget er plassert i kryprom under deler av gulvet i peisestuen. Ifølge tidligere salgsoppgaver er anlegget fra 2016, og pumpen ble oppgradert i 2020. Det er styringspanel og eget sikringsskap for basseng i peisestuen. Det følger også med løs avfukter og bassengrobot.

Rommet har spotter i taket som lyskilde.

Bassenget er ikke videre vurdert av takstmann, da dette ligger utenfor fagområdet. Etter eiers opplysninger fungerer anlegget som det skal. For nærmere informasjon og vurdering anbefales det å innhente fagkyndig bassengekspertise.





VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp sist i 2013, og har direkte tilgang til både badstue og svømmebassengrom.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 30 x 60 cm fliser, med ett felt av mosaikkfliser. Himlingen er malt. Det er spotter i taket og vegglamper over speilet som belysning. I dusjsonen er det registrert én flis med sprekker i emaljen.

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 30 x 60 cm fliser med mosaikkfliser i nedsenkningen. Gulvet har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 45 mm fra toppen av slukristen til toppen av gulvflis, med oppkant på ca. 4 cm ved dørterskelen.

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 bom under flisene.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har vegghengt servant med ettgreps blandebatteri. Det er vegghengt speil over servanten. Badet har veggmontert toalett fra Geberit. Dusjsonen er romslig (ca. 150 x 90 cm) og har fastmontert dusjvegg i herdet glass.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er gjort fra bod/teknisk rom, i veggen bak dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til 12. Det er registrert noe fukt, men dette ligger under avviksgrensen.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble ifølge tidligere salgsoppgaver pusset opp i 2013. Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurdering av vaskerom.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det slette, malte plater, og himlingen er malt. Det er taklampe samt naturlig lysinnslipp fra vindu som belysning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med varmekabler. Det er ikke observert sluk på vaskerommet. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 settes der det er avdekket bom under enkelte fliser. Vaskerommet har ikke sluk, og det er ikke registrert vannstoppsystem.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å ettermontere vannstoppsystem som sikrer ved eventuell lekkasje. Flisene har ikke sprekker eller skader i fugene som tilsier at bom skyldes løse fliser. Det er derfor ikke nødvendig med tiltak på flisene nå, men forholdet kan endre seg over tid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke avdekket sluk på vaskerommet. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask. Tilstandsgrad 2 settes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere vannstoppsystem tilknyttet vaskemaskin og utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant i laminert benkeplate, samt skap under benkeplaten. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgrad 2 settes da det er løse fronter og enkelte forskyvninger i festene på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å feste skapdørene og justere skapstammen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i veggen bak vaskemaskiner. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble renovert i 2013, og byggeteknisk forskrift av 2010 legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 30 x 60 cm fliser, og himlingen er malt. Det er spotter som belysning. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 30 x 60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av kanten ved badekaret (det var ikke mulig å fjerne fronten) 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 bom under flisene.

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 svakt fall mot 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

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert under badekaret, og på befaringstidspunktet var det ikke mulig å fjerne frontdekselet. Sluket er dermed ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes da sluket ikke er inspisert. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas videre undersøkelser av sluk og tettesjikt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghengt servant med ettgreps blandebatteri. Det er badekar med fast dusjløsning. Vegghengt toalett. Under servanten er det baderomsinnredning med skuffer. Det er vegghengt speil med lys over. Dusjen har både fast dusj og håndusj.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmereguleringen til dusjen er løs og må festes/justeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser at varmeregulering vil bli utbedret.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er gjort fra soverommet, i veggen bak dusjsonen.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har produksjonsår 2012 og ble montert i 2013.
Kjøkkeninnredningen er fra Kvik. Gulvet har parkett, og veggene er slette og malte. Himlingen er slett malt og har spotteskinne, samt lys under ventilatoren i tillegg til naturlig lysinnslipp fra vindu.

Følgende hvitevarer er installert:

Integrert stekeovn fra Siemens
Integrert mikrobølgeovn fra Siemens
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Asko
Kjøleskap fra Siemens
Avtrekksvifte fra Eico
Komfyrvakt

Benkeplaten er i hardpresset laminat med planlimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon.
Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Det anbefales å ettermontere Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje). Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Boligen har en badstue. Badstuen er utformet med klassisk innredning, med stående badstukledning og to benkerader i treverk. Badstuen er ikke videre vurdert eller funksjonstestet.



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstuen har en elektrisk badstueovn.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Fra entréen er det tilgang til et toalettrom. Toalettrommet har fliser på gulv og vegger. Det er vegghengt toalett og baderomsinnredning med skap og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Vegglamper fungerer som lyskilde, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra vindu.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vanntilførsel frem til fordelerskap via kobberrør. Det er plastrør-i-rør fra fordelerskapet og videre til de ulike våtrommene. Stoppekranen er lokalisert i bod/teknisk rom i kjelleren. Stoppekranen er funksjonstestet og virker som den skal.

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

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed over 25 år gamle. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes for kobberrørene på grunn av alder.

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

TG 1 Avløpsrør

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



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i de fleste rom. Mekaniske avtrekksvifter på kjøkken, toalettrom og baderom.

TG 1 Varmesentral

I bod/teknisk rom i kjelleren står en Klimanette varmebehandlingssentral som fordeler varmluft til de ulike rommene i boligen. Sentralen fungerte som den skal på befaringstidspunktet og er ikke videre vurdert, da dette ligger utenfor takstmannens fagområde. Enkelte ventiler ved dekke er løse og må festes.





TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Boligen har en Klimanette varmesentral som produserer varmtvann til en 168-liters varmtvannsbereder. Anlegget har en kapasitet på 16,6 kW og er fra byggeåret.

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 Oppvarming

Oppvarmingen er basert elektriske varmekabler på bad og varmluft som blåses ut i de ulike rommene. I tillegg har boligen vedfyring i begge etasjer.

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.

Det er to sikringsskap med nyere automatsikringer i vindfanget i kjelleren. Overbelastningsvernet er på 63 ampere. Det finnes også et inntaksskap med skrusikringer i bod/teknisk rom, samt et inntaksskap på utsiden av boligen.

Det er eget sikringsskap for bassenget plassert i peisestuen.

Det er utført utvidert El-kontroll desember 2025.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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.







Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som de skal. I tillegg er boligen tilknyttet en ekstern vaktsentral som inkluderer brann - og tyverivarsling.

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'

Dreneringen er fra byggeåret. Det er registrert enkelte tegn til fukt i bodrom og i boder. Det er synlig knotteplast rundt store deler av boligen. Boligen ligger på en høyde med naturlig bortledning av overvann, og takvann ledes bort fra bygningen via drensrør eller utkast.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er utført i betong og Leca (betongstein), synlig fra underetasjen og bodområdene. Grunnmuren antas å være forankret på fast masse/fjell (Fjell synlig i den ene boden)

TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, og liten risiko for ras og flom (varsel 1 av 6).

TG 2 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.

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder på de utvendige vann- og avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

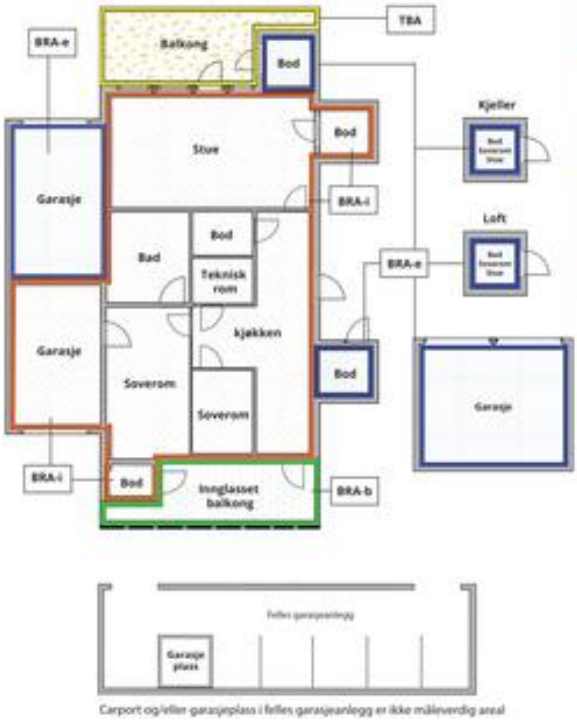
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Arkitekttegnet enebolig m/basseng & badstue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	123	19		142	
1.Etasje	134			134	46
SUM	**257**	**19**			**46**
SUM BRA	**276**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Badstue, bad, gang til basseng, bod / teknisk rom, entré, vaskerom, kjellerstue, utebod, soverom 1, soverom 2, gang ved entre, svømmebasseng rom	Bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7	
1.Etasje	Spisestue, kjøkken, entré, toalettrom, gang, stue, soverom 1, soverom 2, bad, garderobe		

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke ferdig attest, brukstillatelse datert 15.06.1982

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 m/basseng & badstue	243	33

Kommentar	
Arkitekttegnet enebolig m/basseng & badstue	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boligen har 5 utvendige boder alle oppmålt til BRA-e

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	36	116		0	859.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvrevollveien 14

Hjemmelshaver
Iranmanesh Amir Roland, Roland Silje Iranmanesh

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i grønne naturskjønne omgivelser i et svært barnevennlig og solfylt område. Sentralt med kort gangavstand til barnehager, skoler, buss og bane.
De nærmeste dagligvarebutikkene er Meny Jarhuset og Coop Prix. Jarhuset har også blomsterbutikk, apotek og Brødbakerne - et søndagsåpent bakeri med fokus på konditori og kvalitetskaffe. Bekkestua er nærmeste og største handle- og servicesenter. Jar t-banestasjon og Østerås t-banestasjon ligger kun en kort spasertur unna, så her har du et svært godt kollektivtilbud innen gangavstand.
Jar ligger like vest for Lysakerelva, der elva utgjør grensen mellom Oslo og Bærum. Lysakerelven er et yndet sted for tur- og rekreasjon og et lett tilgjengelig utgangspunkt for en forfriskende løpetur eller en hyggelig søndagstur. Med Granfoss som utgangspunkt kan man ta turen ned til sjøen og Lysaker brygge, eller gå opp til Bogstadvannet og idylliske Bogstad Gård. På veien passerer du gamle industriområder, fosser og kulturminner.
Jar idrettslag tilbyr både håndball, ishockey, curling og tennis. Idrettslaget holder til i en ny ishall med fine fasiliteter. I tillegg er det er nå igangsatt ny utvendig kunstfrossen skøyteløkke og en bane for uteidrett om sommeren - en løkke helt fri for organiserte treninger. På Jarmyra finner du løpetraseer, treningspark med apparater og kunstgressbane - flittig brukt av alle aldersgrupper. Stabæk idrettsforening tilbyr både fotball, håndball, alpint og bandy. Stabækbanen huser landets beste bandyklubb med stor utendørs kunstisbane.
Østernvann og Bogstadvannet er populære badeplasser med både strand og brygge. Fra Fossum klubbhus går det lysløype, samt godt merkede løypetraseer innover i Bærumsmarka, Krokskogen og Nordmarka. Fossum IFs allsidige idrettsanlegg har kunstgressbane, skiskytteranlegg, rulleskianlegg, hoppbakker og skileikanlegg - en fantastisk idrettsforening med engasjerte ildsjeler!

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Fra gatetunet er det enkelte trapper opp til hovedinngangen. Det er flere biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

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

Eiet tomt på 860 kvm. Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og øvrig beplantning. Usjenert og skjermet hage med svært gode solforhold. Terrasse med skifer og treplatting.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:
Ta kontakt med megler for informasjon om kommunale avgifter etc.

Hentet fra Grunnboken:
Kommune: 3201 BÆRUM Grunneiendom: Gnr: 36 Bnr: 116 Data uthentet: 02.12.2025 kl. 12:58 Oppdatert per: 02.12.2025 kl. 12:58

1944/1645-1/100 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om veg Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser
22.05.1944

1944/1646-1/100 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Med flere bestemmelser
22.05.1944

1970/302304-1/100 SKJØNN Vedr. Bjerkelundsveien - Vollsveien GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
23.03.1970

1980/1369-1/100 BEST OM GARASJE/PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:36 BNR:607 Bestemmelse om adkomstrett Rett til snuplass
22.01.1980

1980/22699-1/100 ERKLÆRING/AVTALE Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
24.10.1980

1980/23775-1/100 BEST OM GARASJE/PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:36 BNR:607 Rett til oppføring av garasje m.v.
06.11.1980

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Ingen rettigheter funnet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke oppgitt til takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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, norgespris på

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Iranmanesh, Amir Roland	9578-5999-4-1983011	2025-12-21 10:02:51
Roland, Silje Iranmanesh	9578-5999-4-3456864	2025-12-20 08:59:24

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
20. des. 2025

Oppdragsnummer
56-0415/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvrevollveien 14, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Amir Roland Iranmanesh, Silje Iranmanesh Roland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 116764
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Woiteck byggservice Fasademaling og skifte av slitt panel. Egeninnsats også.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av takstmann 2025 ifm salg.

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? Tilstandsrapport 2025 ifm salg.

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

Nei

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

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: 56-0415/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Roland, Silje Iranmanesh	**2025-12-20**	**Iranmanesh, Amir Roland**	**2025-12-21**

Identifikasjon

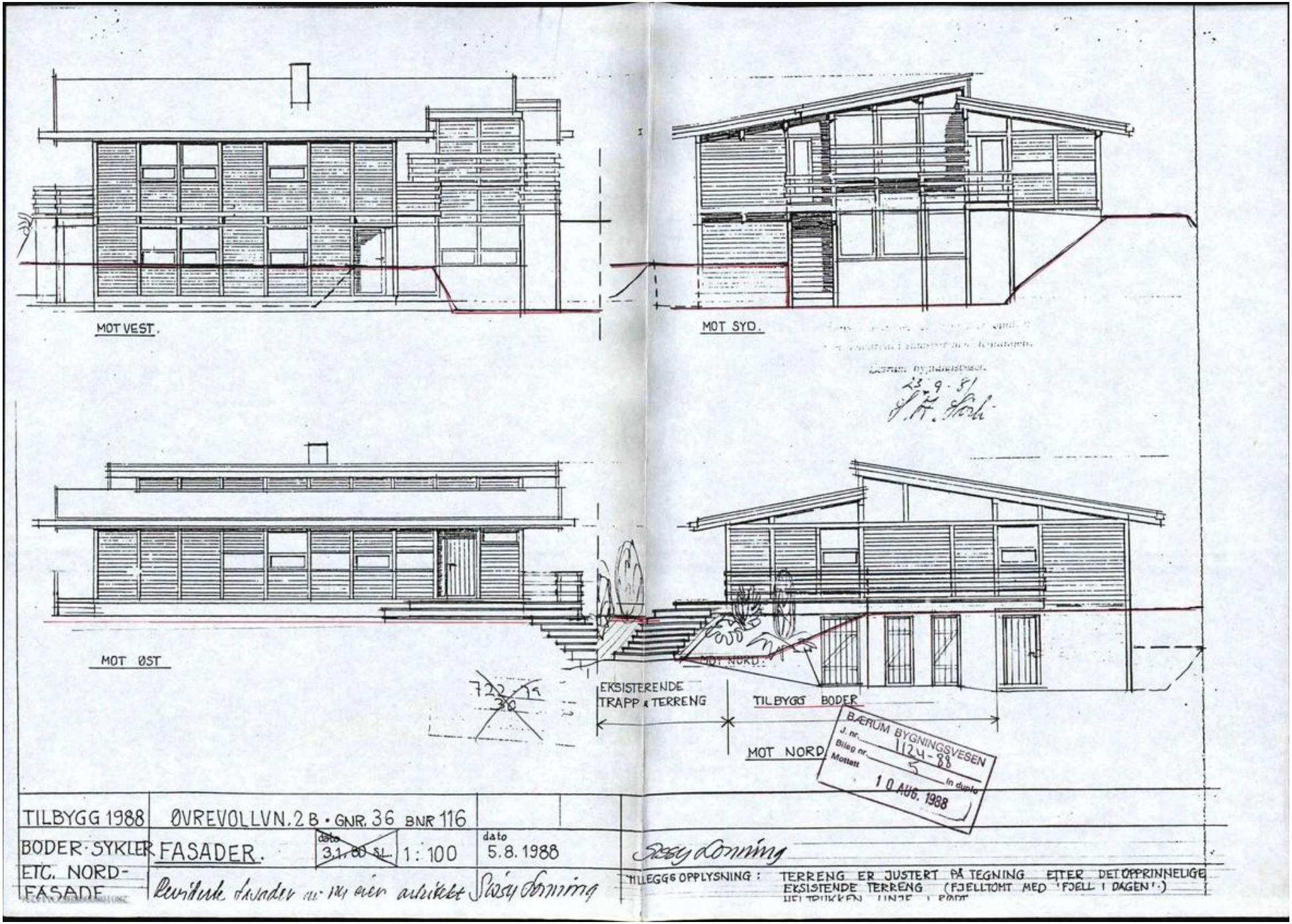
bankID Roland, Silje Iranmanesh

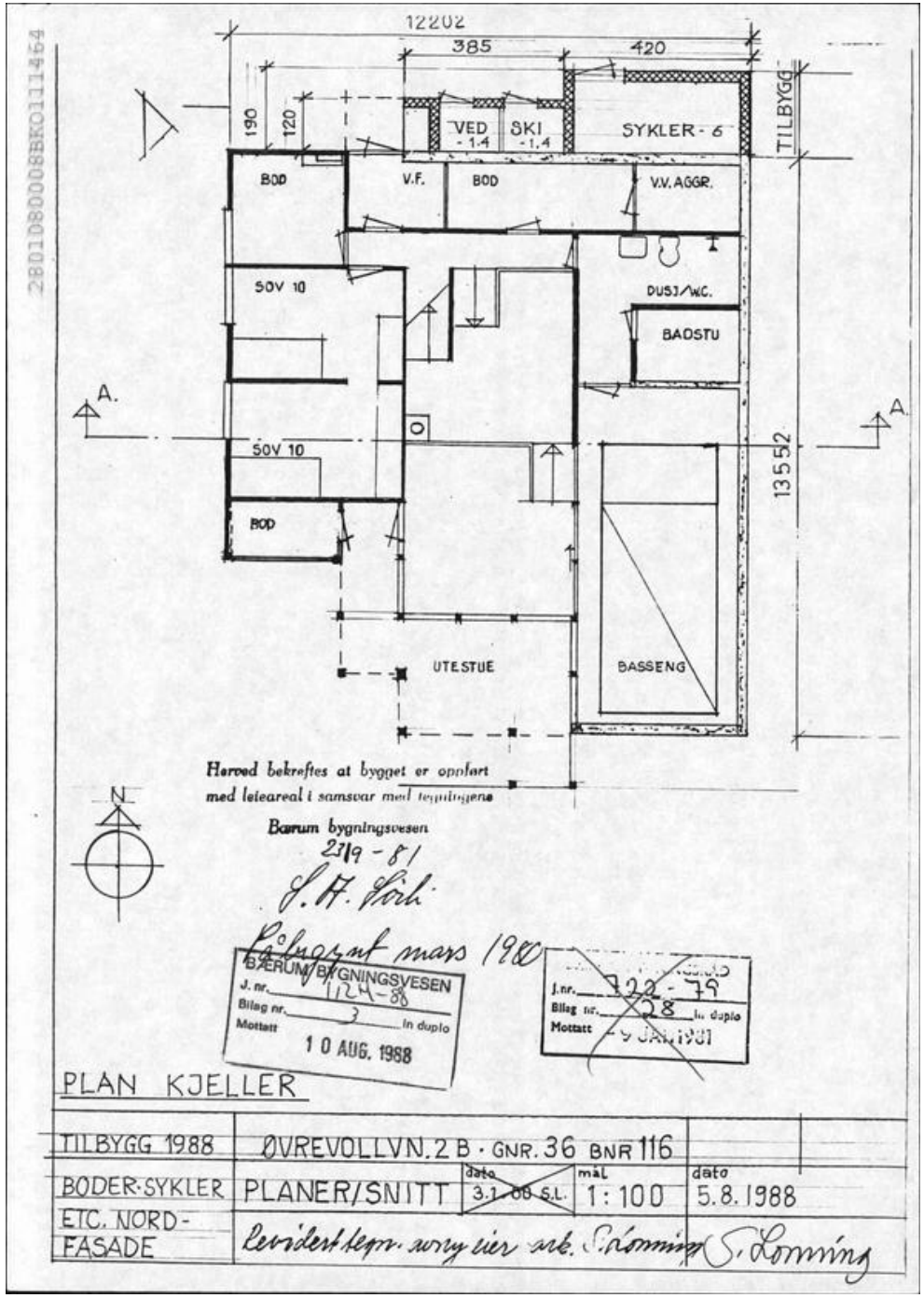
Identifikasjon

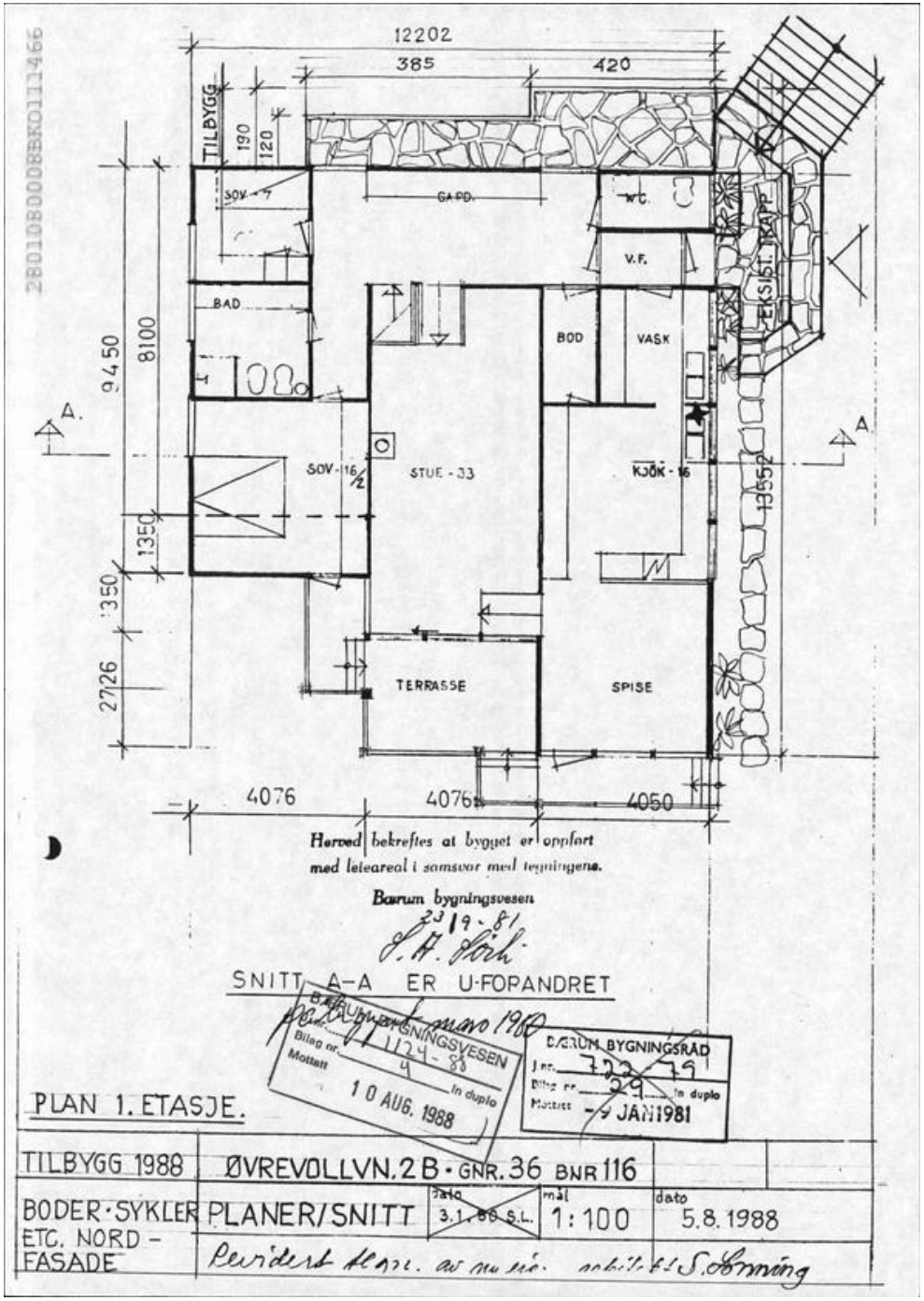
bankID Iranmanesh, Amir Roland

Signicat

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


MOT VEST.
MOT SYD.
MOT ØST
MOT NORD.
EKSISTERENDE TRAPP & TERRENG
TILBYGG BODER
MOT NORD
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 1124-88
Bilag nr.
Mottatt
10 AUG. 1988
in duplo
23.9.81
TILBYGG 1988
ØVREVOLLVN. 2 B • GNR. 36 BNR 116
BODER · SYKLER ETC. NORD-FASADE
FASADER.
dato 31.1.88 SL
1:100
dato 5.8.1988
Revidert fasader av min eier arkitekt Stasy Lonning
Stasy Lonning
TILLEGGS OPPLYSNING: TERRENG ER JUSTERT PÅ TEGNING ETTER DET OPPRINNELIGE EKSISTENDE TERRENG (FJELLTOHT MED 'FJELL I DAGEN')


2801080008BKO111464
12202
385
420
190
120
VED -1.4
SKI -1.4
SYKLER - 6
TILBYGG
BOD
V.F.
BOD
V.V. AGGR.
SOV 10
DUSJ/WC.
BADSTU
A.
A.
SOV 10
BOD
13552
UTESTUE
BASSENG
N
Herved bekreftes at bygget er oppført
med leieareal i samsvar med tegningene
Bærum bygningsvesen
2719 - 81
S.H. Sørli
Påbegynt mars 1980
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 1124-88
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 10 AUG. 1988
J.nr. 722 - 79
Bilag nr. 28 in duplo
Mottatt 9 JAN. 1981
PLAN KJELLER
TILBYGG 1988
ØVREVOLLVN. 2 B · GNR. 36 BNR 116
BODER·SYKLER
PLANER/SNITT
dato 3.1.88 S.L.
mål 1:100
dato 5.8.1988
ETC. NORD-
FASADE
Revidert tegn. ansv. eier ark. S. Lønning
S. Lønning


12202
385
420
TILBYGG
190
120
SOV - 7
GA PD.
W.C.
V.F.
EKSIST. TRAPP
BAD
BOD
VASK
9450
8100
A.
A
SOV - 16 1/2
STUE - 33
KJØK - 16
13552
1350
1350
2726
TERRASSE
SPISE
4076
4076
4050
Herved bekreftes at bygget er oppført
med leareal i samsvar med tegningene.
Bærum bygningsvesen
23/9-81
S.A. Stark
SNITT A-A ER U-FORANDRET
BÆRUM BYGNINGSVESEN
Bilag nr. 1124-88 A
Mottatt 10 AUG. 1988
In duplo
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 723-79
Bilag nr. 29
Mottatt 9 JAN 1981
In duplo
PLAN 1. ETASJE.
TILBYGG 1988
ØVREVOLLVN. 2 B · GNR. 36 BNR 116
BODER · SYKLER ETC. NORD - FASADE
PLANER/SNITT
dato 3.1.88 S.L.
mål 1:100
dato 5.8.1988
Revidert tegn. av nu.sø. arkit. MNAL S. Stenning

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 14/1-80
ARK.NR. 59

DAGBOKFØRT
22 JAN 80 01369
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av parsell A som fremkom ved deling av gnr. 36, bnr. 116, godkjent ved reguleringssjefens brev av 18. desember 1979 og som har fått gnr. 36, bnr. 116, erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at parsell B som har fått gnr. 36, bnr. 607 har varig rett til plass for en garasje med snuplass og kjøreadkomst på eiendommen slik det fremgår av situasjonskart merket ark. nr. 523.1, 36/116 bilag 38, oppbevart i reguleringsvesenets arkiv.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avleses uten etter samtykke av reguleringssjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

Oslo, den 9. januar 1980

Bjørn Thorvaldsen

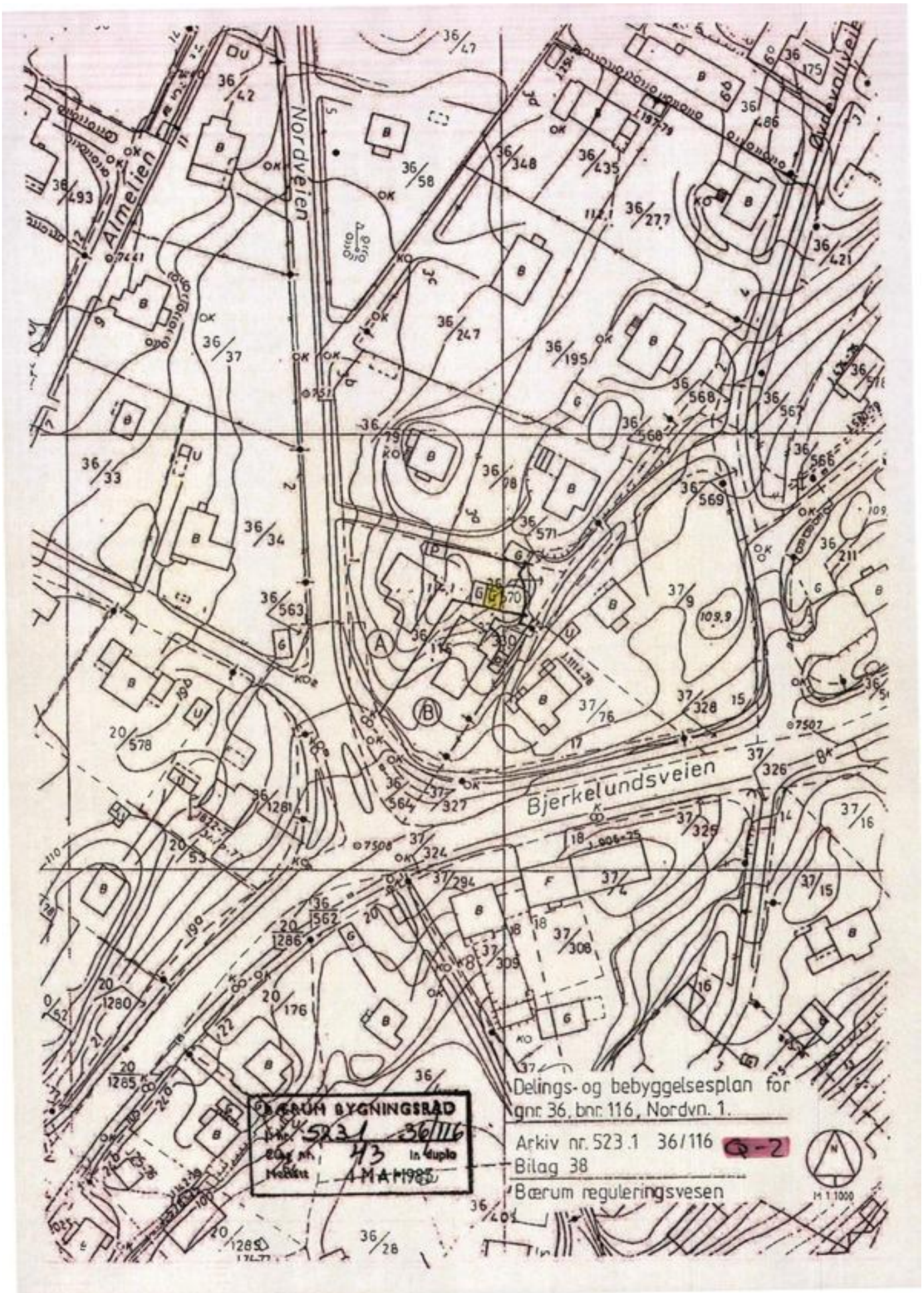
Bjørn Thorvaldsen
etter fullmakt fra eier Chris Thorvaldsen.

Det bekreftes at Bjørn Thorvaldsen har undertegnet ovenstående erklæring og at han er over 18 år.

Oslo, den 9. januar 1980

Peter L. Bernhardt

Peter L. Bernhardt


Nordveien
Almelien
Bjerkelundsveien
Delings- og bebyggelsesplan for
gnr. 36, bnr. 116, Nordvn. 1.
Arkiv nr. 523.1 36/116 Q-2
Bilag 38
Bærum reguleringsvesen
BÆRUM BYGNINGSRÅD
523.1 36/116
43 in duplo
4 MAI 1985

DAGBOKFØRT
06.NOV80 23775
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Ola Bryhn
Skjermv. 19 c
7000 Trondheim

Oslo den 16. okt. 1980

Vi viser til vår erklæring, datert 9. januar 1980 hvor eier av parsell B, gnr. 36, bnr. 607, gis varig rett til plass for en garasje med snuplass og kjøreadkomst på eiendommen parsell A, gnr. 36, bnr. 116 slik det fremgår av situasjonskart merket ark nr. 523.1, 36/116 bilag 38, oppbevart i reguleringsvesenets arkiv.

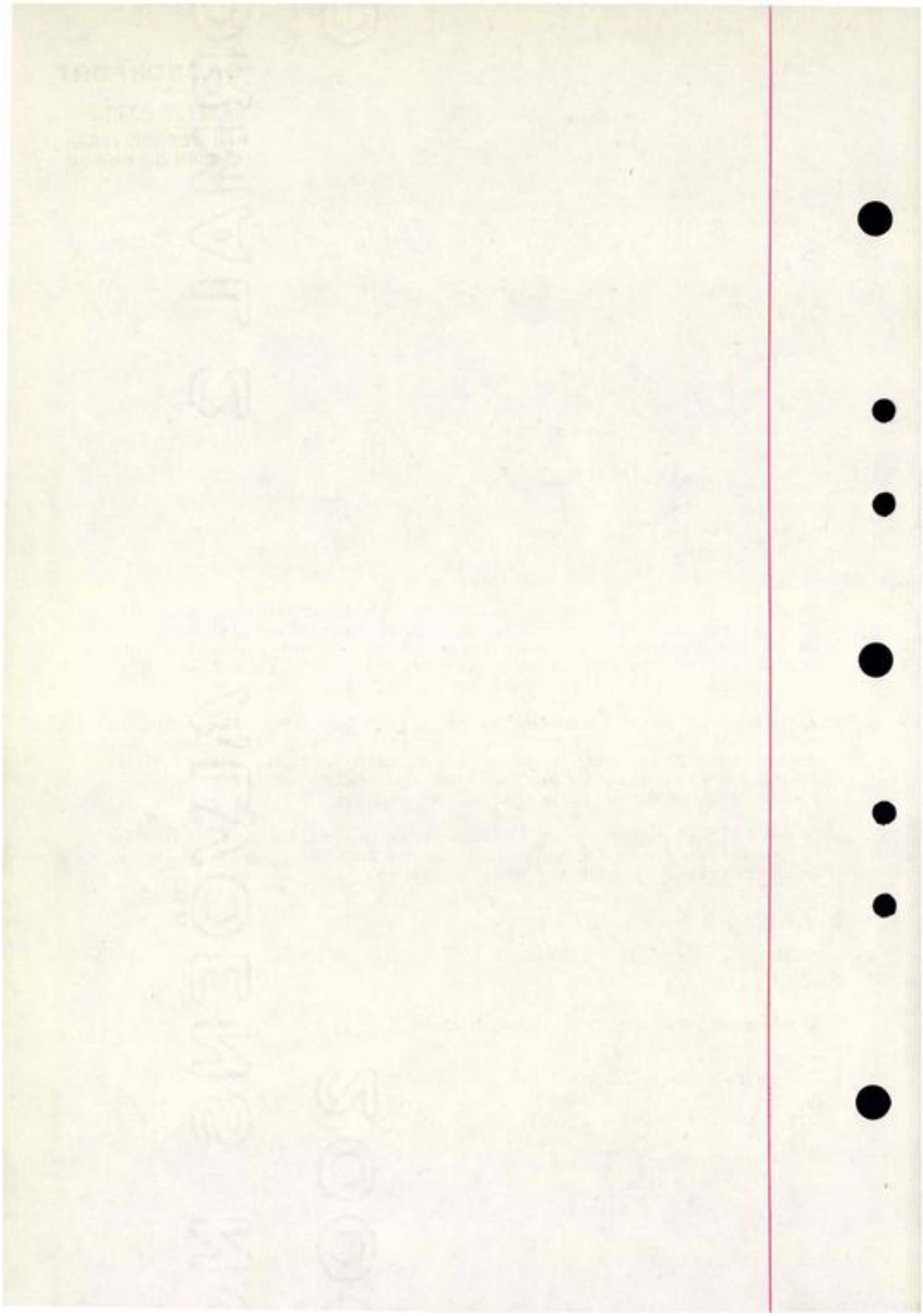
Vi bekrefter herved at eier av parsell B har rett til å oppføre en garasje på inntil 4,5m x 5,5 m i tilknytning til opparbeidet parkeringsplass avmerket på nevnte situasjonskart. Garasjen må ikke plasseres slik at den tar mer enn inntil ½-parten av arealet til den opparbeidete parkeringsplassen.

Denne rett er betinget av at garasjens plassering, utforming og konstruksjon forøvrig godkjennes av de kommunale myndigheter og at det skjer i samråd med eier av parsell A.

Vennlig hilsen

iflg. fullmakt for Chris Thorvaldsen

Bjørn Thorvaldsen



Utfylles i 3
eksemplarer

DAGBOKFØRT
24 OKT 80 22699
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING.

Vedrørende privat felles vann- og kloakkledning, samt slam-avskiller.

Undertegnede eier av g.nr. 36, bnr. 116, i Bærum Kommune avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse på hver eiendom, og som ikke kan avlyses uten Bærumsvann-verks samtykke.

Jeg forplikter meg til i fellesskap med eier av gnr. 36, bnr. 607 å reparere, tømme og vedlikeholde vann- og kloakk-ledning samt slamavskiller som er felles.

Oslo den 13/5 80.

for Chris Thorvaldsen iflg. fullmakt

Bjørn Thorvaldsen
(Eiers underskrift)

CHRIS THORVALDSEN
(Med trykte bokstaver)

Bjørn Thorvaldsen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 116	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Øvrevollveien 14, gatenr 1325 1358 Jar	**Grunnkrets:**	311	Voll 11
		Valgkrets:	3	Grav
Oppdatert:	12.03.2025	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.03.1931	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	859,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	14.06.2024	Avgiver	3201/36/116	0,0
	Matrikkelført:	14.06.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/36/116	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/36/116	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	08.07.2019	Berørt	3201/20/262	0,0
	Matrikkelført:	09.07.2019	Berørt	3201/36/38	0,0
			Berørt	3201/36/39	0,0
			Berørt	3201/36/44	0,0
			Berørt	3201/36/46	0,0
			Berørt	3201/36/47	0,0
			Berørt	3201/36/50	0,0
			Berørt	3201/36/52	0,0
			Berørt	3201/36/58	0,0
			Berørt	3201/36/79	0,0
			Berørt	3201/36/116	0,0
			Berørt	3201/36/247	0,0
			Berørt	3201/36/679	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.07.2019	Berørt	3201/20/262	0,0
	Matrikkelført:	31.07.2019	Berørt	3201/20/1419	0,0
			Berørt	3201/36/32	0,0
			Berørt	3201/36/38	0,0
			Berørt	3201/36/39	0,0
			Berørt	3201/36/44	0,0
			Berørt	3201/36/46	0,0
			Berørt	3201/36/47	0,0
			Berørt	3201/36/49	0,0
			Berørt	3201/36/50	0,0
			Berørt	3201/36/52	0,0
			Berørt	3201/36/58	0,0
			Berørt	3201/36/79	0,0
			Berørt	3201/36/116	0,0
			Berørt	3201/36/247	0,0
			Berørt	3201/36/679	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	15.05.1997	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	02.11.2023	Berørt	3201/36/1	0,0
			Berørt	3201/36/32	0,0
			Berørt	3201/36/44	0,0
			Berørt	3201/36/47	0,0
			Berørt	3201/36/49	0,0
			Berørt	3201/36/58	0,0
			Berørt	3201/36/78	0,0
			Berørt	3201/36/79	0,0
			Berørt	3201/36/116	0,0
			Berørt	3201/36/146	0,0
			Berørt	3201/36/172	0,0
			Berørt	3201/36/175	0,0
			Berørt	3201/36/180	0,0
			Berørt	3201/36/182	0,0
			Berørt	3201/36/195	0,0
			Berørt	3201/36/196	0,0
			Berørt	3201/36/200	0,0
			Berørt	3201/36/204	0,0
			Berørt	3201/36/211	0,0
			Berørt	3201/36/218	0,0
			Berørt	3201/36/220	0,0
			Berørt	3201/36/229	0,0
			Berørt	3201/36/230	0,0
			Berørt	3201/36/231	0,0

Berørt	3201/36/232	0,0
Berørt	3201/36/233	0,0
Berørt	3201/36/234	0,0
Berørt	3201/36/247	0,0
Berørt	3201/36/249	0,0
Berørt	3201/36/250	0,0
Berørt	3201/36/251	0,0
Berørt	3201/36/252	0,0
Berørt	3201/36/253	0,0
Berørt	3201/36/254	0,0
Berørt	3201/36/255	0,0
Berørt	3201/36/260	0,0
Berørt	3201/36/261	0,0
Berørt	3201/36/263	0,0
Berørt	3201/36/274	0,0
Berørt	3201/36/275	0,0
Berørt	3201/36/276	0,0
Berørt	3201/36/277	0,0
Berørt	3201/36/278	0,0
Berørt	3201/36/281	0,0
Berørt	3201/36/284	0,0
Berørt	3201/36/285	0,0
Berørt	3201/36/286	0,0
Berørt	3201/36/287	0,0
Berørt	3201/36/331	0,0
Berørt	3201/36/348	0,0
Berørt	3201/36/400	0,0
Berørt	3201/36/401	0,0
Berørt	3201/36/402	0,0
Berørt	3201/36/406	0,0
Berørt	3201/36/407	0,0
Berørt	3201/36/417	0,0
Berørt	3201/36/419	0,0
Berørt	3201/36/421	0,0
Berørt	3201/36/425	0,0
Berørt	3201/36/435	0,0
Berørt	3201/36/447	0,0
Berørt	3201/36/449	0,0
Berørt	3201/36/451	0,0
Berørt	3201/36/452	0,0
Berørt	3201/36/457	0,0
Berørt	3201/36/459	0,0
Berørt	3201/36/461	0,0
Berørt	3201/36/486	0,0
Berørt	3201/36/487	0,0
Berørt	3201/36/488	0,0
Berørt	3201/36/489	0,0
Berørt	3201/36/490	0,0
Berørt	3201/36/498	0,0
Berørt	3201/36/499	0,0
Berørt	3201/36/504	0,0
Berørt	3201/36/524	0,0
Berørt	3201/36/566	0,0
Berørt	3201/36/578	0,0
Berørt	3201/36/579	0,0
Berørt	3201/36/589	0,0
Berørt	3201/36/607	0,0
Berørt	3201/36/635	0,0
Berørt	3201/36/653	0,0
Berørt	3201/36/658	0,0
Berørt	3201/36/670	0,0
Berørt	3201/36/671	0,0
Berørt	3201/36/672	0,0
Berørt	3201/36/674	0,0
Berørt	3201/36/679	0,0
Berørt	3201/36/715	0,0
Berørt	3201/36/720	0,0
Berørt	3201/36/721	0,0

			Berørt	3201/36/723	0,0
			Berørt	3201/36/724	0,0
			Berørt	3201/36/732	0,0
			Berørt	3201/36/749	0,0
			Berørt	3201/36/757	0,0
			Berørt	3201/37/9	0,0
			Berørt	3201/37/33	0,0
			Berørt	3201/37/36	0,0
			Berørt	3201/37/37	0,0
			Berørt	3201/37/46	0,0
			Berørt	3201/37/51	0,0
			Berørt	3201/37/312	0,0
			Berørt	3201/37/330	0,0
			Berørt	3201/37/340	0,0
			Berørt	3201/37/407	0,0
			Berørt	3201/37/409	0,0
			Berørt	3201/37/410	0,0
			Berørt	3201/300/1014	0,0
			Berørt	3201/300/1290	0,0
			Berørt	3201/300/1304	0,0
Arealmåling	Forretning:	24.06.1988	Mottaker	3201/36/116	861,0
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	23.06.1988	Avgiver	3201/36/116	-49,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/36/564	49,0
Grensejustering	Forretning:	23.06.1988	Avgiver	0219/36/564	-7,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/116	7,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.01.1980	Avgiver	3201/36/116	-671,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/607	671,0
Skylddeling	Forretning:	19.12.1974	Avgiver	3201/36/116	-76,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/36/570	76,0
Skylddeling	Forretning:	19.12.1974	Avgiver	3201/36/116	-341,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/36/564	341,0
Annen forretningstype	Forretning:	05.06.1944	Berørt	3201/20/211	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2023	Berørt	3201/20/251	0,0
			Berørt	3201/20/252	0,0
			Berørt	3201/20/253	0,0
			Berørt	3201/20/262	0,0
			Berørt	3201/20/303	0,0
			Berørt	3201/20/304	0,0
			Berørt	3201/20/305	0,0
			Berørt	3201/20/306	0,0
			Berørt	3201/20/1214	0,0
			Berørt	3201/20/1419	0,0
			Berørt	3201/20/1420	0,0
			Berørt	3201/36/1	0,0
			Berørt	3201/36/32	0,0
			Berørt	3201/36/38	0,0
			Berørt	3201/36/39	0,0
			Berørt	3201/36/44	0,0
			Berørt	3201/36/46	0,0
			Berørt	3201/36/47	0,0
			Berørt	3201/36/49	0,0
			Berørt	3201/36/50	0,0
			Berørt	3201/36/52	0,0
			Berørt	3201/36/58	0,0
			Berørt	3201/36/79	0,0
			Berørt	3201/36/116	0,0
			Berørt	3201/36/120	0,0
			Berørt	3201/36/171	0,0
			Berørt	3201/36/193	0,0
			Berørt	3201/36/196	0,0

			Berørt	3201/36/199	0,0
			Berørt	3201/36/200	0,0
			Berørt	3201/36/204	0,0
			Berørt	3201/36/205	0,0
			Berørt	3201/36/207	0,0
			Berørt	3201/36/208	0,0
			Berørt	3201/36/209	0,0
			Berørt	3201/36/210	0,0
			Berørt	3201/36/219	0,0
			Berørt	3201/36/220	0,0
			Berørt	3201/36/221	0,0
			Berørt	3201/36/222	0,0
			Berørt	3201/36/223	0,0
			Berørt	3201/36/225	0,0
			Berørt	3201/36/226	0,0
			Berørt	3201/36/227	0,0
			Berørt	3201/36/228	0,0
			Berørt	3201/36/247	0,0
			Berørt	3201/36/336	0,0
			Berørt	3201/36/337	0,0
			Berørt	3201/36/338	0,0
			Berørt	3201/36/339	0,0
			Berørt	3201/36/339/0/1	0,0
			Berørt	3201/36/339/0/2	0,0
			Berørt	3201/36/340	0,0
			Berørt	3201/36/341	0,0
			Berørt	3201/36/343	0,0
			Berørt	3201/36/343/0/1	0,0
			Berørt	3201/36/343/0/2	0,0
			Berørt	3201/36/344	0,0
			Berørt	3201/36/346	0,0
			Berørt	3201/36/416	0,0
			Berørt	3201/36/464	0,0
			Berørt	3201/36/494	0,0
			Berørt	3201/36/503	0,0
			Berørt	3201/36/520	0,0
			Berørt	3201/36/579	0,0
			Berørt	3201/36/582	0,0
			Berørt	3201/36/679	0,0
			Berørt	3201/36/680	0,0
			Berørt	3201/36/704	0,0
			Berørt	3201/36/705	0,0
			Berørt	3201/36/761	0,0
			Berørt	3201/300/1014	0,0
			Berørt	3201/300/1325	0,0
Skylddeling	Forretning:	20.03.1931	Avgiver	3201/36/32	-2 002,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/116	2 002,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvrevollveien 14	H0101	Bolig	270,0	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	270,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	270,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1982
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17195158			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			131,0		131,0				
H01	1		139,0		139,0				

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
Øvrevollveien 14	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17197363			Antall etasjer:	

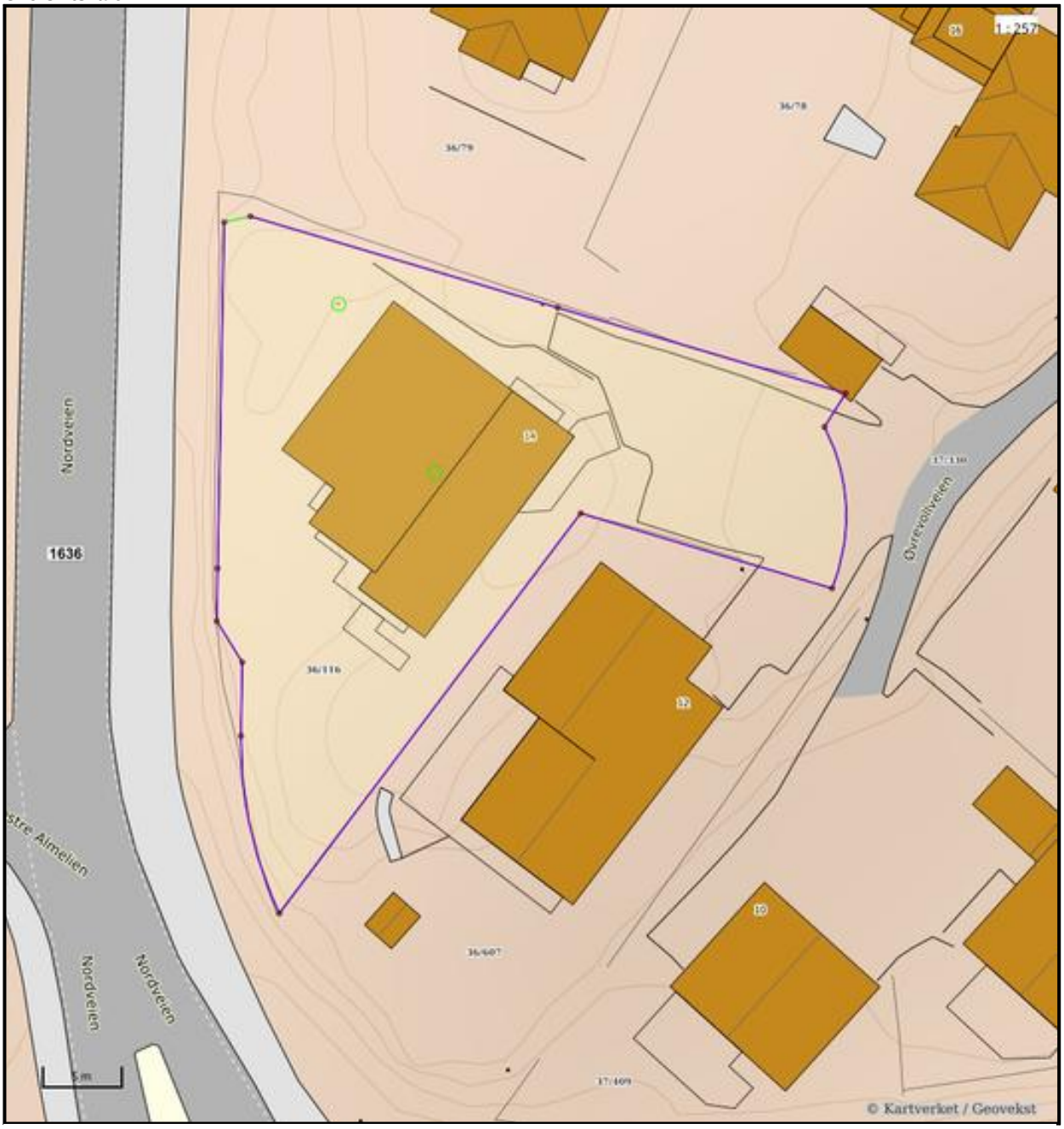
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



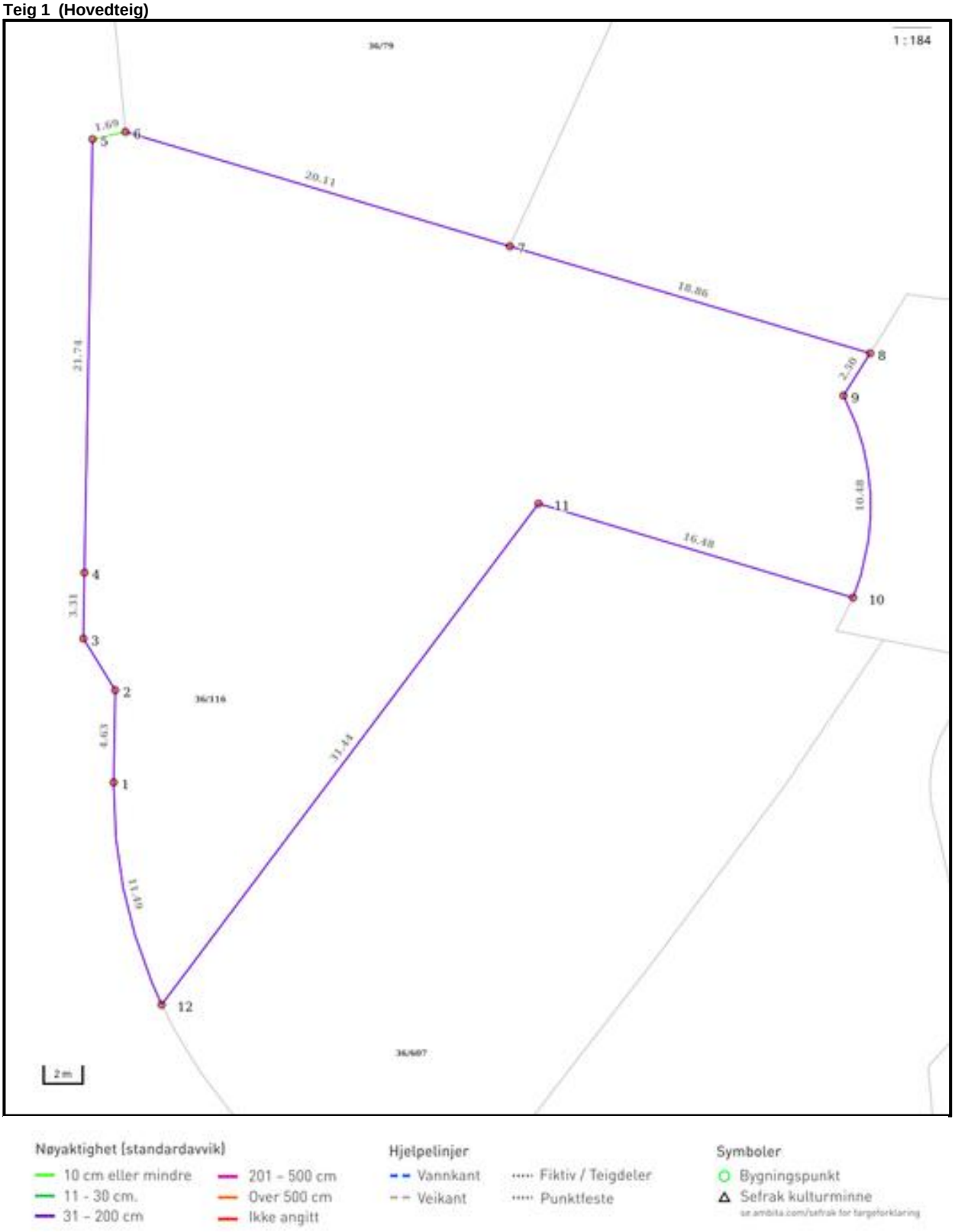
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 859,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 754,44	590 197,34	4,63m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 759,06	590 197,00	3,04m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 761,49	590 195,17	3,31m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 764,79	590 194,93	21,74m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 786,47	590 193,37	1,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
6	6 644 786,98	590 194,98	20,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
7	6 644 783,02	590 214,70	18,86m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 779,31	590 233,19	2,50m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 777,08	590 232,05	10,48m	Terrengmålt	36	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 767,03	590 233,45	16,48m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 770,30	590 217,30	31,44m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 743,57	590 200,75	11,49m	Terrengmålt	36	25,00	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

Utskriftsdato: 12.12.2025

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	36	**Bnr**	116	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Øvrevollveien 14 , 1358 JAR						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1979/722	Enebolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1988/1124	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1989/778	Gjerde/levegg/støyskjerm/mur	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

0510070009BK0914704

Sissy og Jens P. Lonning
Øvrevollvn. 2 B

1342 JAR

Jnr.
722-79 SSø/SN
bilag

Dato
15.9.1981

BOLIGBYGG PÅ GNR. 36 BNR. 116, ØVREVOLLVN. 2 B
BYGGEHERRE: SISSY OG JENS P. LONNING

En viser til brev av 7.mai 1981 om å få brukstillatelse for bolig på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Manglene nevnt i vårt brev av 22.5.81 må være rettet innen 15.10.81 og skriftlig melding herom sendes bygningsvesenet.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Svein Sørli

BYGNINGSVESENET

0510070003BK0914708

Journalnr. 722-79

FERDIGATTEST

Adresse: Øvrevollvn. 2 B

Gnr.: 36 Bnr.: 116 Tomt nr.: 1

Ferdigbesiktigelse avholdt: 26. mai 1982

Arbeidets art: Boligbygg

Byggherre: Sissy og Jens P. Lonning

Anmelder: Flexi-hus A/S

Ansvarshavende: Tømrerm. Jan Pedersen
Ing. Knut Lystad

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

Sandvika, 1. juni 1982

For bygningssjefen

Svein A. Berli

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

Utskriftsdato: 12.12.2025

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.**	116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvrevollveien 14, 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	13 162,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	10 631,27 kr
Sum	**28 387,40 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%	270 m2	41.64	1/1	0 %	11 243,20 kr
Avløp etter areal	15%	270 m2	48.67	1/1	0 %	13 140,36 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	**30 159,75 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.12.2025

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.**	116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvrevollveien 14, 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: 36/116
Adresse: Øvrevollveien 14
Dato: 12.12.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 12.12.2025

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.**	116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvrevollveien 14, 1358 JAR								

Avtale 90214585 (Avgiftsadresse: Øvrevollveien 14)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 5 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	25.11.2021	05.09.2024	Utført	Utført
Kjellerstue	1	25.11.2021	05.09.2024	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.

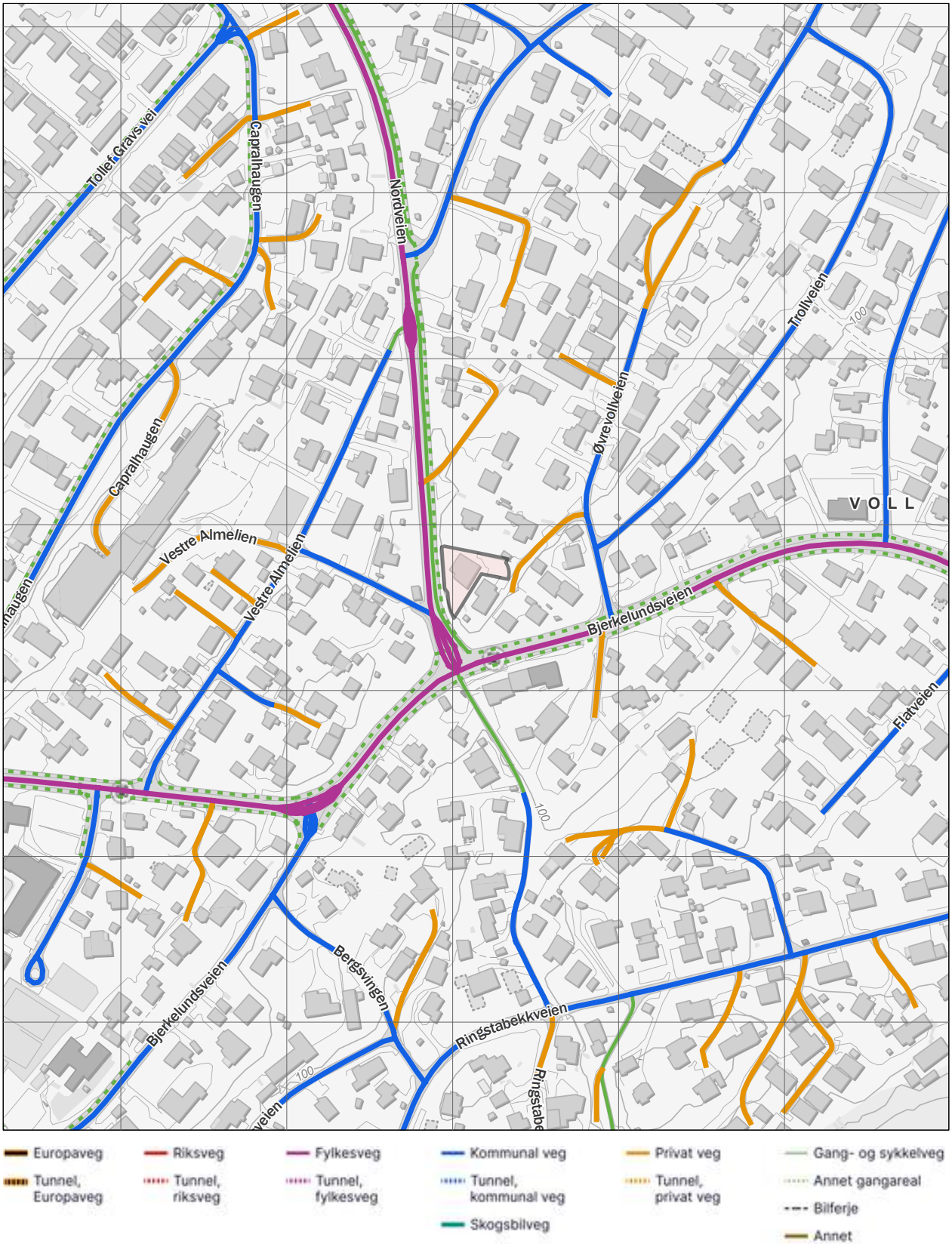
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/116/0/0
Adresse: Øvrevollveien 14, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/12/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 36/116		
Utskriftsdato	12.12.2025	**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: 12.12.2025

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.**	116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvrevollveien 14, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 860 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 8 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 852 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1957006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1957006)
Navn	BJERKELUNDSVEIEN, fra Ringstabekkv til Hoslev.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.09.1962
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **Formål** Kjørevei

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 36/116
Adresse: Øvrevollveien 14
Dato: 12.12.2025
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



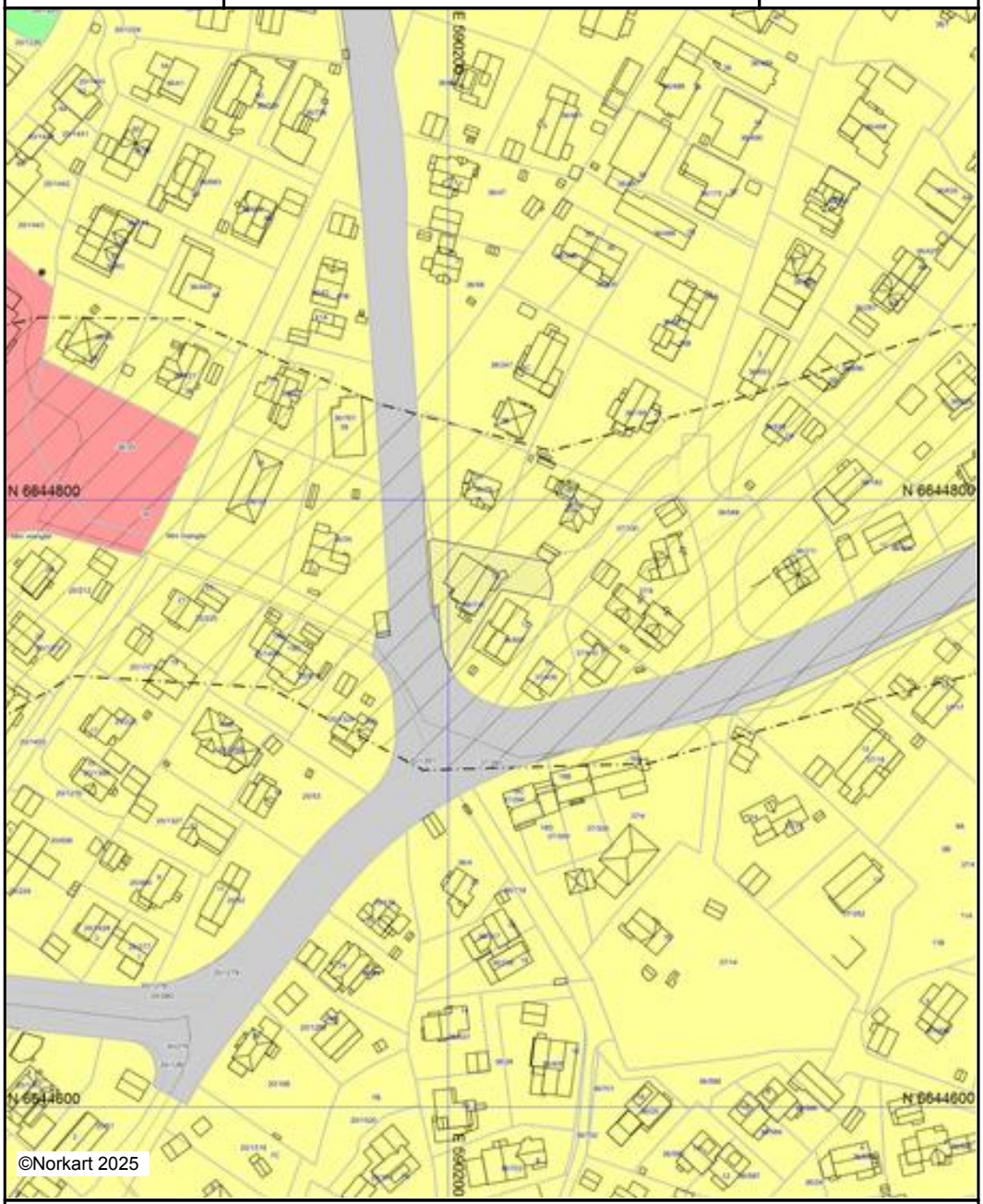
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/116
Adresse: Øvrevollveien 14
Utskriftsdato: 12.12.2025
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



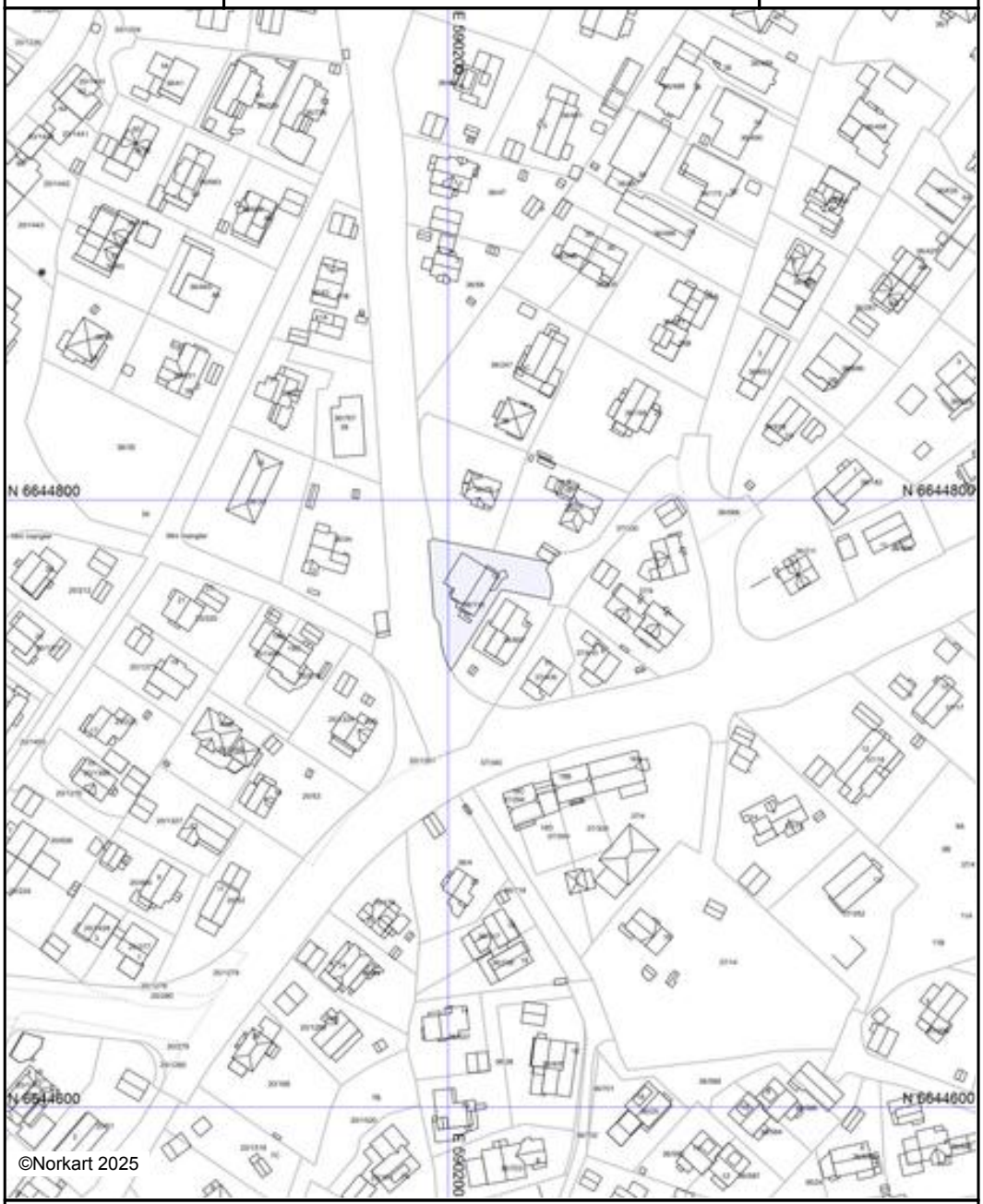
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 36/116
Adresse: Øvrevollveien 14
Utskriftsdato: 12.12.2025
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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 36/116
Adresse: Øvrevollveien 14
Utskriftsdato: 12.12.2025
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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Øvrevollveien 14
Postnr	1358
Sted	JAR
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	36
Bnr.	116
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	17195158
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1221457
Dato	02.02.2021



Innmeldt av	Ellen Cathrine Bjune

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

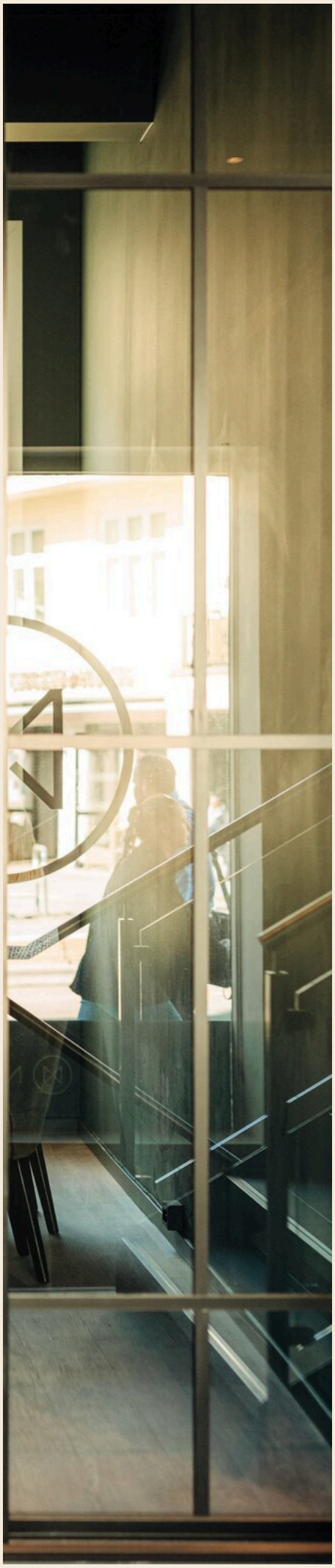
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
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.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0415/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvrevollveien 14 1358 JAR
Matrikkel: Gnr 36, bnr 116 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346