NORDVIK

Storengveien 21B

4 soverom | 183 kvm | Enebolig



Velkommen til

Storengveien 21B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
28	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
119	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.01.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig på Jar med solrik hage - Garasje m/elbil-lader - Mulighet for hybel - Innerst i privat stikkvei!

Prisantydning	**13 500 000,-**
Omkostninger	**338 880,-**
Totalpris	**13 838 880,-**
BRA-i	**183 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Innholdsrik og familievennlig enebolig beliggende i et veletablert villaområde på Jar, i enden av privat stikkvei med umiddelbar nærhet til Jar barneskole. Boligen går over én etasje samt kjeller og byr på gode planløsninger, flere oppholdsrom og totalt tre bad. Solrik og inngjerdet hage gir flotte utearealer for både lek og sosialt samvær. Garasje med elbillader. Kort vei til kollektivtransport, servicetilbud, skoler og varierte rekreasjonsområder.

Høydepunkter:
Enebolig over 1 etasje + kjeller
Mulighet for å dele av kjelleren med hybel med egen inngang
Vaskerom pusset opp i 2019
Solrik terrasse på totalt ca. 59 m²
Peis
Beliggende i enden av stikkvei, barnevennlig og rolig
Gangavstand til Jar barneskole og barnehager
4 soverom, flere stuer og totalt 3 bad

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

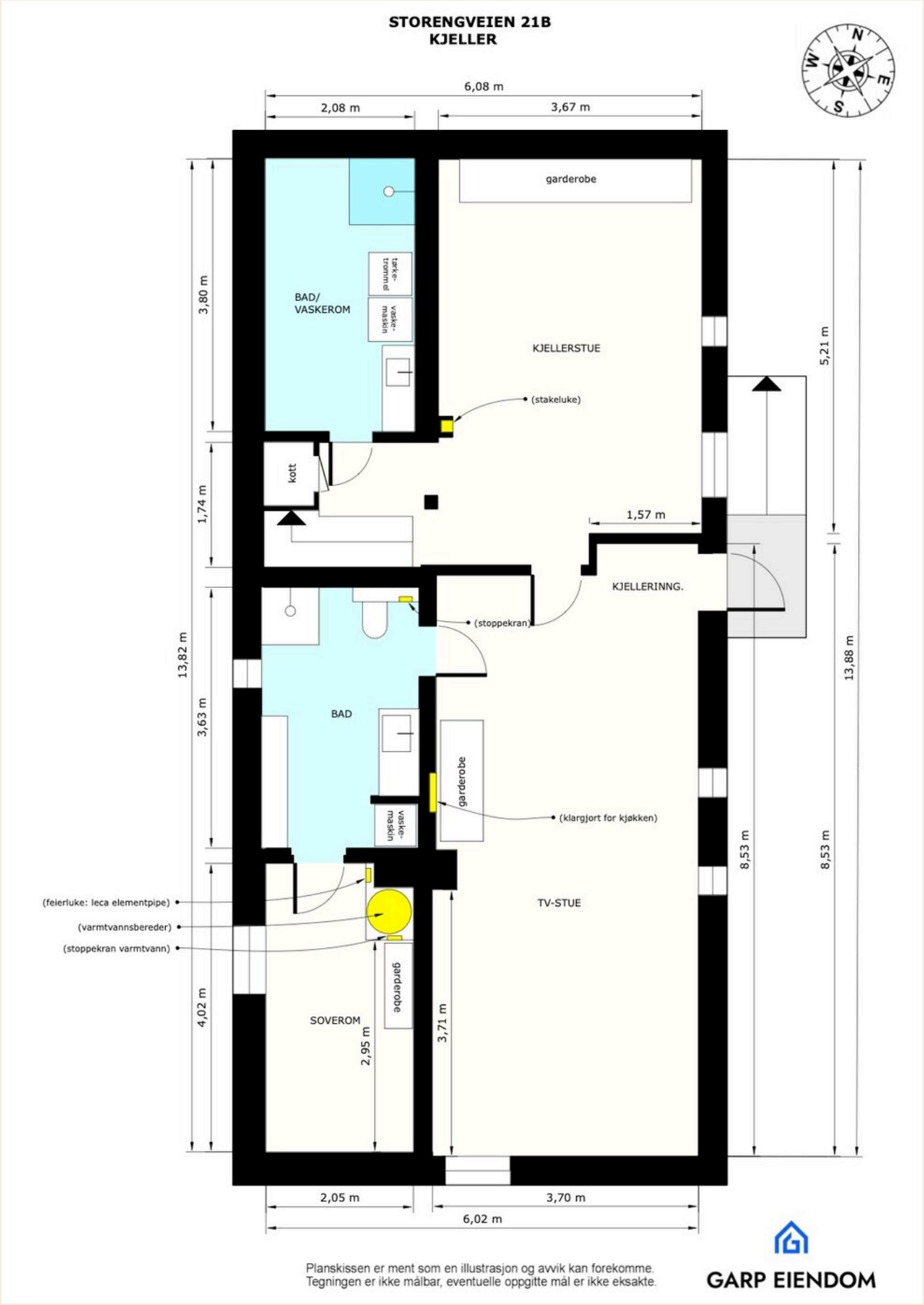


Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

GARP EIENDOM

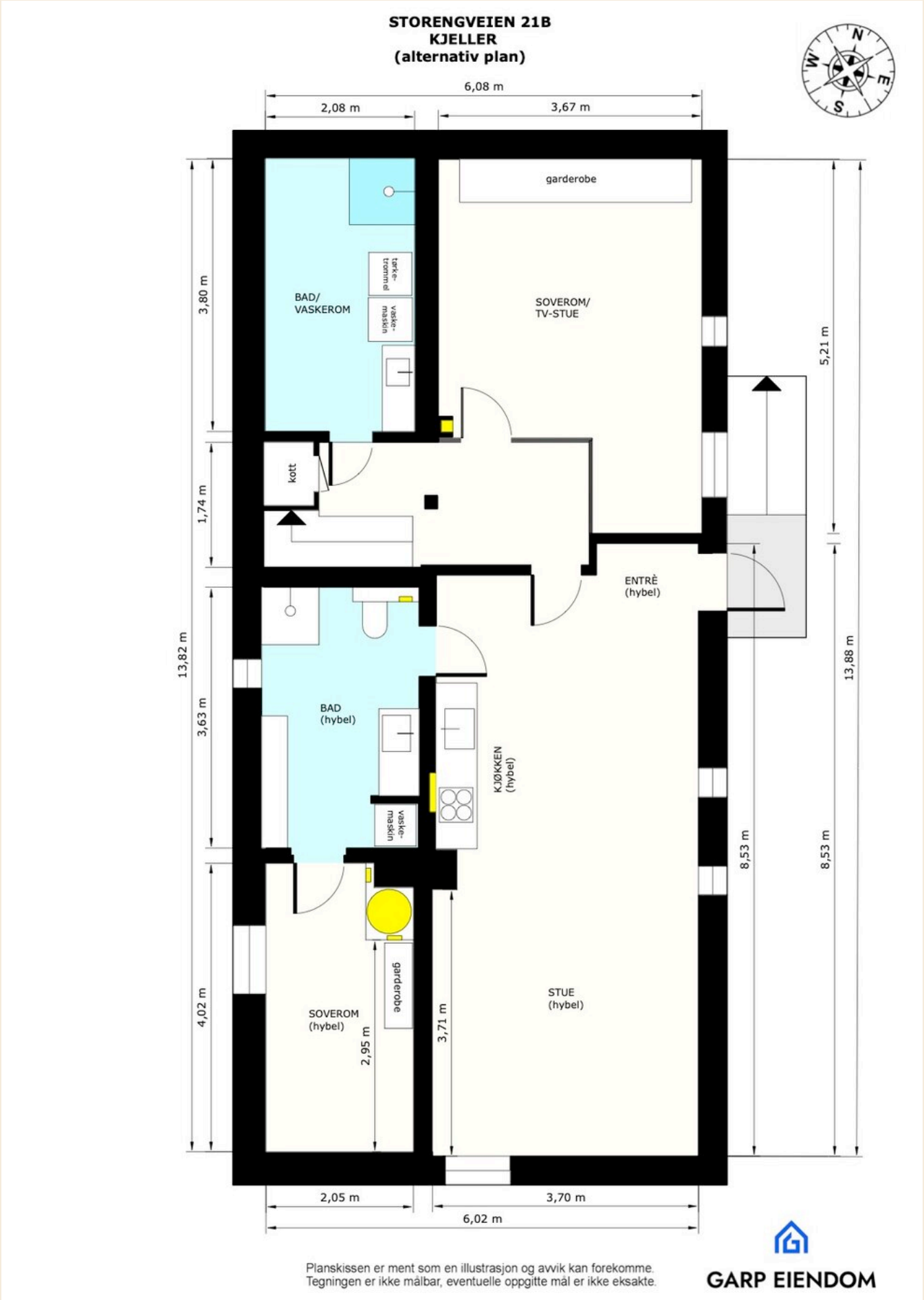
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm



Planløsning

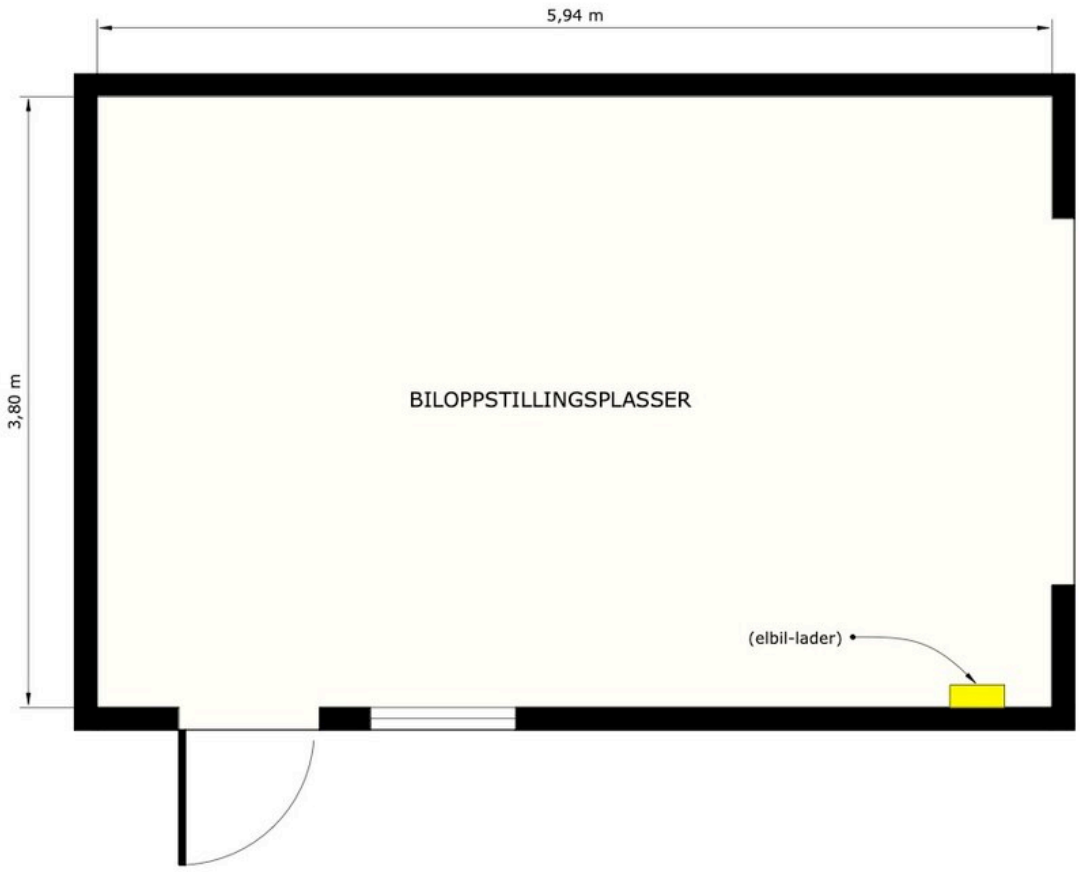
Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

STORENGVEIEN 21B
GARASJE



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

GARP EIENDOM










Miele
Miele
















AEG













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
8-0711/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Storengveien 21B, 1358 JAR
Gnr 38, bnr 170 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Nanna Birgitte Lersbryggen
Joakim Lersbryggen

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
358 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 858 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1971

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 206 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygg
Underetasje:
BRA-i: 84 kvm. Trapperom, kjellerstue, tvstue (med inngangsparti) og bad/vaskerom og bad.
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré, stue, kjøkken og 3 soverom og bad.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 59 kvm. Terrasse- og balkongareal

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Biloppstillingsplass.
Total BRA: 23 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Hovedbygg:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 19 kvm terrasse fra stuen, og 40 kvm markterrasse på sørsiden av bygget.
Parkering: Biloppstillingsplass i garasje på nordsiden av tomta. Elbillader på vegg i garasjen.
Interne boder: Innvendig bod under trappen i kjelleren. Lagringsplass på loftet er tilgjengelig via luke i himlingen på soverommet.
Eksterne boder: 23 kvm lagringsplass i garasjen.
Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 232 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 212 cm i kjellerstuen.

Innhold
1. etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, entre.
Kjeller: Kjellerstue, tv-stue, soverom, 2 bad.

Standard
1. etasje:
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Vedovn, varmepumpe og panelovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, 2

stekeovner, platetopp, oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap, mekanisk avtrekk og badekar.

Entre: Parkett og flis på gulv, og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme under fliser. Garderobeskap, sikringsskap og trapp.

Kjeller:
Kjellerstue: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Trapp . Stakeluke.

TV-stue: Teppe og flis på gulv, og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utgang til trapp/hage.

Soverom: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap . Feierluke. Varmtvannsbereder.

Bad 1: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og rørfordelingsskap.

Bad 2: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, stoppekran, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc uten lekkasjesikring. Dusjkar med innfellbare glassdører.

Parkering
Biloppstillingsplass i garasje. Det er montert elbillader.

Modernisering og påkostninger
Bad 1. etg ble pusset opp i 2011
Drenering mot nord og rundt kjellerinngang 2012
Epoxystrømpe i avløpsnettet inn til bolig 2012
Modernisert sikringsskap 2014
Bad i kjeller ble overflateoppusset 2016
Vaskerom/bad i kjeller ble pusset opp i 2019
Bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Satt inn godkjente rømningsvinduer og bygget lysgraver. 2020

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2019.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Rørlegger: Torbjørn Ødegården AS, Elektriker: Svein Moen Elektro AS og Brødr.Kolstad Installasjon AS. Hovedentreprenør: Nytt Prosjekt AS.
Beskrivelse: 2011: Gjort av forrige eier. Bad 1. etasje ble pusset opp med nye rør i rør, skiftet sluk, ny membran, fliser og innredning. 2016: Gjort av forrige eier. Bad i kjeller ble overflatebehandlet med fliser, malte vegger og ny innredning. 2019: Etablert vaskerom/bad i tidligere bod i kjeller. Nytt rørfordelingskap, sluk, membran, dusj, fliser på gulv, opplegg for vaskemaskin og vask.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmanavn: Rørlegger: Torbjørn Ødegården AS, Elektriker: Svein Moen Elektro AS og Brødr.Kolstad Installasjon AS. Hovedentreprenør: Nytt Prosjekt AS.
Beskrivelse: 2011: Gjort av forrige eier. Bad 1. etasje ble pusset opp. 2019: Etablert nytt vaskerom/bad i kjeller.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Bærum Blikk og Ventilasjon AS
Beskrivelse: 2012: Forrige eier. Nytt tak over kjellernedgang 2014: Forrige eier. Ny innsatspeis i stue 2017: Forrige eier. Etterisolert på loft og nye takrenner 2021: Heltekking av pipe og utskifting av luftehatt.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: 2012: Forrige eier. Drenering mot nord og rundt kjeller nedgangen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Firmanavn: Brødr. Kolstad Installasjon AS, Eltel Networks
Beskrivelse: 2014: Forrige eier. Modernisert sikringskap. 2017: Forrige eier. Målerbytte.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmanavn: Ekeberg Elektro AS
Beskrivelse: 2024: Installert Elbil-lader i garasje.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: 2012: Forrige eier. Rørfornying av avløpsrør. Trukket epoxystrømpe fra vei til boligen.

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

Firmanavn: Nytt Prosjekt AS
Beskrivelse: 2020: Bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Etalbert vinduer godkjent som rømningsvei inkludert lysgrav i kjeller.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Beskrivelse: 2020: Dokumentasjon fra Radonova

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?
Ja
Beskrivelse: 2020: Noe fukt oppdaget i nordlig vegg i kjellerstue i forbindelse med oppussing. Utbedret ved å rive konstruksjon innvendig og laget en åpen konstruksjon med pusset mur og pustende maling. Samt lagt fliser med varmekabler på gulvet. Utvending har det blitt gjort grep med fall fra grunnmur, topplist og ledet vann fra gårdsplass vekk fra grunnmuren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Firmanavn: Bærum Blikk og Ventilasjon AS
Beskrivelse: 2020: Muggsoppdannelser på deler av undertaket grunnet ikke tilstrekkelig lufting på loftet. Recover AS engasjert for sanering og utbedring av lufting ved å fjerne isolasjon som lå over takfoten. Det ble også byttet loftsluke.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Beskrivelse: 2020: Rapport fra Recover AS i forbindelse med muggsopp på deler av undertak på loftet

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
Beskrivelse: 2019: Forrige eier. Salgsoppgave og tilstandsrapport

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Firmanavn: Tanksanering AS
Beskrivelse: 2019: Sanert og fjernet gammel parafintank i hagen

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskrivelse: - Det er noe bevegelse i/løse fliser under teppet der hvor sofa står i kjellerstuen. - Det ene vinduet i stuen er løst i hengselet ved åpning

Byggemåte

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

Bygningsdeler med TG3:
Etasjeskille og gulv på grunn: TG3 pga løse gulvfliser i kjelleren.
Trapp: TG3 pga behov for rekkverk på begge sider av trappeløpet.
Våtrom: Bad kjeller (overflateoppusset 2016): TG3 pga usikker tetthet på sluk/membran.

Bygningsdeler med TG2:
Drenering: TG2 pga alder.
Balkong, terrasse, platting: TG2 pga slitasje og pga alder.
Vinduer og dører: TG2 pga alder.
Yttervegger: TG2 pga behov for bedre musetetting. TG2 pga behov for bedre luftespalte.
Takkonstruksjon: TG2 pga behov for vedlikehold av vindskier.
Taktekking: TG2 pga alder på tekkingen.
Utstyr på tak: TG2 pga manglende snøfanger.
Ildsted/Skorstein: TG2 pga delvis innkledd pipe i kjeller. TG2 pga manglende ildfast plate foran vedovn.
Kjøkken: TG2 pga manglende lekkasjesikring.
Avløpsrør: TG2 pga alder.
Vannledninger: TG2 pga alder på deler av røropplegget.
Varmtvannsbereder: TG2 pga manglende lekkasjesikring.
Våtrom: Bad 1.etg: TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller (2019): TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluket.
Våtrom: Bad kjeller (overflateoppusset 2016) - Overflater: TG2 pga løs gulvflis. TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom: Bad kjeller (overflateoppusset 2016) - Sanitærutstyr: TG2 pga manglende lekkasjesikring fra vegghengt toalett.

Bygningsdeler med TG-IU:
Elektrisk: Anbefaler elkontroll.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Innebygd AEG kjøleskap og Miele oppvaskmaskin, 1 stk AEG vaskemaskin, 1 stk Whirlpool tørketrommel.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Liten separat fryser
- Samsung vaskemaskin
- Samsung tørketrommel
- Taklampe i messing i stue
- Hyller i eik og metall på kjøkken
- Billy eik bokhyller i kjeller
- Hyller på barnerom
- Vegghengte lamper på hovedsoverom
- Speil i gang 1.et
- TV benk i stor kjellerstue
- Alle gulvstående bokhyller

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.

Energi og oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 31206 kWt (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 793,-pr. 2025

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:
1a - standard renovasjonsgebyr: kr 5384,19
Vann etter areal: kr 7786,96
Avløp etter areal: kr 9100,92
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp): kr 258,00
Tilsyn pr boenhet med ildsted: kr 263,00

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Bærum kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 049 060,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 784 372,- 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: 7559439

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 684 kvm (Eiertomt)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
For eiendommen foreligger følgende:
Det foreligger ferdigattest for Storengveien 21 B - "bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel", datert 29.07.2020.
Det foreligger ferdigattest for Storengveien 21 B - "rehabilitering av våtrom", datert 12.06.2019.
Det foreligger ferdigattest for Storengveien 21 B - "utvendig trapp og inngangsdør til kjeller", datert 30.10.2013.
Det foreligger ferdigattest for Storengveien 21 B - "tilbygg", datert 03.06.2019.
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse for oppføring av bygningen i Storengveien 21 B, datert 30.07.1971.

Dokumentene følger vedlagt.

Garasje er oppført som meldingssak. Det gis iht. Bærum kommune ikke ferdigattest i meldingssaker.

Byggemeldte tegninger er ikke mottatt fra Bærum kommune og det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Adkomst via delt vei med nabo i Storengveien 21A.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse.

Følger Kommuneplanens arealdel KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042, ikrafttredelse 21.06.2023. 684 m² av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen er inkludert i et planforslag for en ny regulerings- og bebyggelsesplan.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, som angitt i kommuneplanen.

Selger har mottatt nabovarsel for byggeplaner i Storengveien 15B den 10. juli 2025. Varselet gjelder:
- Endring av bygg - Annet
- Endring av bygg - Utvendig - Påbygg

Tinglyste heftelser og rettigheter
Selger og nabo er enige om at følgende avtale tinglyses på eiendommen:
"Bestemmelse om adkomstrett:
Hjemmelshavere til eiendom med matrikkel knr. 3201, gnr. 38, bnr. 680 og matrikkel knr. 3201, gnr. 38, bnr. 170 gir hverandre herved gjensidig rett til gangadkomst via stikkvei fra Storengveien og bak (nordenfor) våningshuset på gnr. 38 bnr. 680."

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3201/38/170:
26.06.1925 - Dokumentnr: 990074 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

04.09.1930 - Dokumentnr: 904851 - Elektriske kraftlinjer

19.05.1964 - Dokumentnr: 302506 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Undertegnede som eier av gnr. 38 bnr. 170, Adresse Storengveien 21, erklærer herved líkeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse. Er noen del av anlegget utført ved dispenssasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på for skriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.
Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Dokumentet følger vedlagt.

17.08.1970 - Dokumentnr: 306212 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Med flere bestemmelser

Undertegnede eier/fester av gnr. 38 bnr. 170 i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at kloakken må tilknyttes midlertidig eller permanent renseanlegg når slikt anlegg kommer i nærheten av tomten i rimelig avstand. Hva som er rimelig nærhet avgjøres med endelig virkning av bygningsrådet etter innstilling av ingeniørutvalget. Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter ingeniørvesenets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Jeg forplikter meg og senere eiere/festere dessuten til å betale den til en hver tid gjeldende årlig avgift for drift og vedlikehold av det kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Dokumentet følger vedlagt.

10.09.1970 - Dokumentnr: 306852 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Undertegnede som er eier av gnr. 38 bnr. 170, Adresse Storengveien 21, erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse. Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.
Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Dokumentet følger vedlagt.

02.02.1971 - Dokumentnr: 300787 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om vedlikehold av felles adkomst.
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen gnr.38, bnr. 170 skal ha rett til biladkomst, men ikke til gangadkomst via stikkveien fra Storengveien og bak (nordenfor) våningshuset på den her solgte eiendom (gnr. 38 bnr. 680). Vedlikehold og snemåking av stikkveien fra Storengveien fordeles mellom brukerne av stikkveien.

Dokumentet følger vedlagt.

20.02.1971 - Dokumentnr: 301302 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Undertegnede som er eier av gnr. 38, bnr. 170, Adresse Storengveien 21 erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse. Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.
Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum

ingeniørvesens samtykke.

Dokumentet følger vedlagt.

09.08.1974 - Dokumentnr: 11774 - Skjønn
Vedr. Storengveien
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1924 - Dokumentnr: 900155 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:38 Bnr:1

10.05.1971 - Dokumentnr: 303202 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:38 Bnr:680

06.02.1978 - Dokumentnr: 2200 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:38 Bnr:740

01.01.2020 - Dokumentnr: 429307 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:38 Bnr:170

01.01.2024 - Dokumentnr: 55212 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:38 Bnr:170

26.06.1925 - Dokumentnr: 990062 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:38 Bnr:1
Med flere bestemmelser

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 100,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 24 900,-

Samlet skal selger betale kr. 209 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. januar 2026

Ansvarlig megler
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Storengveien 21B

Nabolaget Jar - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Jar skole (1-7 kl.)	**6 min**
539 elever, 23 klasser	0.5 km
Lysaker skole (1-7 kl.)	**19 min**
222 elever, 13 klasser	1.6 km
Stabekk skole (1-7 kl.)	**4 min**
497 elever, 22 klasser	2.6 km
Grav skole (1-7 kl.)	**6 min**
481 elever, 23 klasser	2.5 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	**19 min**
410 elever, 28 klasser	1.6 km
Stabekk videregående skole	**18 min**
450 elever, 19 klasser	1.6 km
Oslo International School	**6 min**
90 elever	3.3 km

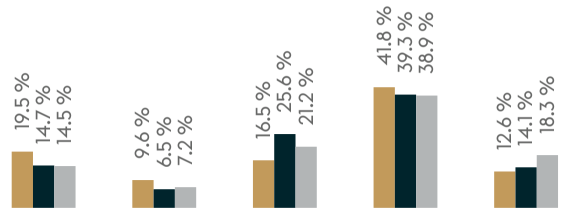
Offentlig transport

Jar kirke	**4 min**
Linje 130, 130N	0.3 km
Lilleaker	**13 min**
Linje 13	1.1 km
Ringstabekk	**15 min**
Linje 1, 2, 3, 5	1.3 km
Lysaker stasjon	**15 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.4 km
Oslo S	**14 min**
Totalt 24 ulike linjer	10.1 km

Barnehager

Jarenga barnehage (1-5 år)	**4 min**
168 barn	0.4 km
Jar Fus barnehage (1-5 år)	**10 min**
57 barn	0.8 km
Øraker barnehage (1-5 år)	**11 min**
31 barn	0.9 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Jar Ishall	4 min
Jarbanen	4 min
Velværelset Treningsstudio	14 min
SATS CC Vest	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Storengveien 21B
1358 JAR

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1971
Hovedbygg BRA:	183 m^2
Hovedbygg BRA-i:	183 m^2
Sum alle bygg BRA:	206 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	183 m^2
Rapportdato:	31.12.2025 (Gyldig til 31.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	14	16	3	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38430

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG3 pga løse gulvfliser i kjelleren.
Trapp	TG3 pga behov for rekkverk på begge sider av trappeløpet.
Våtrom: Bad kjeller (overflateoppusset 2016)	TG3 pga usikker tetthet på sluk/membran.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 pga alder.
Balkong, terrasse, platting	TG2 pga slitasje og pga alder.
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Yttervegger	TG2 pga behov for bedre musetetting. TG2 pga behov for bedre luftespalte.
Takkonstruksjon	TG2 pga behov for vedlikehold av vindskier.
Taktekking	TG2 pga alder på tekkingen.
Utstyr på tak	TG2 pga manglende snøfanger.
Ildsted/Skorstein	TG2 pga delvis innkledd pipe i kjeller. TG2 pga manglende ildfast plate foran vedovn.
Kjøkken	TG2 pga manglende lekkasjesikring.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder på deler av røropplegget.
Varmtvannsbereder	TG2 pga manglende lekkasjesikring.
Våtrom: Bad 1.etg	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller (2019)	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluket.
Våtrom: Bad kjeller (overflateoppusset 2016) - Overflater	TG2 pga løs gulvflis. TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom: Bad kjeller (overflateoppusset 2016) - Sanitærutstyr	TG2 pga manglende lekkasjesikring fra vegghengt toalett.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	**Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad**
Elektrisk	Anbefaler elkontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.12.2025

Rapportdato
31.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nanna Birgitte Lersbryggen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Joakim Lersbryggen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Storengveien 21B, 1358 Jar**

Kommunenr: **3201** Gårdsnr: **38** Bruksnr: **170** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1971**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong/lecamur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, entre.
Kjeller: Kjellerstue, tv-stue, soverom, 2 bad.

Standard

1. etasje

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

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, 2 stekeovner, platetopp, oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap, mekanisk avtrekk og badekar.

Entre: Parkett og flis på gulv, og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme under fliser. Garderobeskap, sikringsskap og trapp.

Kjeller

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

TV-stue: Teppe og flis på gulv, og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utgang til trapp/hage.

Soverom: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap . Feierluke. Varmtvannsbereder.

Bad 1: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og rørfordelingsskap.

Bad 2: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, stoppekran, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc uten lekkasjesikring. Dusjkar med innfellbare glassdører.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011	Bad 1.etg pusset opp i regi av tidligere eier.	Nei
2016	Bad kjeller pusset	Nei
2019	Ombygging av kjeller, inklusiv bad/vaskerom. Tiltaket er omsøkt og godkjent av Bærum kommune.	Ja
2021	Reparasjon av takbeslag rundt pipe.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	183	183	0	0	59
Garasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	**206**	**183**	**23**	**0**	**59**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	99	99	0	0	59
Kjeller	84	84	0	0	0
Totalt m²	**183**	**183**	**0**	**0**	**59**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	99	99	0	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	84	84	0	Trapperom, kjellerstue, tvstue (med inngangsparti), bad/vaskerom og bad.	Ingen sekundærrom.
Totalt m²	**183**	**183**	**0**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	**23**	**0**	**23**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	0	23	Ingen primærrom.	Biloppstillingsplass.
Totalt m²	**23**	**0**	**23**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye måleregelene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 19 kvm terrasse fra stuen, og 40 kvm markterrasse på sørsiden av bygget.
Parkering: Biloppstillingsplass i garasje på nordsiden av tomta. Elbillader på vegg i garasjen.
Interne boder: Innvendig bod under trappen i kjelleren. Lagringsplass på loftet er tilgjengelig via luke i himlingen på soverommet.
Eksterne boder: 23 kvm lagringsplass i garasjen.
Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 232 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 212 cm i kjellerstuen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I forbindelse med utvendig trapp og bruksendring av kjelleren ble det etablert drenering langs deler av østveggen og nordveggen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen fremstår som fungerende, men av hensyn til alderen kan det oppstå brudd eller lekkasjer over tid.
Tomta har delvis terrengfall mot husveggen på nord/øst side.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av dreneringen på sikt. Dette gjøres ved å grave opp massene som ligger inntil ytterveggene, og det legges dreneringsplast (knotteplast) inntil veggen. Det bør samtidig legges minst 10 cm markisolasjon (blå plater) utenpå veggene, noe som vil isolere underetasjen og forhindre kondensering inne i veggkonstruksjonen. Før tilbakefylling legges det fiberduk og drensrør som vil lede vannet til egnet sted.

Nedløpsrørene bør samtidig føres til drensrør i bakken slik at takvann kan ledes bort fra bygget. Evt til en pumpekum.

Pris for drenering er vanskelig å fastslå og vil ofte variere utifra hva man møter på i forbindelse med graving. Påregn ca 5000,- til 10000 kroner pr løpemeter.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Ingen merknader.
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

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

Overflatene er undersøkt og vurdert uten vesentlige avvik knyttet til fukt i kjelleren. Hulltaking er derfor ikke utført.
Ventilasjonen av rommene virker å fungere tilstrekkelig, og det er ikke registrert avvik som krever tiltak på kort sikt.

Ingen merknader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Terrassen har tregulv med trykkimpregnerte terrassebord.
Rekkverk av trevirke.

Konstruksjonen har en del slitasje, men vurderes som trykk med normal bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder/slitasje på konstruksjon.
Konsekvens: Fuktskader kan oppstå over tid.
Tiltak: Anbefaler rehabilitering av terrassen på sikt. Det er ikke behov for strakstiltak.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

1. ETASJE:
Isolert ytterdør med kodelås.
Vindu stue sør fra 1991.
Vindu stue vest fra 1997.
Vindu stue øst fra 1970. Ett av disse vinduene er løse og åpning av vinduet frarådes.
Balkongdør stue er en 2-fløyet utadslående tredør med glassfelt fra 2022.
Vindu på soverom 1 fra 2017 og 1970
Vindu på bad har PVC-karm (ikke treverk).
Vindu på soverom 2 er fra 1970.
Vindu på soverom 3 er fra 1970.

KJELLER:
Isolert ytterdør.
Alle rømningsvinduer er innadslående med trekarm fra 2019.
Småvinduer er fra byggeår og har koplede enkeltglass (ikke isolerglass).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (gjelder vinduene som er eldre enn 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Gjelder ikke vindusglass fra 2019 og 2022.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Stående tømmermannspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Ytterveggene har stående tømmermannspanel. Denne konstruksjonen har naturlig luftespalte i underkant av panelet, men har en sårbar musetetting ettersom klossene i bunn kan løsne over tid. Det er ikke tegn til skadedyr på befaringsdagen men eier må være oppmerksom på at det vil være behov for å sjekke over musetettingen og supplere ved behov.

Luftespalten på ca 22 mm bak panel virker å fungere tilstrekkelig i dag, men vær oppmerksom på at vi i dag anbefaler minst 36-48 mm luftespalte bak panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av fasadene må det sørges for minst 36-48 mm luftespalte bak panel. Eier må samtidig vurdere å etterisolere veggene med 100-200 mm mineralull i forbindelse med arbeidene.
Sjekk over musetettingen jevnlig og tett evt sprekker og glipper i underkant av panel som er større enn 8 mm med f.eks musebørster eller musebånd.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldloftet er tilgjengelig via loftsluke på ett av soverommene i 1.etg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Hvite renner og nedløp av lakkert stål, med føring til drensrør i bakken. Ingen tekniske avvik.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er antydning til råte på enkelte vindskier på taket. Ellers vurderes takkonstruksjonen uten skader og vesentlige avvik. Utbedring av vindskier og toppbord anbefales innen 0-3 år for å unngå skade på øvrige deler av takkonstruksjonen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler utskifting av vindskier innen 0-3 år. Normalt skiftes vindskier i forbindelse med rehabilitering av taket.

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Via stige, På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Utbedring av beslag på taket, i forbindelse med en tidligere vannlekkasje. Forholdet ble utbedret i 2021 av Bærum blikk og ventilasjon AS.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekking med dobbeltkrummet betongstein. Steinene fremstår uten skader på befaringsdagen og loftet er undersøkt på undersiden uten at det er registrert lekkasjer eller skader.
Undertakspappen har ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av taktekkingen på sikt av hensyn til alderen. Taksteinen har ofte lang levetid men underliggende papp kan brekke eller slites over tid slik at det kan oppstå vannlekkasjer.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Taket har ikke snøfanger montert i nedre del. Dette er krav på alle skråtak hvor det er fare for personskade ved f.eks takras.
TG2 pga manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Gulvene er undersøkt for skjevheter, sprekker og andre vesentlige avvik. Som etasjeskiller vurderes gulvet i 1.etg og gulvet i kjelleren. Det er ikke gjort destruktive inngrep (f.eks boring), men overflater er vurdert visuelt.

SKJEVHETER:
Ingen vesentlige skjevheter. Gulvene i 1.etg og kjeller har stedvis skjevheter, men alt under 15 mm totalt sett pr rom, og under 10 mm lokalt (innenfor 2 m).

LØSE FLISER:
Det er stedvis løse fliser på gulvene. Gjelder fliser på soverom i kjeller, på bad (sør) i kjeller, tvstuen og i kjellerstuen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med en eventuell oppussing må løse fliser tas opp og limes på nytt. Evt legge nye fliser i kjelleren.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Pipa er kledd inn delvis i kjelleren, med skapinnredning til blant annet varmtvannsbereder på soverommet.
Det mangler ildfast plate foran ildstedet i stuen i 1.etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.
Skapinnredning/plater rundt pipe i kjelleren (soverom) må fjernes slik at pipa blir tilgjengelig for inspeksjon på minst 2 sider.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, 2 stekeovner, platetopp, oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ingen merknader.

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-3**

Tilstandgrad 3 settes pga behov for rekkverk på begge sider i trappen. I henhold til dagens krav skal det være rekkverk på begge sider i trapp, av hensyn til personsikkerhet og pga tilgjengelighet. Konsekvens av dette kan være personskader ved fall i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere rekkverk slik at trappen får rekkverk på begge sider i hele trappeløpet. Dette vil bedre personsikkerheten, og er et krav i alle trapper i henhold til dagens krav (tek17).

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på deler av avløpsrørene.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere fullt ut siden de er innkasset.
Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger i forbindelse med ett av badene i kjelleren.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber

Bad/vaskerom kjeller har rør-i-rør system med fordelerskap, som leder eventuelle lekkasjer fra vannledninger til sluket.
Øvrig røropplegg er koplet med kobberrør uten videre lekkasjesikring.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Bad 1.etg pusset opp i regi av tidligere eier i 2011.
Bad/vaskerom kjeller pusset opp i 2019.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet i kjelleren. Stoppekran er av eldre type og av rutine ikke funkjsonstestet med tanke på risiko for skade på vannrør. Denne type stoppekran er sårbar for skade og lekkasje ved bruk og vi anbefaler å skifte stoppekran ved anledning slik at eier enkelt og trygt kan stenge vannet ved behov.

Vanneldninger til bad/vaskerom i kjelleren har rør-i-rør system og vurderes uten avvik.
Øvrig røropplegg

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badene. Hovedstoppekran anbefales skiftet ut med en kuleventil med håndvrider.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er delvis oppgradert:
Oppussing av store deler av boligen i 2019 utført i regi av eier. Arbeidene er dokumentert med samsvarserklæring.
Øvrige deler av anlegget mangler samsvarserklæring.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

Varmepumpe med luft-til-luft oppvarming. Utedelen er plassert langs østveggen. Innerdelen er plassert på yttervegg i stuen.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Soverom ved bad i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på gulvet og kan gjøre skade på vegger/gulv i kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.23 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

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

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte badekar for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Badekar.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

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

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.	
Ingen merknader.	

Fuktmåling

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom kjeller (2019)

Overflate

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 49 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 3-8 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

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

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

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

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.	
Ingen merknader.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Bad kjeller (overflateoppusset 2016)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflateoppusset i 2016. Blant annet sluk er ikke byttet og antas å være fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

LØS FLIS:
Midt på gulvet er det registrert løs gulvflis. Årsaken er ukjent, men normalt har dette sammenheng med dårlig vedheft på flislimet under flisa.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 11 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

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

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

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

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

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**Over 300 000**

Sanitærutstyr

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lersbryggen, Joakim	9578-5999-4-1205627	2026-01-08 17:44:32
Lersbryggen, Nanna Birgitte	9578-5994-4-2489151	2026-01-08 20:35:17

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
8. jan. 2026

Oppdragsnummer
8-0711/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Storengveien 21B, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Nanna Birgitte Lersbryggen, Joakim Lersbryggen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2019

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: 7559439
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Gjort av forrige eier. Bad 1. etasje ble pusset opp med nye rør i rør, skiftet sluk, ny membran, fliser og innredning. (Rørlegger: Torbjørn Ødegården AS, Elektriker: Svein Moen Elektro AS og Brødr.Kolstad Installasjon AS) 2016: Gjort av forrige eier. Bad i kjeller ble overflatebehandlet med fliser, malte vegger og ny innredning. 2019: Etablert vaskerom/bad i tidligere bod i kjeller. Nytt rørfordelingskap, sluk, membran, dusj, fliser på gulv, opplegg for vaskemaskin og vask.(Hovedentreprenør: Nytt Prosjekt AS)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Gjort av forrige eier. Bad 1. etasje ble pusset opp. (Rørlegger: Torbjørn Ødegården AS, Elektriker: Svein Moen Elektro AS og Brødr.Kolstad Installasjon AS) 2019: Etablert nytt vaskerom/bad i kjeller. (Hovedentreprenør: Nytt Prosjekt AS)

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012: Forrige eier. Nytt tak over kjellernedgang 2014: Forrige eier. Ny innsatspeis i stue 2017: Forrige eier. Etterisolert på loft og nye takrenner 2021: Heltekking av pipe og utskifting av luftehatt (Bærum Blikk og Ventilasjon AS)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012: Forrige eier. Drenering mot nord og rundt kjeller nedgangen.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2014: Forrige eier. Modernisert sikringskap (Brødr.Kolstad Installasjon AS) 2017: Forrige eier. Målerbytte (Eltel Networks)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Installert Elbil-lader i garasje (Ekeberg Elektro AS)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012: Forrige eier. Rørfornying av avløpsrør. Trukket epoxystrømpe fra vei til boligen.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Etalbert vinduer godkjent som rømningsvei inkludert lysgrav i kjeller. (Nytt Prosjekt AS)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2020: Dokumentasjon fra Radonova

---

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)

Ja

Beskriv: 2020: Noe fukt oppdaget i nordlig vegg i kjellerstue i forbindelse med oppussing. Utbedret ved å rive konstruksjon innvendig og laget en åpen konstruksjon med pusset mur og pustende maling. Samt lagt fliser med varmekabler på gulvet. Utvending har det blitt gjort grep med fall fra grunnmur, topplist og ledet vann fra gårdsplass vekk fra grunnmuren.

---

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

Ja

Beskriv: 2020: Muggsoppdannelser på deler av undertaket grunnet ikke tilstrekkelig lufting på loftet. Recover AS engasjert for sanering og utbedring av lufting ved å fjerne isolasjon som lå over takfoten. Det ble også byttet loftsluke av Bærum Blikk og Ventilasjon AS.

---

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: 2020: Rapport fra Recover AS i forbindelse med muggsopp på deler av undertak på loftet

---

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? 2019: Forrige eier. Salgsoppgave og tilstandsrapport

---

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?

Ja

Beskriv: 2019: Sanert og fjernet gammel parafintank i hagen (Tanksanering AS)

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Tanken ble sanert og fjernet i 2019

---

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

Ja

Beskriv: -Det er noe bevegelse i/løse fliser under teppet der hvor sofa står i kjellerstuen. -Det ene vinduet i stuen er løst i hengselet ved åpning

---

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: 8-0711/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lersbryggen, Nanna Birgitte	**2026-01-08**	**Lersbryggen, Joakim**	**2026-01-08**

Identifikasjon

bankID Lersbryggen, Nanna Birgitte

Identifikasjon

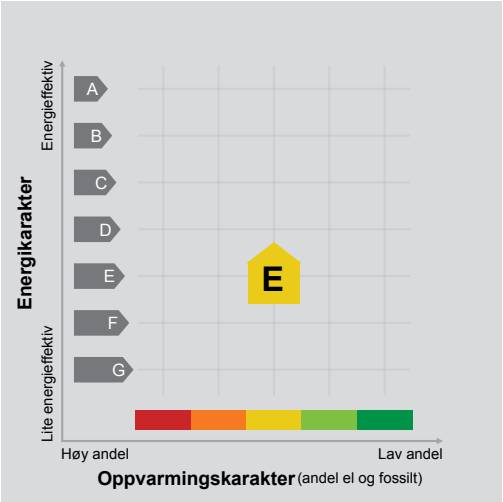
bankID Lersbryggen, Joakim

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Storengveien 21B
Postnummer	1358
Sted	JAR
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17182501
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-243213
Dato	29.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	184
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Nanna Birgitte Lersbryggen

Storengveien 21 B

1358 JAR

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	19/20890 - 20/157445/ARNMAR	29.07.2020

Adresse - Tiltak:	Storengveien 21 B - bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/Bnr:	38/170
Tiltakshaver:	

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Ingrid Jørgensen Sollai
konstituert bygningssjef

Arnfinn Martinsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Ole Hellevik

Storengveien 21 B

1358 JAR

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/94023 - 19/131857/BRIGRO	12.06.2019

Adresse - Tiltak:	Storengveien 21 B - rehabilitering av våtrom
Gnr/Bnr:	38/170
Tiltakshaver:	Ole Almedal Hellevik

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

HistSak 11/9849.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Britt Wenche Groven
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak
Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **12/23220**
J.post ID: 13/197714

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	30.10.2013	3244/13

Adresse - Tiltak: Storengveien 21 B - utvendig trapp og inngangsdør til kjeller
Gnr/Bnr: 38/170
Tiltakshaver: Ole Hellevik
Ansvarlig søker:

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Hanne Høybach
bygningssjef

Tine Færøyvik
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Ole Almedal Hellevik

Storengveien 21 B

1358 JAR

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/20008 - 19/123223/BRIGRO	03.06.2019

Adresse - Tiltak:	Storengveien 21 B - tilbygg
Gnr/Bnr:	38/170
Tiltakshaver:	Ole Almedal Hellevik

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Britt Wenche Groven
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

30. juli 1971.

Tømrermester Ingo Andersvangen,
Osmarvegt. 43,
Oslo 2

Bygg-70. BS/Ha.

Tømrermester Bjørn Berg,
Tåsen Terrasse 109,
OSLO

Mstr Roland Pedersen,
Skogveien 218,
1342 JAR

Gnr. 38, bnr. 170, Jar.

Vi viser til Deres søknad datert 1. juli 1971 om tillatelse til å ta bygningen på ovennevnte eiendom i bruk.

Ved besiktigelse den 22. juli 1971 viste det seg at det gjenstår følgende mangler som må rettes:

1. Ventilristerne må settes i ventilåpninger i grunnmur.
2. Det må settes opp forskriftsmessig trapp foran terrassedør.
3. Rekkverk må monteres på inngangstrapp.
4. Pipevangens avslutning over tak må beskyttes mot fuktighet. Jfr. byggeforskriftenes kap. 49:124.
5. Trehimling i vaskerom i kjeller må oljemales.
6. Vaskerom må ventileres forskriftsmessig. Jfr. byggeforskriftens kap. 47:12.
7. Vinduer i ubeboede kjellere skal være forsynt med netting med maskevidde ikke over ½", såfremt kjellerrommet ikke er ventilert over tak. Jfr. byggeforskriftenes kap. 47:12 og "Almindelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bergen", pkt. 4.
8. Det må tettes bedre mellom ventil og kanal i bad i 1. etasje.
9. Søppelbeholdere må anskaffes. Jfr. byggeforskriftenes kap. 51:33.
10. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp. Jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 29. april 1967.

Attest fra feiermesteren og vannverket foreligger ennå ikke.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. jan. 1972.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være byggesjefen i hende innen 10. jan. 1972.

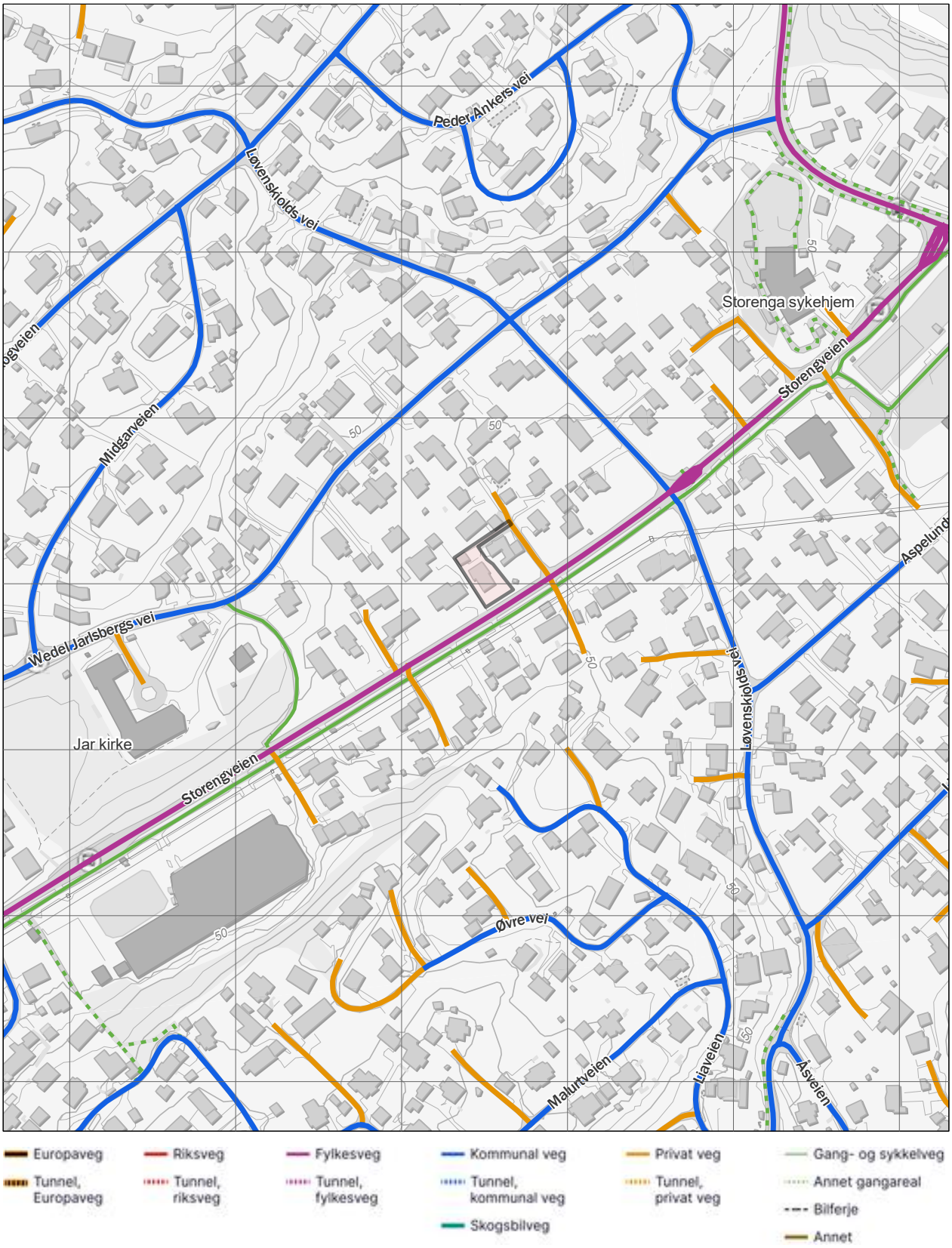
For byggesjefen

Sverre Skrøvrud
e.f.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/170/0/0
Adresse: Storengveien 21B, 1358 JAR

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28/12/2025



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

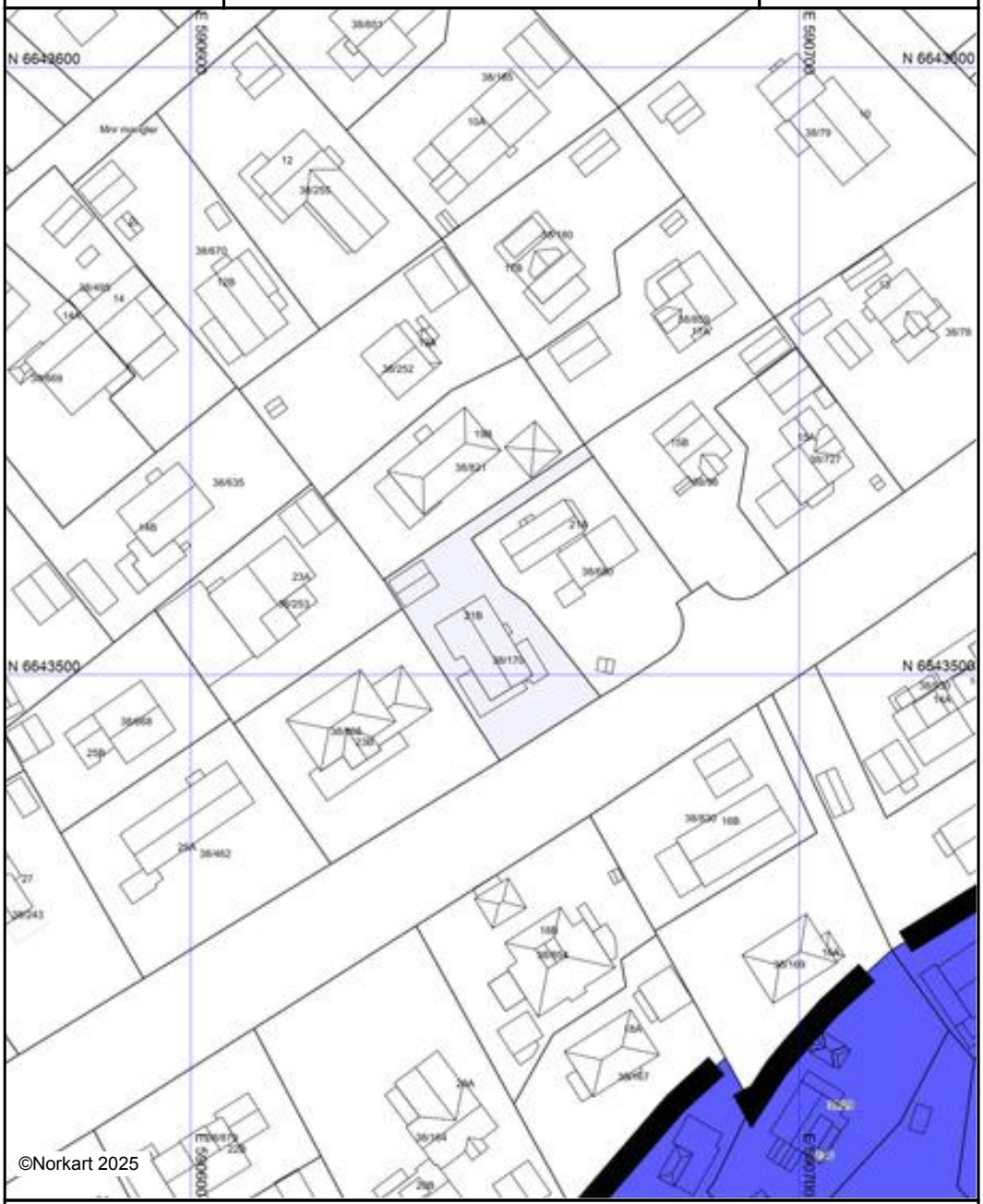
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/170
Adresse: Storengveien 21B
Utskriftsdato: 28.12.2025
Målestokk: 1:1000

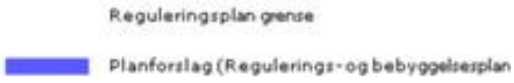
N

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



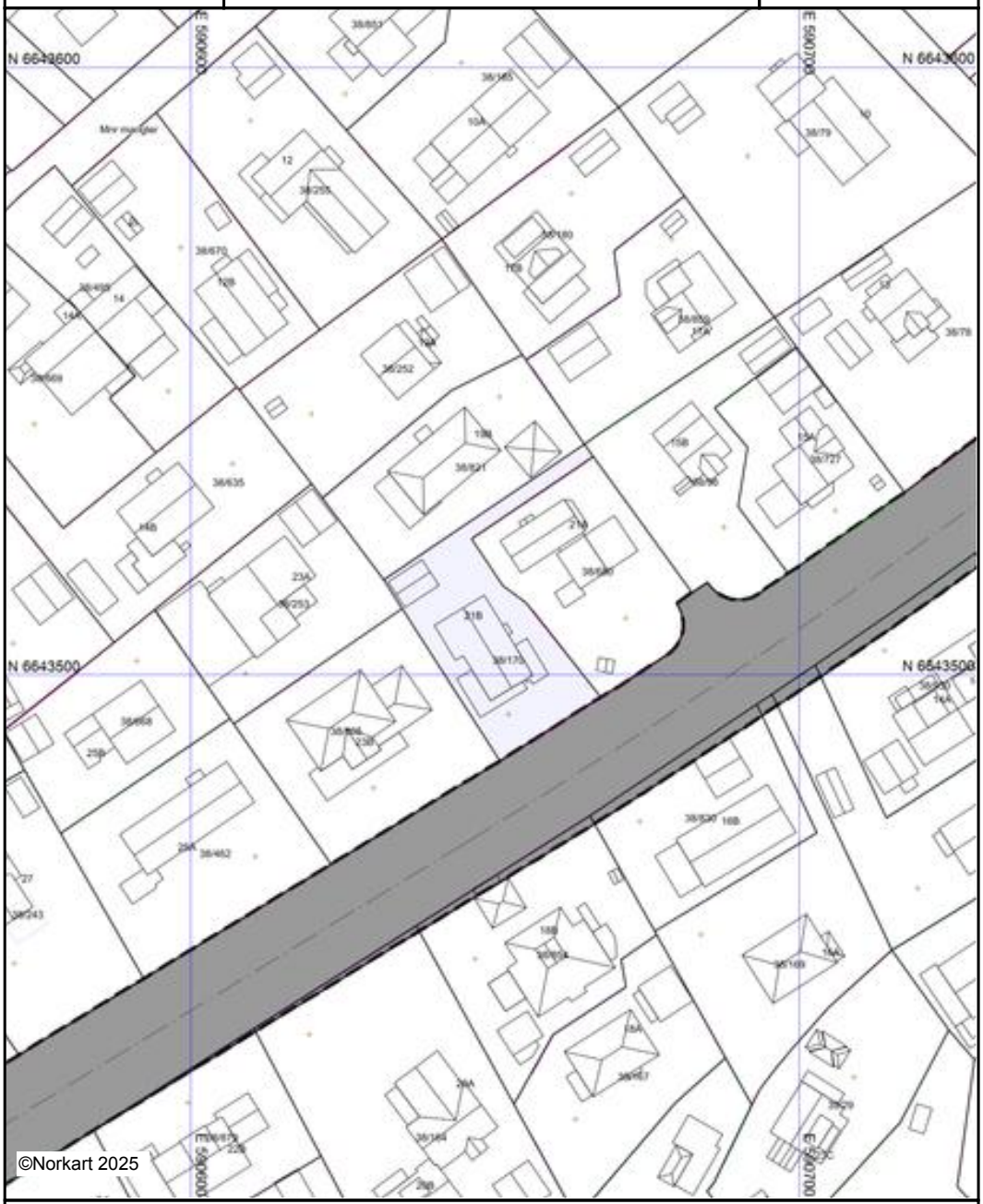
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/170
Adresse: Storengveien 21B
Dato: 28.12.2025
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

VAledninger

Eiendom: 38/170
Adresse: Storengveien 21B
Dato: 28.12.2025
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.

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 38/170
Adresse: Storengveien 21B
Utskriftsdato: 28.12.2025
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

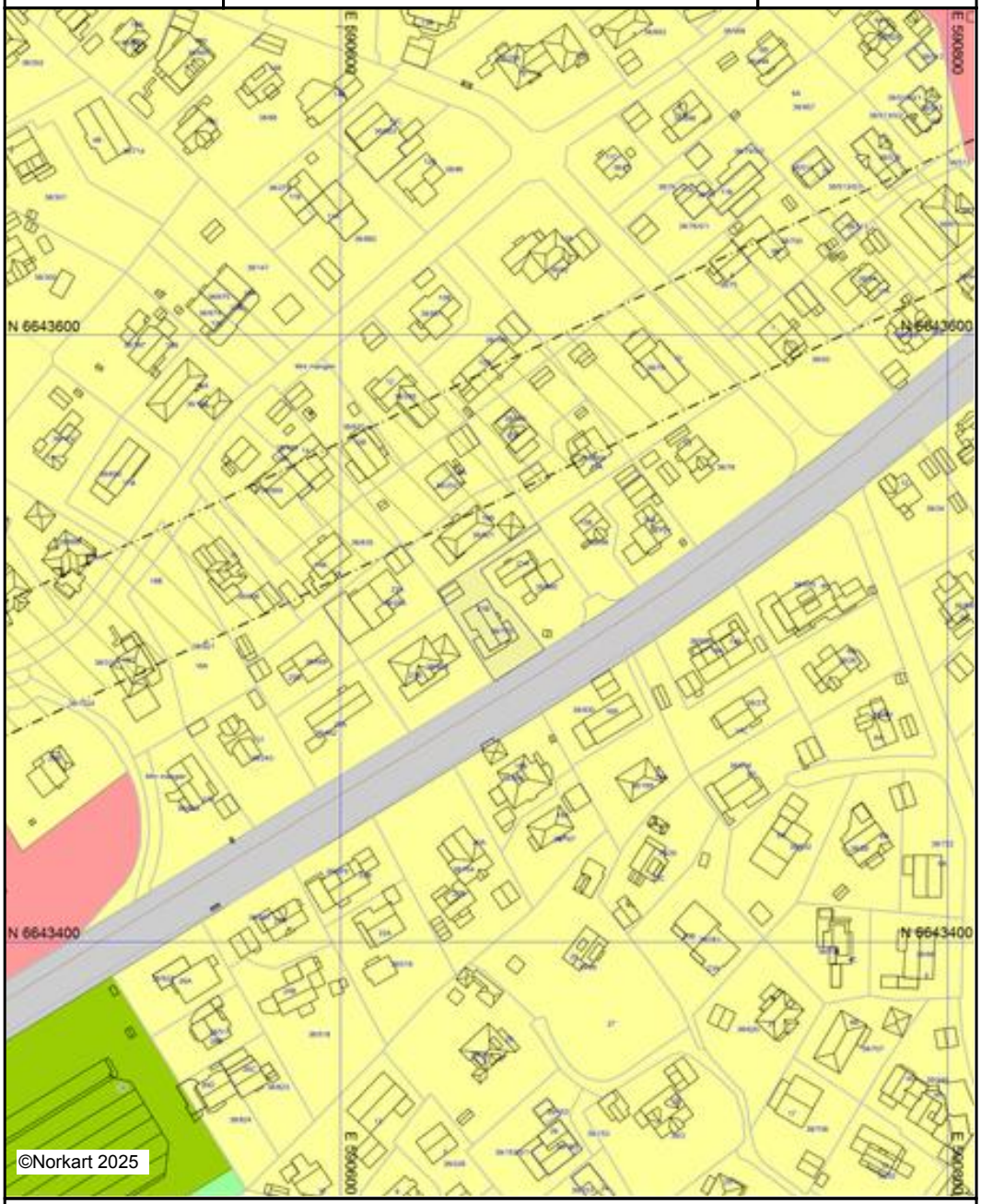
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/170
Adresse: Storengveien 21B
Utskriftsdato: 28.12.2025
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



Utskriftsdato: 28.12.2025

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.**	38	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 21B, 1358 JAR								

Avtale 90131292 (Avgiftsadresse: Storengveien 21 B)

Situasjon

Røykvarslere	4 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	B	31.08.2022	05.05.2025	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke		31.08.2022
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted		31.08.2022

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.

Utskriftsdato: 28.12.2025

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.**	38	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 21B, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 684 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 170	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Storengveien 21 B, gatenr 1277 1358 Jar	**Grunnkrets:**	604	Jar 04
		Valgkrets:	4	Jar
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.06.1924	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	684,0 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/38/170	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	23.05.2022	Berørt	3201/38/78	0,0
	Matrikkelført:	23.05.2022	Berørt	3201/38/79	0,0
			Berørt	3201/38/96	0,0
			Berørt	3201/38/170	0,0
			Berørt	3201/38/680	0,0
			Berørt	3201/38/727	0,0
			Berørt	3201/38/859	0,0
			Berørt	3201/244/1	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/38/170	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			

Annen forretningstype	Forretning:	11.11.1999	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	17.11.2023	Berørt	3201/38/74	0,0
			Berørt	3201/38/75	0,0
			Berørt	3201/38/77	0,0
			Berørt	3201/38/78	0,0
			Berørt	3201/38/79	0,0
			Berørt	3201/38/92	0,0
			Berørt	3201/38/93	0,0
			Berørt	3201/38/96	0,0
			Berørt	3201/38/97	0,0
			Berørt	3201/38/170	0,0
			Berørt	3201/38/180	0,0
			Berørt	3201/38/185	0,0
			Berørt	3201/38/218	0,0
			Berørt	3201/38/243	0,0
			Berørt	3201/38/252	0,0
			Berørt	3201/38/253	0,0
			Berørt	3201/38/255	0,0
			Berørt	3201/38/310	0,0
			Berørt	3201/38/373	0,0
			Berørt	3201/38/462	0,0
			Berørt	3201/38/495	0,0
			Berørt	3201/38/498	0,0
			Berørt	3201/38/512	0,0
			Berørt	3201/38/513	0,0
			Berørt	3201/38/513/0/1	0,0
			Berørt	3201/38/513/0/3	0,0
			Berørt	3201/38/529	0,0
			Berørt	3201/38/608	0,0
			Berørt	3201/38/622	0,0
			Berørt	3201/38/633	0,0
			Berørt	3201/38/635	0,0
			Berørt	3201/38/640	0,0
			Berørt	3201/38/668	0,0
			Berørt	3201/38/669	0,0
			Berørt	3201/38/670	0,0
			Berørt	3201/38/680	0,0
			Berørt	3201/38/700	0,0
			Berørt	3201/38/805	0,0
			Berørt	3201/38/821	0,0
			Berørt	3201/38/829	0,0
			Berørt	3201/38/851	0,0
			Berørt	3201/38/859	0,0
			Berørt	3201/38/896	0,0
			Berørt	3201/38/921	0,0
			Berørt	3201/38/949	0,0
			Berørt	3201/38/955	0,0
			Berørt	3201/38/957	0,0
			Berørt	3201/38/958	0,0
			Berørt	3201/244/1	0,0
			Berørt	3201/251/1	0,0
Arealmåling	Forretning:	07.02.1978	Mottaker	3201/38/170	687,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	06.02.1978	Avgiver	3201/38/170	-112,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/38/740	112,0
Skylddeling	Forretning:	10.05.1971	Avgiver	3201/38/170	-864,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/38/680	864,0
Skylddeling	Forretning:	20.06.1924	Avgiver	3201/38/1	-1 681,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/38/170	1 681,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storengveien 21 B	H0101	Bolig	187,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	96,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	187,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	187,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.03.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17182501			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			89,0		89,0		97,0		97,0
H01	1		98,0		98,0		107,0		107,0

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
Storengveien 21 B	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18587254			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				

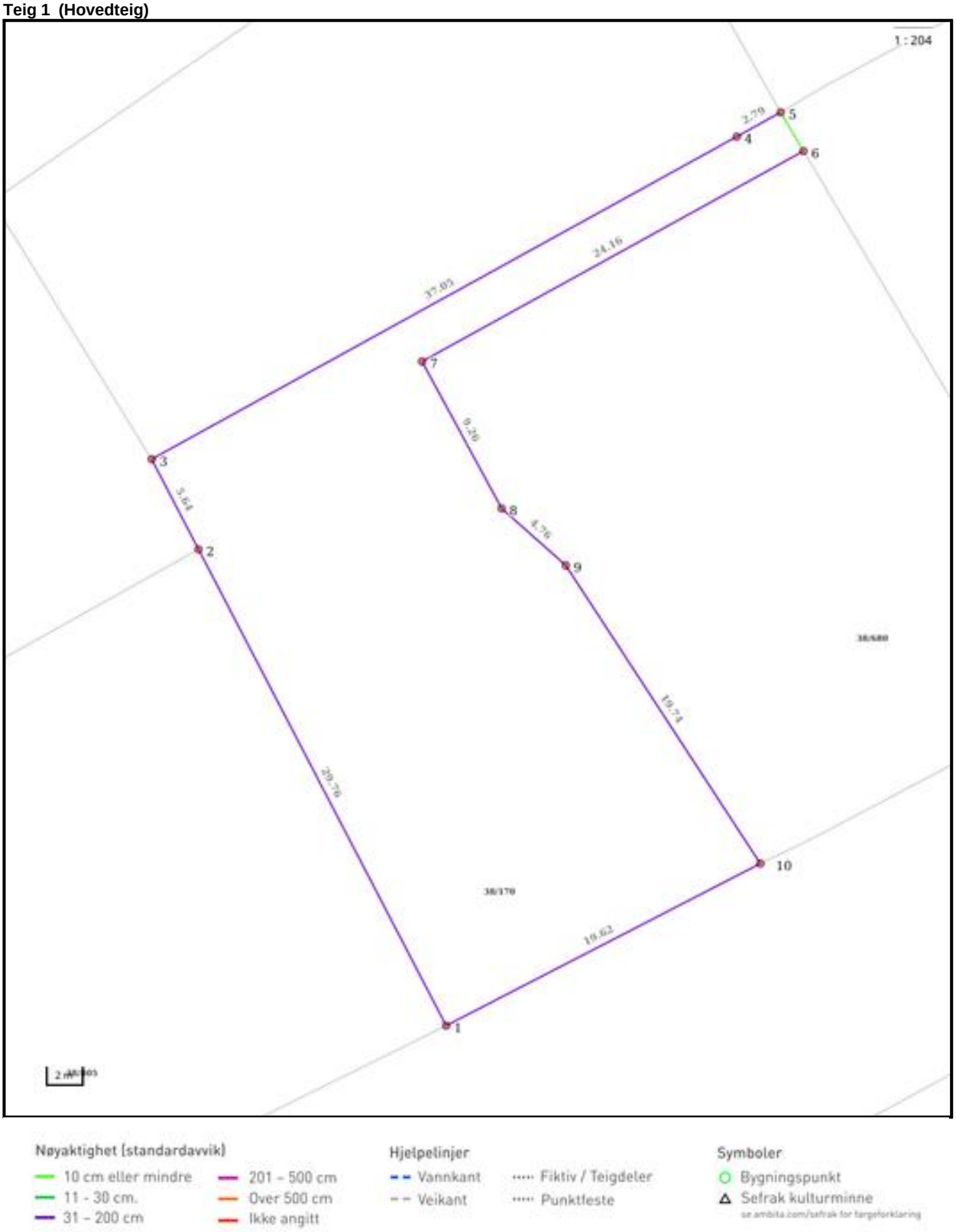
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 684,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 485,89	590 650,77	29,76m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 510,94	590 634,70	5,64m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 515,69	590 631,66	37,05m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 536,43	590 662,36	2,79m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 537,99	590 664,67	2,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 535,97	590 666,13	24,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 522,44	590 646,11	9,26m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 514,73	590 651,24	4,76m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 511,90	590 655,07	19,74m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 496,42	590 667,32	19,62m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		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.

Dbnr. 2506
den 19/5 1964

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 38 br.nr. 170 parsell nr. .....
Adresse Storengveien 21 Jar
matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispenssasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Jar den 10-5 19 64

Roald T. Paulsen
Eiers egenhendige underskrift

Roald Paulsen
Med trykte bokstaver

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den ..... 19....

.....

ABB 3000 2-63

Erklæring B:

Kloakken fra anmeldt bebyggelse tillates utdrenert i grunnen eller ført til septiktank

Dbnr. 6212
den 21/8 1970

«Undertegnede eier/fester av gnr. 38 bnr. 170 av .....
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at kloakken må tilknyttes midlertidig eller permanent renseanlegg når slikt anlegg kommer i nærheten av tomten i rimelig avstand.

Hva som er rimelig nærhet avgjøres med endelig virkning av bygningsrådet etter innstilling av ingeniørutvalget. Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter ingeniørvesenets anvisning uten utgift for Bærum kommune.

Jeg forplikter meg og senere eiere/festere dessuten til å betale den til en hver tid gjeldende årlig avgift for drift og vedlikehold av det kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

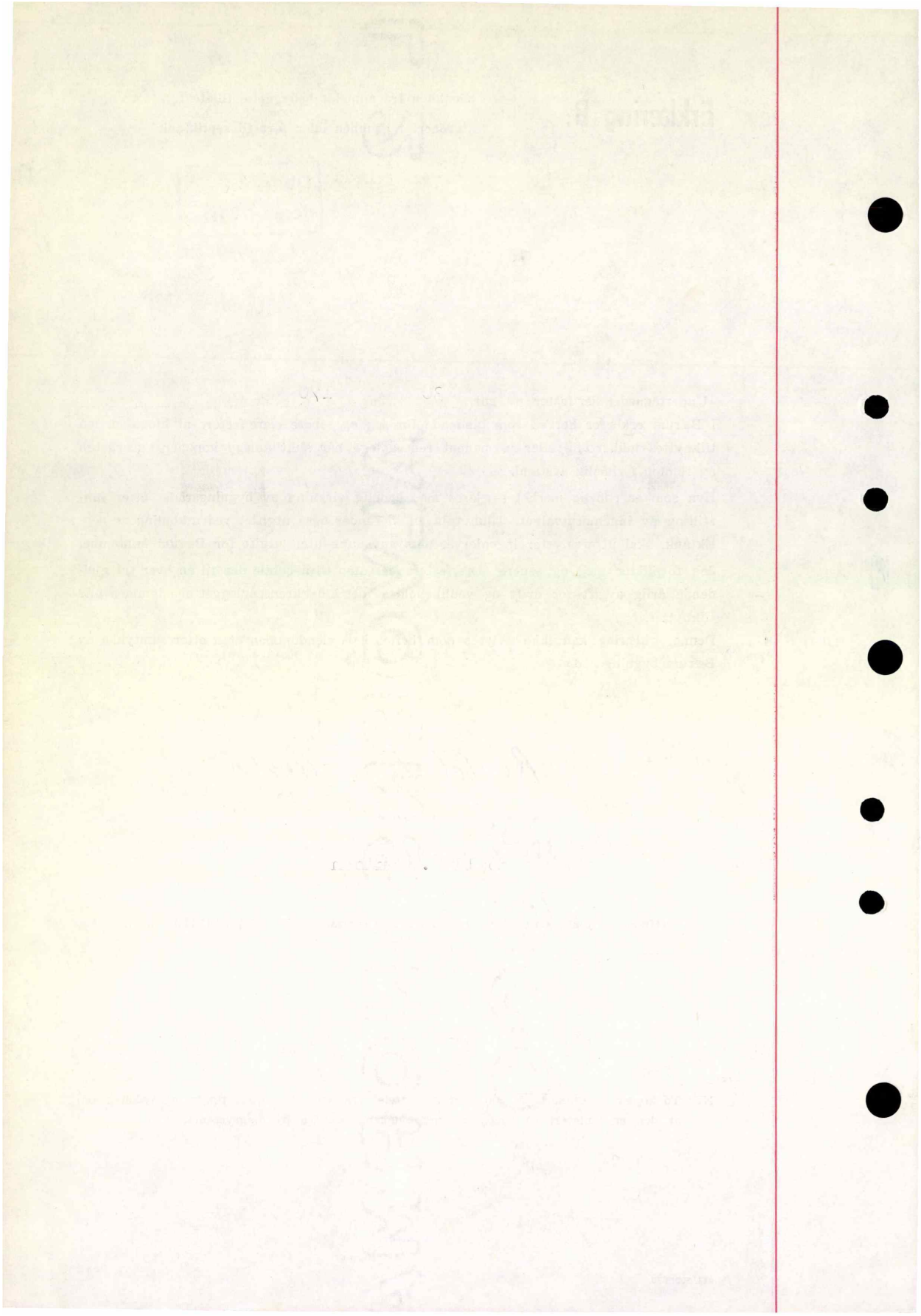
Roald T. Paulsen
(Underskrift)

Roald T. Paulsen

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! To kopier av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

ABB. 500. 1-70.



Utfylles i tre eksemplarer.

Dbnr. 6852
den 10/9 1970

ERKLÆRING

Undertegnede som er eier av gnr. 38 br.nr. 170 parsell nr. .....

Adresse Stangveien 21 Gar

matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Gar den 9-9 19.70

Roald T. Paulsen
Eiers egenhendige underskrift.

ROALD T. PAULSEN
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Sandvika den ..... 19.....

.....

F. 3000.6.68

Dbnr. 1302
den 20/2 1971

Utfylles i tre eksemplarer.

ERKLÆRING

Undertegnede som er eier av gnr. 38 br.nr. 170 parsell nr. .....

Adresse Storengveien 21 . 1342 . Jar

matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Jar den 20/2 1971.

Eiers egenhendige underskrift.

Roald T. Paulsen.

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Sandvika den 20-2 1971

Roald T. Paulsen

F. 3000. 9-70

Kjøpekontrakt av 14/9 1970 stemplet for kr. 1840 forevist
Merkene kassert 14/9 1970 av Jens Eid p/s
For sorenskriveren i Østre Bærum
Solveig Kristoffersen

Dbnr. 787
den 2/12 1971

S k j ø t e.

1. Undertegnede Roald Torjus Paulsen skjøter og overdrar herved til herr L e i f K å r e G j e r d e, født 5/3-1940, min eiendom i S t o r e n g v e i e n - Jar, gnr. 38, bnr. 680 i Østre B æ r u m, med grunn og påstående bebyggelse, alt i den stand det befinner seg, og med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed eiendommen har tilhørt meg, for en omforenet kjøpesum stor kr. 180.000.- -etthundreogåttitusenkroner-.

Kjøpesummen er avgjort på omkontrahert måte.

2. Eiendommen gnr.38, bnr.170 skal ha rett til biladkomst, men ikke til gangadkomst via stikkveien fra Storengveien og bak (nordenfor) våningshuset på den her solgte eiendom.

3. Vedlikehold og snemåking av stikkveien fra Storengveien fordeles mellom brukerne av stikkveien.

Oslo, den 14. september 1970.

Roald T. Paulsen (sign.)

Else B. Paulsen (sign.)

Vi bekrefter herved at herr Roald Torjus Paulsen og hustru Else B. Paulsen har underskrevet skjøtet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

1. Jan Eid (sign.) 2. Julie Eid (sign.)

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.

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: 8-0711/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Storengveien 21B 1358 JAR
Matrikkel: Gnr 38, bnr 170 (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:

Martin Ruud

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858