

Storengveien 26C



Velkommen til

Storengveien 26C



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Jar skolekrets

Høyt beliggende & solrik bolig med utsyn mot Holmenkollen - God standard - Flere uteområder og hage - Garasje m/lader

Prisantydning	11 900 000,-
Omkostninger	298 850,-
Totalpris	12 198 850,-
BRA-i	166 kvm
Totalt BRA	171 kvm
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1984

Megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no





Kort fortalt

- Velkommen til Storengveien 26 C - En moderne vertikaldelt tomannsbolig på barnevennlige og populære Jar v/siden av Jar Isforum, i randsonen mot Oslo (ca. 15 min. m/buss). Huset ligger i et rolig og trygt område, men med kort vei til både Bekkestua og CC Vest. Det er kort avstand til barnehager og skoler, kollektivtilbud samt en rekke servicetilbud og fritidsaktiviteter.

- Fremstående kvaliteter:
- God og familievennlig planløsning - 3 sov, 2 bad + kjellerstue/sov på samme plan
- Høyt og fritt m/utsyn mot Holmenkollen og nærområder
- 2 bad pusset opp i 2017 + vaskerom
- Sosialt HTH- kjøkken fra 2015
- Uteområder og hage m/optimale solforhold
- Peis + varmepumpe
- Boder + isolert anneks
- Garasje m/lader
- Innerst i rolig vei m/varmekabler i oppkjørsel
- Jar skole, 600m
- Lysakerelven, 700m

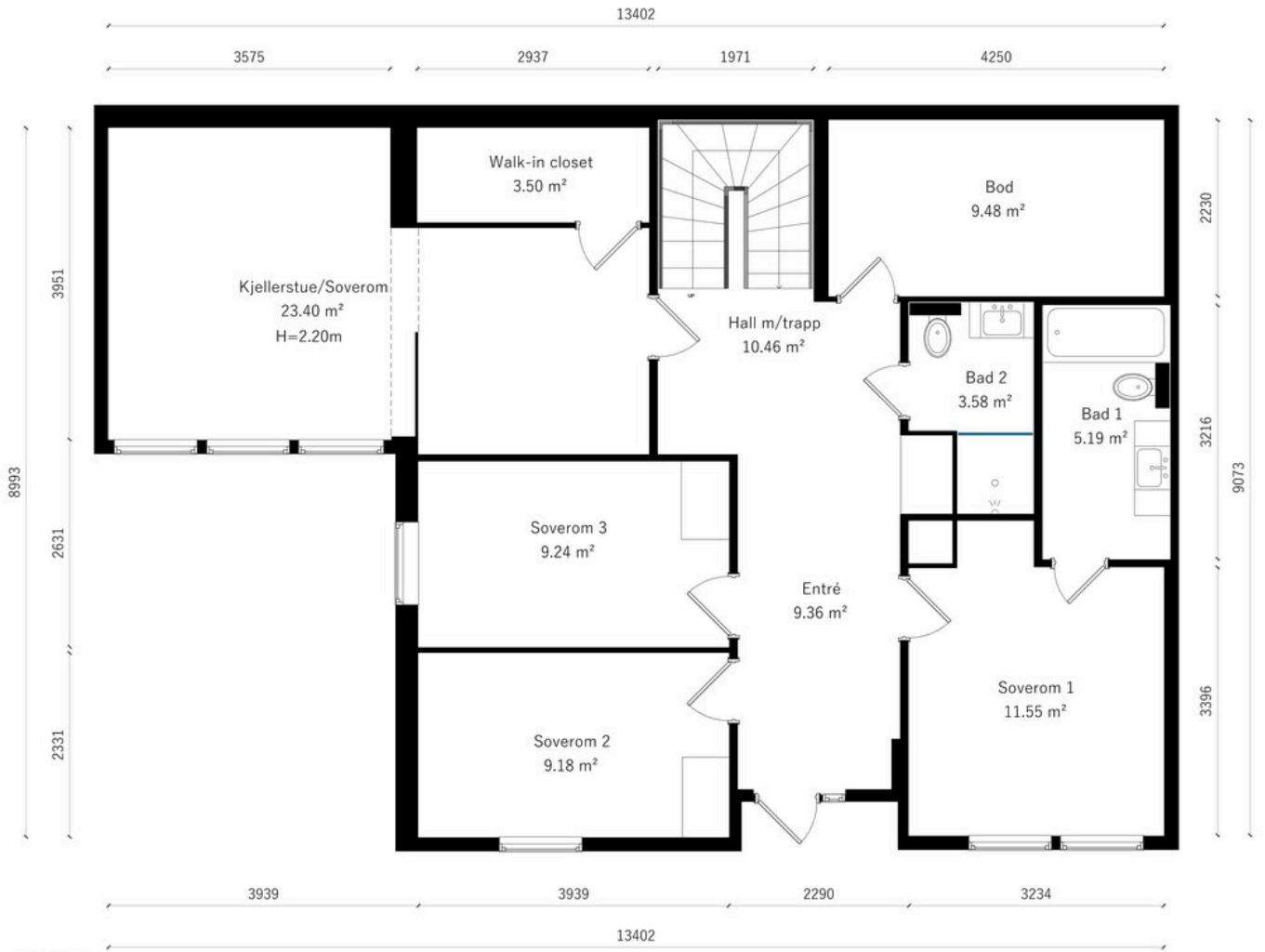
Arealer og innhold

BRA-i:	166 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	171 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 100 kvm. Tre soverom, kjellerstue/soverom, 2 bad, bod, entré/gang og walk-in closet.
Total BRA: 100 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Vaskerom, kjøkken/spisestue og stue.
BRA-e: 5 kvm. Anneks
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 39 kvm.



Storengveien 26C

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Storengveien 26C

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til Storengveien 26 C!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en moderne og stilren vertikaldelt tomannsbolig, med utsyn mot Holmenkollen og nærområdene på populære Jar, i randsonen mot Oslo. Huset ligger i et rolig og trygt område, men med kort vei til både Bekkestua og CC Vest. Trygg og fin skolevei til Jar barneskole og Ringstabekk Ungdomsskole. Naboeiendommen Jar Isforum byr på ishockey, håndball, fotball, kunstløp, bryting og curling. Gode barnehager i Storengveien, FUS ved filmparken og Jar idrettsbarnehage på Jarmyra. Flotte turområder i enden av Wedel Jarlsbergs vei hvor du kan gå langs Lysakerelven ned til elvemunningen eller opp til Bogstadvannet. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn!

Høyt og fritt til, innerst i rolig og tilbaketrukket stikkvei, finner man denne vertikaldelte tomannsboligen over 2 plan med en funksjonell og godt utnyttet planløsning. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt, og fremstår som et moderne objekt med et tidløst fargeuttrykk. Boligen inneholder bla. en egen soveromsavdeling med tre soverom, to bad (pusset opp i 2017), bod og godt med garderobeplass i form av garderobeskap og et walk-in closet. I første etasje er det et praktisk vaskerom, en åpen kjøkkenløsning (HTH- kjøkken fra 2015) med kjøkkenøy mot spisestuen, samt en stue med peis. Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp fra ulike himmelretninger og skaper en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til terrasse, og fra vaskerommet

leder en balkongdør ut til en annen treterrasse. Her finnes også et praktisk og isolert anneks.

Boligen har flere ulike og flotte uteplasser hvor man kan følge solen. Fra stuen er det adkomst til en nordvestvendt terrasse på 25 m², bygget i trekonstruksjon med Kebony terrassegulv. Terrassen er for øvrig utstyrt med markise, utelys og dobbel stikkontakt. Fra vaskerommet er det adkomst til en nordøstvendt terrasse på 13 m², også i trekonstruksjon med Kebony terrassegulv. Ved inngangspartiet finner man en nordvestvendt markterrasse på 22 m², belagt med steinheller. Det ble lagt nytt Kebony terrassegulv i 2018, og steinhellene ved inngangspartiet ble fornyet i 2019. Uteplassene blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc.

Selve tomten rundt boligen er pent opparbeidet med trapper, terrasser og plen. Naturtomt i bakkant av huset. Den naturskjønne hagen er beplantet med busker, blomster og trær. God plass til trampoline og ballspill.

I tillegg medfølger en garasjeplass i felles garasjerekke med elbillader.

Alt i alt gir denne boligen gode rekreasjons- og aktivitetsmuligheter både innendørs og utendørs. Her vil både store og små trives!

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:

U. etasje:
Tre soverom, kjellerstue/soverom, 2 bad, bod, entré/gang og walk-in closet.

1. etasje:
Vaskerom, kjøkken/spisestue og stue.

Diverse:
- Nordvestvendt terrasse ut fra stue: 25 m².
- Nordøstvendt terrasse ut fra vaskerom: 13 m².
- Nordvestvendt markterrasse v/inngangsparti: 22 m².
- Uthus: 5 m².
- Utvendig bod: 2,5 m².(Ikke byggemeldt).
- En garasjeplass i felles garasjerekke m/lader for elbil.

Ditt nye hjem!

VESENTLIGE OPPGRADERINGER GJORT AV NÅVÆRENDE EIER:
2021: Nye varmekabler og fliser i entré/gang.
Maling av alle overflater.
Høst 2023: Installering av varmepumpe.
2024: ny avtrekksvifte på tak og oppgradering varmekabler i utendørs asfaltbakke.

____

BOLIGEN ROM FOR ROM:

UNDERETASJE:

Entré/gang:
Velkommen inn til en innbydende entré med fliser på gulv og integrert garderobeløsning. Den romslige entréen fungerer som et praktisk knutepunkt mellom alle boligens rom og gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med plass til klesoppheng og sko.

Bad (m/ adkomst fra gang):
Stilrent bad som ble pusset opp i 2017, ifølge tidligere salgsoppgave. Veggene er kledd med 60x60 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av dimbare spotter. Gulvet har 60x60 cm fliser med varmekabler. Baderomsinnredningen består av en nedfelt servant med skapseksjon under. Over vasken er det et speilskap med integrert belysning. Rommet har et veggmontert toalett og et dusjhjørne med en 95 cm bred innfellbar dusjvegg og regnfallsdusj med håndholdt spyler. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Ventilasjonen er mekanisk, med avtrekk fra ventil i taket og tilluft via en 10 mm spalte under døren.

Soverom:
I boligens underetasje finner man 3/4 gode soverom, en praktisk og familievennlig planløsning. Hovedsoverommet har integrert garderobeløsning og adkomst til eget bad. Ellers god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Soverom nr. 2 og 3 har garderobeskap og godt med plass til seng, kommode, skrivepult etc. Soverom nr. 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle soverommene er malt i lyse og tidsriktige farger. Kjellerstuen kan og fint fungere som soverom nr. 4.

Bad (m/ adkomst fra soverom):
Tiltalende bad som ble pusset opp i 2017, ifølge tidligere salgsoppgave. Veggene er kledd med 60x60 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av dimbare downlights. Gulvet har 60x60 cm fliser med varmekabler. Innredningen består av en

nedfelt servant med to skuffer og ettgreps blandebatteri. Over vasken er det et overskap med speil og lampe. Rommet er utstyrt med et veggmontert toalett og et badekar med en 80 cm innfellbar dusjvegg. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Ventilasjonen består av en elektrisk vifte i taket som trekker ut luften, og tilluft kommer gjennom en luftespalte i døren.

Kjellerstue/soverom:
Ekstra soverom, gjesterom, kjellerstue eller kontor? Valget er ditt! Her er det god plass til seng, sofagruppe, skrivebord, biljardbord, bordtennisbord, bokhyller el. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, TV-stue, treningsrom e.l. Fra soverom/ kjellerstue er det adkomst til et walk-in-closet. Her er det godt med oppbevaringsmuligheter.

Kjellerstuen ble tilbygget eksisterende soverom i 2001 av Bjerk-Lind Bygg AS, med arkitekt Finn Hannestad AS. Melding om tilbygg ble sendt til Bærum kommune 22.12.1999, og kommunen hadde ingen bemerkninger i svarbrev datert 30.12.1999. Ferdigattest/ferdigmelding eller melding om igangsettelse er ikke sendt inn.

Bod:
I boligens underetasje finner man også en bod med gode lagringsmuligheter.

_____
1. ETASJE:

Kjøkken:
Lekkert og moderne HTH- kjøkken med halvøy, i åpen løsning. Kjøkkenøya med sitteplasser gjør det enkelt å nyte frokosten på travle hverdager. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Her er det rikelig med skap- og benkeplass. Den åpne løsningen gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Her kan husets kokk virkelig kose seg.

Kjøkkeninnredning fra 2015 med benkeplate i laminat og nedfelt vask. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende:
Integrert komfyr (Whirlpool)
Integrert mikrobølgeovn (Whirlpool)
Induksjonstopp (Whirlpool)
Oppvaskmaskin (Bosch)
Kombiskap (Whirlpool)
Avtrekksvifte (Bosch)
Vannstoppsystem (Høiax)

Stue:
Fra entréen og videre opp trappen til 1. etasje kommer du inn til samlingspunktet i boligen, stuen. Den delikate stuen, med åpen løsning mot kjøkkenet, har store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp fra ulike himmelretninger og skaper en hyggelig atmosfære. Her er det peis og god plass til en sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker, samt en spisegruppe som rommer plass til mange gjester.

Vaskerom:
Praktisk og separat vaskerom som ble pusset opp i 2020. Veggene har malte flater og gulvet har vinylbelegg, som er ført inn under klemringen i sluket. Taket er slett og malt, med en luke som gir adgang til loftet. Innredningen består av en nedfelt servant i metall med ettgreps blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under en benkeplate i laminat. Det er godt med skap- og hylleplass. Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet, og det er utgang til terrasse. Ventilasjonen skjer via en elektrisk vifte montert på ventilasjonhatt over tak, og avtrekket er testet ved bruk av papir.

_____
Innvendige overflater:
- Gulvene består av 2-stavs parkett i stue og kjøkken, samt i tre soverom i underetasjen. Det er

laminat i kjellerstue/soverom og vinylbelegg i vaskerommet. Fliser på badene og entréen.
- Veggene består av mur og trekonstruksjon med plater, med gjennomgående malte flater og tapet på enkelte vegger, samt fliser på badene.
- Takene har malte himlinger, med en takhøyde på 238 cm i 1. etasje og 230 cm i underetasjen.

Tekniske installasjoner:
- Det er observert kobberrør med plastkappe til vasken på kjøkkenet.
- Badene har vannrør i et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av PVC.
- Frostfri utekran.
- Boligen har ventilasjon med naturlig avtrekk og spalteventiler i vinduene. I tillegg er det en mekanisk vifte koblet til våtrommene, plassert utvendig på taket og styrt fra ulike brytere innvendig.
- Varmepumpe i stuen over trappen.
- OSO varmtvannstank på 200 liter, plassert på vaskerom.
- Automatsikringer med skap, plassert i entréen. Hovedsikringen er på 3x63 ampere, og det er installert overbelastningsvern.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene.
- Boligen er tilknyttet en ekstern vaktsentral med brann- og tyverivarsling.






































POTEBY
FØLELSER







Ditt nye nabolag!

Eiendommen ligger høyt og fritt til, med utsyn mot Holmenkollen og nærområdene på populære Jar, i randsonen mot Oslo. Huset ligger i et rolig og trygt område, men med kort vei til både Bekkestua og CC Vest. Trygg og fin skolevei til Jar barneskole og Ringstabekk Ungdomsskole. Naboeiendommen Jar Isforum byr på ishockey og kunstløp. Gode barnehager i Storengveien, FUS ved filmparken og Jar idrettsbarnehage på Jarmyra. Flotte turområder i enden av Wedel Jarlsbergs vei hvor du kan gå langs Lysakerelven ned til elvemunningen eller opp til Bogstadvannet.

Aktiviteter og fritid:
Det er en rekke aktiviteter og fritidstilbud i god nærhet til eiendommen. Langs Lysakerelven er det flere fine turstier hvor man kan spasere ned til Lysaker brygge, gjerne med et stopp på Fåbro Hagekafé hvor de har Oslos beste kanel- og kardemommeboller. Gå- eller sykkeltur over vakre Malurtåsen, for eksempel med et pit-stopp på Baker Hansen på Stabekk, eller løpeturer rundt Jarmyra. Det er heller ikke lange veien til markahyttene Sæteren og Nygård, som har utfartsparkering ved Øverland gård, hvis man ikke heller vil sykle opp. Jar Isforum ligger rett ved siden av eiendommen og byr på ishockey, håndball, fotball, kunstløp, bryting og curling. Stabekk tennisklubb, Ullern idrettsforening og Nadderud arena byr også på flotte aktivitetstilbud både for store og små. Er du glad i å trene på treningssenter er EVO treningssenter på Stabekk, SATS Bekkestua og SATS CC-vest er blant noen i området. Andre aktivitetstilbud som kan nevnes er, Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, fotball m.m. Holtekilen byr på flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser. Det er også kort vei med bil eller sykkel til badestrender på Lysaker, Fornebu, Høvik og Kadettangen.

Servicetilbud:
Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort vei til flere "sentrum". Dagligvarehandelen kan gjøres hos Coop Extra (som er i gangavstand fra boligen), Kiwi eller Meny som er en kort kjøretur unna. På Jarhuset er det en hyggelig kafé (Kanelsnurren), tannlege og en fin kles- og interiørbutikk. Litt lenger oppe, i



Bjerkelundsveien, er det en flott delikatesseforretning (Mersmak). På Stabekk - en gåtur eller kort kjøretur unna - finner du blant annet Baker Hansen, interiørbutikken Bolina og to gode restauranter (Den Sultne Mave og Sabi sushi), som er verdt ett besøk. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/kafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Ønsker man ytterligere service- og shoppingmuligheter, er CC Vest bare en kort spasertur unna.

Barnehager og skoler:
Eiendommen sokner til Jar barneskole (ca. 5 min. gange unna) og Ringstabekk Ungdomsskole som begge ligger i gangavstand fra eiendommen. Det er en trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er ellers flere tilbud i nærområdet med bl.a Steinerskolen på Grav, Oslo international school på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas, samt de videregående skolene Stabekk og Nadderud. Bærum Montessoriskole ligger også i nærheten (Høvik). Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a Jar FUS barnehage og Jarenga barnehage.

Offentlig kommunikasjon:
Det er meget god tilgang til offentlig kommunikasjon i området. Det er bla. to minutts gange til nærmeste bussholdeplass, hvor 130-bussen går mot byen hvert kvarter. Ringstabekk T-banestasjon er ca. 10 min gange unna. Fra Lysaker stasjon går det både buss og tog retning Oslo og Drammen. Her er det med andre ord enkelt å komme seg fra A til Å.

Informasjon

Storengveien 26C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0071/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Storengveien 26C, 1358 JAR
Gnr 38, bnr 823 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Karoline Gustafson Gloppen
Martin Hauger

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
298 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
318 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 198 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 218 050,- (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
1984

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 166 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 171 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 100 kvm. Tre soverom, kjellerstue/soverom, 2 bad, bod, entré/gang og walk-in closet.
Total BRA: 100 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Vaskerom, kjøkken/spisestue og stue.
BRA-e: 5 kvm. Anneks

Total BRA: 71 kvm.
TBA: 39 kvm.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en moderne og stilren vertikaldelt tomannsbolig, med utsyn mot Holmenkollen og nærområdene på populære Jar, i randsonen mot Oslo. Huset ligger i et rolig og trygt område, men med kort vei til både Bekkestua og CC Vest. Trygg og fin skolevei til Jar barneskole og Ringstabekk Ungdomsskole. Naboeiendommen Jar Isforum byr på ishockey, håndball, fotball, kunstløp, bryting og curling. Gode barnehager i Storengveien, FUS ved filmparken og Jar idrettsbarnehage på Jarmyra. Flotte turområder i enden av Wedel Jarlsbergs vei hvor du kan gå langs Lysakerelven ned til elvemunningen eller opp til Bogstadvannet. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn!

Høyt og fritt til, innerst i rolig og tilbaketrukket stikkvei, finner man denne vertikaldelte tomannsboligen over 2 plan med en funksjonell og godt utnyttet planløsning. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt, og fremstår som et moderne objekt med et tidløst fargeuttrykk. Boligen inneholder bla. en egen soveromsavdeling med tre soverom, to bad (pusset opp i 2017), bod og godt med garderobeplass i form av garderobeskap og et walk-in closet. I første etasje er det et praktisk vaskerom, en åpen kjøkkenløsning (HTH- kjøkken fra 2015) med kjøkkenøy mot spisestuen, samt en stue med peis. Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp fra ulike himmelretninger og skaper en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til terrasse, og fra vaskerommet leder en balkongdør ut til en annen treterrasse. Her finnes også et praktisk og isolert anneks.

Boligen har flere ulike og flotte uteplasser hvor man kan følge solen. Fra stuen er det adkomst til en nordvestvendt terrasse på 25 m², bygget i trekonstruksjon med Kebony terrassegulv. Terrassen er for øvrig utstyrt med markise, utelys og dobbel stikkontakt. Fra vaskerommet er det adkomst til en nordøstvendt terrasse på 13 m², også i trekonstruksjon med Kebony terrassegulv. Ved inngangspartiet finner man en nordvestvendt markterrasse på 22 m², belagt med steinheller. Det ble lagt nytt Kebony terrassegulv i 2018, og steinhellene ved inngangspartiet ble fornyet i 2019. Uteplassene blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc.

Selve tomten rundt boligen er pent opparbeidet med trapper, terrasser og plen. Naturtomt i bakkant av huset. Den naturskjønne hagen er beplantet med busker, blomster og trær. God plass til trampoline og ballspill.

I tillegg medfølger en garasjeplass i felles garasjerekke med elbillader.

Alt i alt gir denne boligen gode rekreasjons- og aktivitetsmuligheter både innendørs og utendørs. Her vil både store og små trives!

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:

U. etasje:
Tre soverom, kjellerstue/soverom, 2 bad, bod, entré/gang og walk-in closet.

1. etasje:
Vaskerom, kjøkken/spisestue og stue.

Diverse:
- Nordvestvendt terrasse ut fra stue: 25 m².
- Nordøstvendt terrasse ut fra vaskerom: 13 m².

- Nordvestvendt markterrasse v/inngangsparti: 22 m².
- Uthus: 5 m².
- Utvendig bod: 2,5 m².(Ikke byggemeldt).
- En garasjeplass i felles garasjerekke m/lader for elbil.

Standard

VESENTLIGE OPPGRADERINGER GJORT AV NÅVÆRENDE EIER:
2021: Nye varmekabler og fliser i entré/gang. Maling av alle overflater.
Høst 2023: Installering av varmepumpe.
2024: ny avtrekksvifte på tak og oppgradering varmekabler i utendørs asfaltbakke.

BOLIGEN ROM FOR ROM:

UNDERETASJE:

Entré/gang:
Velkommen inn til en innbydende entré med fliser på gulv og integrert garderobeløsning. Den romslige entréen fungerer som et praktisk knutepunkt mellom alle boligens rom og gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med plass til klesoppheng og sko.

Bad (m/ adkomst fra gang):
Stilrent bad som ble pusset opp i 2017, ifølge tidligere salgsoppgave. Veggene er kledd med 60x60 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av dimbare spotter. Gulvet har 60x60 cm fliser med varmekabler. Baderomsinnredningen består av en nedfelt servant med skapseksjon under. Over vasken er det et speilskap med integrert belysning. Rommet har et veggmontert toalett og et dusjhjørne med en 95 cm bred innfellbar dusjvegg og regnfallsdusj med håndholdt spyler. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Ventilasjonen er mekanisk, med avtrekk fra ventil i taket og tilluft via en 10 mm spalte under døren.

Soverom:
I boligens underetasje finner man 3/4 gode soverom, en praktisk og familievennlig planløsning. Hovedsoverommet har integrert garderobeløsning og adkomst til eget bad. Ellers god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Soverom nr. 2 og 3 har garderobeskap og godt med plass til seng, kommode, skrivepult etc. Soverom nr. 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle soverommene er malt i lyse og tidsriktige farger. Kjellerstuen kan og fint fungere som soverom nr. 4.

Bad (m/ adkomst fra soverom):
Tiltalende bad som ble pusset opp i 2017, ifølge tidligere salgsoppgave. Veggene er kledd med 60x60 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av dimbare downlights. Gulvet har 60x60 cm fliser med varmekabler. Innredningen består av en nedfelt servant med to skuffer og ettgreps blandebatteri. Over vasken er det et overskap med speil og lampe. Rommet er utstyrt med et veggmontert toalett og et badekar med en 80 cm innfellbar dusjvegg. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Ventilasjonen består av en elektrisk vifte i taket som trekker ut luften, og tilluft kommer gjennom en luftespalte i døren.

Kjellerstue/soverom:
Ekstra soverom, gjesterom, kjellerstue eller kontor? Valget er ditt! Her er det god plass til seng, sofagruppe, skrivebord, biljardbord, bordtennisbord, bokhyller el. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, TV-stue, treningsrom e.l. Fra soverom/ kjellerstue er det adkomst til et walk-in-closet. Her er det godt med oppbevaringsmuligheter.

Kjellerstuen ble tilbygget eksisterende soverom i 2001 av Bjerk-Lind Bygg AS, med arkitekt Finn Hannestad AS. Melding om tilbygg ble sendt til Bærum kommune 22.12.1999, og kommunen hadde ingen bemerkninger i svarbrev datert 30.12.1999. Ferdigattest/ferdigmelding eller melding om igangsettelse er ikke sendt inn.

Bod:
I boligens underetasje finner man også en bod med gode lagringsmuligheter.

_____

1. ETASJE:

Kjøkken:
Lekkert og moderne HTH- kjøkken med halvøy, i åpen løsning. Kjøkkenøya med sitteplasser gjør det enkelt å nyte frokosten på travle hverdager. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Her er det rikelig med skap- og benkeplass. Den åpne løsningen gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Her kan husets kokk virkelig kose seg.

Kjøkkeninnredning fra 2015 med benkeplate i laminat og nedfelt vask. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende:
Integrert komfyr (Whirlpool)
Integrert mikrobølgeovn (Whirlpool)
Induksjonstopp (Whirlpool)
Oppvaskmaskin (Bosch)
Kombiskap (Whirlpool)
Avtrekksvifte (Bosch)
Vannstoppsystem (Høiax)

Stue:
Fra entréen og videre opp trappen til 1. etasje kommer du inn til samlingspunktet i boligen, stuen. Den delikate stuen, med åpen løsning mot kjøkkenet, har store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp fra ulike himmelretninger og skaper en hyggelig atmosfære. Her er det peis og god plass til en sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker, samt en spisegruppe som rommer plass til mange gjester.

Vaskerom:
Praktisk og separat vaskerom som ble pusset opp i 2020. Veggene har malte flater og gulvet har vinylbelegg, som er ført inn under klemringen i sluket. Taket er slett og malt, med en luke som gir adgang til loftet. Innredningen består av en nedfelt servant i metall med ettgreps blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under en benkeplate i laminat. Det er godt med skap- og hylleplass. Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet, og det er utgang til terrasse. Ventilasjonen skjer via en elektrisk vifte montert på ventilasjonhatt over tak, og avtrekket er testet ved bruk av papir.

_____

Innvendige overflater:
- Gulvene består av 2-stavs parkett i stue og kjøkken, samt i tre soverom i underetasjen. Det er laminat i kjellerstue/soverom og vinylbelegg i vaskerommet. Fliser på badene og entréen.
- Veggene består av mur og trekonstruksjon med plater, med gjennomgående malte flater og tapet på enkelte vegger, samt fliser på badene.
- Takene har malte himlinger, med en takhøyde på 238 cm i 1. etasje og 230 cm i underetasjen.

Tekniske installasjoner:
- Det er observert kobberrør med plastkappe til vasken på kjøkkenet.
- Badene har vannrør i et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av PVC.
- Frostfri utekran.
- Boligen har ventilasjon med naturlig avtrekk og spalteventiler i vinduene. I tillegg er det en mekanisk vifte koblet til våtrommene,
plassert utvendig på taket og styrt fra ulike brytere innvendig.
- Varmepumpe i stuen over trappen.
- OSO varmtvannstank på 200 liter, plassert på vaskerom.
- Automatsikringer med skap, plassert i entréen. Hovedsikringen er på 3x63 ampere, og det er installert overbelastningsvern.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene.
- Boligen er tilknyttet en ekstern vaktsentral med brann- og tyverivarsling.

Parkering

Garasjeplass med el-lader (markert med "C"), som også har tilhørende biloppstillingsplass foran.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Ref. egenerklæring fra selger ved vår overtagelse i 2021: "Begge badene ble totalrehabilitert i 2017 i henhold til gjeldende standard." Utført av VVS Service Partner.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. egenerklæring fra selger ved vår overtagelse i 2021: "Membraner og sluk dokumentert i samsvarserklæring".

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: Montert ny motor for avtrekksvifte (tilkoblet vifter på bad/vaskerom) på tak i desember 2023, utført av Ingeniør Service AS. Installert ventiler på loft februar 2025, utført av Kreativt Bygg AS.

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

Ja, faglært.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. egenerklæring fra selger ved vår overtagelse i 2021: "Oppgradering av el#anlegg med nye automatsikringer og overspenningsvern". Utført av Eltekno Installasjon AS november 2015, samsvarserklæring tilgjengelig i sikringsskap.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. egenerklæring fra selger ved vår overtagelse i 2021: "Dette er montert i garasje av Ørnulf Wiig Installasjon AS i 2017."

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: Ref. egenerklæring fra selger ved vår overtagelse i 2021: "Kjellerstue utbygget i 2001 av Bjerk#Lind Bygg AS, arkitekt Finn Hannestad AS. Melding om tilbygg sendt Bærum kommune 22.12.1999, med svar om ingen bemerkninger fra Bærum kommune i svarbrev 30.12.1999. Kommunen har i sitt svar ingen bemerkninger til meldte arbeid og gir tillatelse til at det kan utføres."

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nye varmekabler og flis i gang i førsteetasje ved innflytting 2021. Utført av Velaj Master Fliss AS. Installert varmepumpe september 2024, levert av Envieco AS. Påkobling/elektrisk arbeid utført av Storm Elektro AS. Oppgradering av utendørs varmekabler i asfaltert bakke opp til eiendommen (delt med naboene) i november 2024, utført av M-TEK AS.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Er observert noe maur i kjeller, ytterste del mot utgangsdør, enkelte perioder på våren. Håndtert av eierne selv med enkelt maurmiddel. Sølvkre tidvis observert på/like utenfor bad innenfor hovedsoverom.

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?
Ja. Beskriv: Asfaltert vei opp til eiendommen er fellesområde delt med tre naboer. Mulighet for midlertidig parkering øverst i bakken etter muntlig avtale mellom naboer. Eiendommens hage er anlagt noe over grensen til naboeiendom (26B), men er per i dag etablert en Tuja-hekk som skiller eiendommene og eiendommen har i hele vår eiertid blitt benyttet i henhold til dette skillet.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert på støpte såler på fjell eller faste, komprimerte masser. Dreneringen er antatt utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet. Grunnmuren består av betong og betongstein. Taket er av type er saltak med trekonstruksjon tekket med takstein. På befaringstidspunktet lå det snø på taket. Taknedløp og beslag er i metall, og takvannet ledes bort fra huset via dreneringsrør i grunnen, supplert med enkelte bend. Ytterveggene består av trebindingsverk med liggende, overflatebehandlet og malt kledning. Bygningen har også murvegger som er pusset og malt. Fasaden ble sist malt og pusset opp i 2018 og fremstår som godt vedlikeholdt. Vinduene i underetasjen har 2-lags isolerglass. De fleste har lufteventil i toppen. I første etasje er det vinduer med 3-lags isolerglass. Hovedytterdøren er malt og har glassfelt fra byggeåret. Det er en skyvedør til den ene terrassen og en heve-/senke-terrassedør ved vaskerommet, begge med 3-lags glass. Terrassene har rekkverk i tre med en høyde på 90 cm. Fra uteplassen ved vaskerommet går en utvendig trapp i trykkimpregnert trevirke ned til hageområdet og inngangspartiet. Trappen har rekkverk på begge sider.

Garasje i rekke er oppført i tre- og murkonstruksjon, med utvendig pusset og malt fasade samt malt panel på forsiden. Gulvet er dekket med singel. Garasjen har en

egen elektrisk port med fjernkontroll og er utstyrt med en lader for elbil. Det er åpent inn til nabogarasjen, selv om garasjen har sin egen port.

_____
Takstmanns vurdering ved TG IU:
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

_____
Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Utvendig > Vinduer - 1 etg.
Utvendig > Dører.
Innvendig > Radon.
Innvendig > Innvendige trapper.
Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Konglelampe i trapp, &tradition-lampe over spisebord, TV, bilder. (Men det kan forhandles med kjøper hvis noe spesielt ønskes overtatt).
- Vaskemaskin og tørketrommel. (Resterende hvitevarer medfølger).

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har varmekabler i alle gulv i underetasjen, med unntak av boden, samt varmekabler på badene. Oppvarming skjer via elektrisitet og peis i stuen. Det er også varmekabler i oppkjørselen (ett spor), hvor kostnaden deles med naboene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk: 22 000 kWh.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 812,-pr. 2024

Fakturerte beløp i 2024:

Avløp: 7 312,53 kr
Feiing: 255,00 kr
Renovasjon: 4 338,60 kr
Vann: 5 906,27 kr
Sum: 17 812,40 kr

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 256 043,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 024 170,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 3267054

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 592 kvm (Eiertomt)
En fantastisk eiendom med optimale solforhold. Boligen ligger høyt og fritt til, med utsyn mot Holmenkollen og nærområdene. Tomt i skrånende terreng, pent opparbeidet med trapper, terrasser og plen. Naturtomt i bakkant av huset. Hagen er beplantet med busker, blomster og trær. God plass til trampoline og ballspill.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger høyt og fritt til, med utsyn mot Holmenkollen og nærområdene på populære Jar, i randsonen mot Oslo. Huset ligger i et rolig og trygt område, men med kort vei til både Bekkestua og CC Vest. Trygg og fin skolevei til Jar barneskole og Ringstabekk Ungdomsskole. Naboeiendommen Jar Isforum byr på ishockey og kunstløp. Gode barnehager i Storengveien, FUS ved filmparken og Jar idrettsbarnehage på Jarmyra. Flotte turområder i enden av Wedel Jarlsbergs vei hvor du kan gå langs Lysakerelven ned til elvemunningen eller opp til Bogstadvannet.

Aktiviteter og fritid:
Det er en rekke aktiviteter og fritidstilbud i god nærhet til eiendommen. Langs Lysakerelven er det flere fine turstier hvor man kan spasere ned til Lysaker brygge, gjerne med et stopp på Fåbro Hagekafé hvor de har Oslos beste kanel- og

kardemommeboller. Gå- eller sykkeltur over vakre Malurtåsen, for eksempel med et pit-stopp på Baker Hansen på Stabekk, eller løpeturer rundt Jarmyra. Det er heller ikke lange veien til markahyttene Sæteren og Nygård, som har utfartsparkering ved Øverland gård, hvis man ikke heller vil sykle opp. Jar Isforum ligger rett ved siden av eiendommen og byr på ishockey, håndball, fotball, kunstløp, bryting og curling. Stabekk tennisklubb, Ullern idrettsforening og Nadderud arena byr også på flotte aktivitetstilbud både for store og små. Er du glad i å trene på treningssenter er EVO treningssenter på Stabekk, SATS Bekkestua og SATS CC-vest er blant noen i området. Andre aktivitetstilbud som kan nevnes er, Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, fotball m.m. Holtekilen byr på flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser. Det er også kort vei med bil eller sykkel til badestrender på Lysaker, Fornebu, Høvik og Kadettangen.

Servicetilbud:
Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort vei til flere "sentrum". Dagligvarehandelen kan gjøres hos Coop Extra (som er i gangavstand fra boligen), Kiwi eller Meny som er en kort kjøretur unna. På Jarhuset er det en hyggelig kafé (Kanelsnurren), tannlege og en fin kles- og interiørbutikk. Litt lenger oppe, i Bjerkelundsveien, er det en flott delikatesseforretning (Mersmak). På Stabekk - en gåtur eller kort kjøretur unna - finner du blant annet Baker Hansen, interiørbutikken Bolina og to gode restauranter (Den Sultne Mave og Sabi sushi), som er verdt ett besøk. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/kafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Ønsker man ytterligere service- og shoppingmuligheter, er CC Vest bare en kort spasertur unna.

Barnehager og skoler:
Eiendommen sokner til Jar barneskole (ca. 5 min. gange unna) og Ringstabekk Ungdomsskole som begge ligger i gangavstand fra eiendommen. Det er en trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er ellers flere tilbud i nærområdet med bl.a Steinerskolen på Grav, Oslo international school på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas, samt de videregående skolene Stabekk og Nadderud. Bærum Montessoriskole ligger også i nærheten (Høvik). Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a Jar FUS barnehage og Jarenga barnehage.

Offentlig kommunikasjon:
Det er meget god tilgang til offentlig kommunikasjon i området. Det er bla. to minutts gange til nærmeste bussholdeplass, hvor 130-bussen går mot byen hvert kvarter. Ringstabekk T-banestasjon er ca. 10 min gange unna. Fra Lysaker stasjon går det både buss og tog retning Oslo og Drammen. Her er det med andre ord enkelt å komme seg fra A til Å.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.10.1985.

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

På originale bygningstegninger fra 1984 er U. etasje tegnet med fire soverom, to boder, wc og bad.

På originale bygningstegninger fra 1984 er 1. etasje tegnet med stue, kjøkken og vaskerom.

Uthus/anneks på terrasse i 1. etasje og kjellerstuen ble tilbygget det ene eksisterende soverommet i underetasje i 2001 av Bjerk-Lind Bygg AS, med arkitekt Finn Hannestad AS. Melding om tilbygg ble sendt til Bærum kommune 22.12.1999, og kommunen hadde ingen bemerkninger i svarbrev datert 30.12.1999. Ferdigattest/ferdigmelding eller melding om igangsettelse er ikke sendt inn.

Uteboden på ca. 2,5 kvm på baksiden av huset er ikke byggemeldt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst til offentlig vei via privat stikkvei. Varmekabler i oppkjørselen, hvor kostnaden deles med naboene.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer:
Delareal: 593 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/38/823:
06.07.1982 - Dokumentnr: 14022 - Erklæring/avtale
Vedr. vedlikehold av biloppstillingsplass på bnr. 822

06.07.1982 - Dokumentnr: 14017 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:38 Bnr:517

01.01.2020 - Dokumentnr: 1512213 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:38 Bnr:823

01.01.2024 - Dokumentnr: 71575 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:38 Bnr:823

06.07.1982 - Dokumentnr: 14020 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:38 Bnr:517
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

06.07.1982 - Dokumentnr: 14020 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:38 Bnr:517
Rett og plikt til anlegg og vedlikehold av felles biloppstillingsplass

06.07.1982 - Dokumentnr: 14021 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:38 Bnr:822
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

06.07.1982 - Dokumentnr: 14023 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:38 Bnr:824
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Faste løpende kostnader:
- Bygningsforsikring
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Bredbånd (Telenor - kr. 998 pr. mnd.)
- Strøm
- Alarm fra Homely (kr. 401 pr. mnd.)
- Varmekabler i oppkjørselen (ett spor), hvor kostnaden deles med naboene.

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

_____
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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

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: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 126 500,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave (Ved salg før markedsføring reduseres denne til 5500) kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 38 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Samlet skal selger betale kr. 216 890,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. mars 2025

Megler

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

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Storengveien 26C

Tilstandsrapport

Vertikaldelt tomannsbolig over to plan
Garasje
Storengveien 26 C, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 38, bnr. 823

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 21.02.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1268 **Referansenummer:** YI6367

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

EK TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over to plan med en funksjonell og godt utnyttet planløsning. Eiendommen har svært gode solforhold og ligger i et attraktivt boområde på populære Jar. Boligen ligger høyt og fritt med utsikt mot Holmenkollen og nærområdene. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Den romslige verandaen byr på sen kveldssol og gode muligheter for uteopphold.
Boligen har en egen soveromsavdeling med tre soverom og et kontor som kan omgjøres til soverom. Det er to bad, bod og godt med garderobeplass i form av garderobeskap og et walk-in closet.
I andre etasje er det vaskerom, en åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy mot spisestuen, samt en stue med peis. Fra stuen er det utgang til balkong, og fra vaskerommet leder en balkongdør ut til en annen treterrasse. Her finnes også et praktisk uthus. Bak huset er det en bod med god lagringsplass.
Tilbygget i underetasjen er fra 2001. Ifølge tidligere salgsoppgave er det klargjort for mulighet til å åpne dør i yttervegg samt vannopplegg i veggen. Samtidig med utbyggingen ble det etablert en terrasse på tilbyggets tak.
Garasje i felles garasjerekke ved hovedveien.
Boligen holder en god standard med lite slitasje.

Vertikaldelt tomannsbolig over to plan - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taket er av type er saltak med trekonstruksjon tekket med takstein. På befaringstidspunktet lå det snø på taket. Taknedløp og beslag er i metall, og takvannet ledes bort fra huset via dreneringsrør i grunnen, supplert med enkelte bend.
Ytterveggene består av trebindingsverk med liggende, overflatebehandlet og malt kledning. Bygningen har også murvegger som er pusset og malt. Fasaden ble sist malt og pusset opp i 2018 og fremstår som godt vedlikeholdt.
Vinduene i underetasjen har 2-lags isolerglass. De fleste har lufteventil i toppen, mens enkelte vinduer på soverommene er utstyrt med plisségardiner, rullegardiner og gardiner som solskjerming. I første etasje er det vinduer med 3-lags isolerglass.
Hovedytterdøren er malt og har glassfelt fra byggeåret. Det er en skyvedør til den ene terrassen og en heve-/senke-terrassedør ved vaskerommet, begge med 3-lags glass.
Huset har tre uteplasser, og detaljer om disse finnes i tilstandsrapporten. Terrassene har rekkverk i tre med en høyde på 90 cm. Terrassen ved stuen har markise, utelys og dobbel stikkontakt. Alle uteplassene er godt vedlikeholdt.
Fra uteplassen ved vaskerommet går en utvendig trapp i trykkimpregnert trevirke ned til hageområdet og inngangspartiet. Trappen har rekkverk på begge sider.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har 2-stavs parkett i stue og kjøkken, samt i tre soverom i underetasjen. Entré, hall og kjellerstue/soverom har laminat, vaskerommet har vinylbelegg, og badene har fliser.
Veggene består av mur- og trekonstruksjon med plater, hovedsakelig med malte flater, tapet på enkelte vegger og fliser på badene.
Takene har malte himlinger, med en takhøyde på 238 cm i første etasje og 230 cm i underetasjen. Etasjeskillene er av trebjelkelag.
I stuen er det en peis med innsats og tilgang til feileluke. Skorsteinen består av en elementpipe, forblendet med murstein over tak.
Gulvene har parkett med varmekabler i de fleste rom. Veggene er av betong/mur med malte, slette plater.
En bred, malt tretrapp forbinder underetasjen med første etasje.
Innerdørene er hvite trefyllingsdører og hvite formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad (Gang)
Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet rehabilitert i 2017 og er vurdert ut fra byggeteknisk forskrift av 2010.
Veggene er kledd med 60x60 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av dimbare spotter. Gulvet har 60x60 cm fliser med varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren er målt til 32 mm. Dusjhjørnet er noe nedsenket.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Baderomsinnredningen består av en nedfelt servant med skapseksjon under. Over vasken er det et speilskap med integrert belysning. Rommet har et veggmontert toalett og et dusjhjørne med en 95 cm bred innfellbar dusjvegg og regnfallsdusj med håndholdt spyler.
Ventilasjonen er mekanisk, med avtrekk fra ventil i taket og tilluft via en 10 mm spalte under døren.

Bad (Soverom)
Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2017 og er vurdert ut fra byggeteknisk forskrift av 2010.
Veggene er kledd med 60x60 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av dimbare downlights. Gulvet har 60x60 cm fliser med varmekabler.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Innredningen består av en nedfelt servant med to skuffer og ettgreps blandebatteri. Over vasken er det et overskap med speil og lampe. Rommet er utstyrt med et veggmontert toalett og et badekar med en 80 cm innfellbar dusjvegg.
Ventilasjonen består av en elektrisk vifte i taket som trekker ut luften, og tilluft kommer gjennom en luftespalte i døren.

Vaskerom
Vaskerommet ble pusset opp i 2020 og er godt vedlikeholdt.
Vurderingen er gjort med utgangspunkt i teknisk forskrift fra 2017.
Veggene har malte flater, og gulvet har vinylbelegg som er trukket opp ca. 10 cm langs veggene og under dørkarmen. Taket er slett og malt, med en luke som gir adgang til loftet.
Gulvet har vinylbelegg som er ført inn under klemringen i sluket. Det er et fall på 40 mm fra døren til sluket. Vaskerommet har plastsluk. Innredningen består av en nedfelt servant i metall med ettgreps blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under en benkeplate i laminat. Det er godt med skap- og hylleplass.
Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet, og det er utgang til veranda. Ventilasjonen skjer via en elektrisk vifte montert på ventilasjonhatt over tak, og avtrekket er testet ved bruk av papir.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2015 og har innredning fra HTH. Det har en halvøy med sitteplasser rundt utstikkeren. Gulvet er parkett, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett og malt, med belysning fra lamper, spottlampe og lys i ventilatoren.

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Benkeplaten er i laminat med nedfelt vask. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger. Kjøkkenet har en moderne utforming med god skap- og benkeplass. En vegg er fjernet for å skape en åpen løsning mot stuen. De to store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys, og det er direkte tilgang til vaskerommet.
Kjøkkenviften har en stålhette og avtrekk ut. Se tilstandsrapporten for detaljer om hvitevare

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er observert kobberrør med plastkappe til vasken på kjøkkenet. På badet i underetasjen viser inspeksjonsluken at tilførselen er fra kobberrør. Badene har vannrør i et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av PVC. Det er også en frostfri utekran.
Boligen har ventilasjon med naturlig avtrekk og spalteventiler i vinduene. I tillegg er det en mekanisk vifte koblet til våtrommene, plassert utvendig på taket og styrt fra ulike brytere innvendig.
I stuen over trappen er det en varmepumpe.
På vaskerommet er det en OSO varmtvannstank på 200 liter.
Sikringsskapet er plassert i entréen og inneholder automatsikringer og jordfeilbrytere. Hovedsikringen er på 3x63 ampere, og det er installert overbelastningsvern.
Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som de skal. I tillegg er boligen tilknyttet en ekstern vaktsentral med brann- og tyverivarsling.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er antatt fundamentert på støpte såler på fjell eller faste, komprimerte masser. Dreneringen er antatt utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet.
Grunnmuren består av betong og betongstein. Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon og liten risiko for ras og flom.
Avløpsrør og stikkledninger til det offentlige knutepunktet er skjult i bakken og er derfor ikke videre vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon om sjekkpunkter for konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Vertikaldelt tomannsbolig over to plan

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

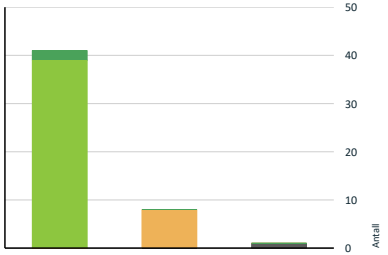
Det foreligger ferdigattest for eneboligen, datert 03.10.1985.
En vegg er fjernet for å etablere en åpen stue -/kjøkkenløsning. Dette er en ikke søknadspliktig endring.
Kjellerstuen ble utbygget i 2001 av Bjerk-Lind Bygg AS, med arkitekt Finn Hannestad AS. Melding om tilbygg ble sendt til Bærum kommune 22.12.1999, og kommunen hadde ingen bemerkninger i svarbrev datert 30.12.1999.
Bod bak hus er ikke søkt om.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

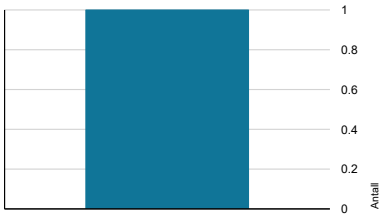
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Servitutter og heftelser.Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter. Under befaringen var det til dels mye snø på både tomten og taket, noe som påvirket muligheten for å gjennomføre utvendige undersøkelser av taket, tomten, pipen, gjennomføringer til taket og dreneringen.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig over to plan

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1 etg.	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG OVER TO PLAN



Byggeår
1985

Kommentar
Tilbygget i underetasjen er fra 2001.

Standard
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med god standard på innredninger, overflater og utstyr. Alle bad er av nyere dato..Boligen inneholder entré/gang, tre soverom, to bad, eget vaskerom med tilgang til veranda, walk-in closet og bod. Det er en åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy mot spisestue og stue. Boligen har flere uteområder, og det er oppført et uthus på verandaen. Bak huset finnes en praktisk redskapsbod. Boligen holder en gjennomgående god standard.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, av anmerkninger krever undertaket videre undersøkelser. se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takformen er saltak, med en trekonstruksjon tekket med takstein. På befaringstidspunktet lå det snø på taket.

Ettersom taket, inkludert takkonstruksjonen, taktekkingen og skorsteinen, kun er vurdert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset. Av sikkerhetsmessige årsaker har det ikke vært mulig å inspisere taket nærmere, verken ved å gå på det eller ved bruk av stige.

Selv om det ikke ble avdekket synlige skader utvendig under befaringen, utelukker ikke dette at det kan finnes skader som kun en grundigere inspeksjon direkte på taket vil kunne avdekke. Det anbefales derfor å være oppmerksom på denne risikoen. En mer detaljert undersøkelse kan utføres av en fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Betongtakstein fra byggeåret 1985, som nå er over 30 år gammelt. Forventet brukstid for betongtak er 60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og tilstandsgrad 2 settes på taktekking og undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag er utført i metall. Takvannet ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen, supplert med enkelte bend





TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning som er overflatebehandlet og malt. I tillegg har bygningen murvegger som er pusset og malt.

Fasadene ble sist malt og pusset opp i 2018 og fremstår som godt vedlikehold, enkelte fasade bord sporadisk kontrollert med en protimeter med pigger. Det ble ikke påvist fukt i de bordene som ble undersøkt. Det er imidlertid viktig å være klar over at dette ikke utgjør en garanti for at det ikke finnes fukt i øvrige deler av fasaden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft med tilgang fra loftsluke er uten dekke, med isolasjon. Det er W takstoler. Noe skade på undertak.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Fra loftsluken ble det på befaringstidspunktet observert fuktskjolder, svertesopp, saltutslag og flekker flere steder på undersiden av panelet på loftet. Dette kan skyldes kondens eller lignende.

Etter befaringen er det gjennomført tiltak på undertaket/loftet. Det er montert ekstra lufteventiler, taket er behandlet med soppdrepende middel, og det er fuget rundt alle takgjennomføringer. Arbeidet er utført av autorisert selskap.

Det anbefales å undersøke området jevnlig og utføre fuktmålinger for å avdekke om skaden skyldes kondens eller andre årsaker.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







Nye ventilasjonskanaler er satt inn.

TG 1 Vinduer

Vinduene i underetasjen har 2-lags isolerglass og er produsert i 1983, 2001, 2003 og 2004. De fleste vinduene har lufteventil i toppen, mens enkelte vinduer på soverommene er utstyrt med plisségardiner, rullegardiner og gardiner som solskjerming.
Ett av vinduene i kjellerstuen/soverommet er fra byggeåret og har fått tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.





TG 2 Vinduer - 1 etg.

I første etasje er det vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1983. Det er en elektrisk markise med fjernkontroll over den største terrassen, samt en manuell markise (noe defekt) over stuevinduet. Markisene er godt vedlikeholdt og ble sist skiftet ut i 2018.

Det er utført fuktsøk på utvalgte vinduer for å avdekke eventuell fukt eller råte i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket unormale verdier på befaringstidspunktet.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

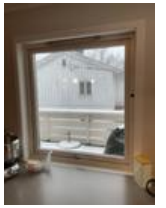
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

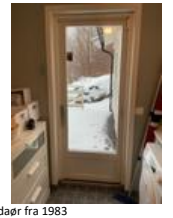
Malt hovedytterdør med glassfelt fra byggeåret.
Det er en skyvedør til den ene terrassen og en heve-/senke-terrassedør ved vaskerommet, begge med 3-lags glass produsert i 1984..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har vanligvis en levetid på 20 til 40 år.
Siden dørene er over 20 år gammel, har de nå passert halvparten av sin forventede levetid og får dermed tilstandsgrad 2 basert på alder.
Det er noe bruksslitasje på terrassedøren, utvendige lister ved vaskerommet og entrédøren. Naturlig vedlikehold må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak



heve senke balkongdør fra 1983





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Huset har tre ulike uteplasser:

Nordvestvendt terrasse på 25 m², bygget i trekonstruksjon med Kebony terrassegulv. Den har utgang fra stuen og er utstyrt med markise og utvendig stikkontakt.
Nordøstvendt terrasse på 13 m², også i trekonstruksjon med Kebony terrassegulv, med utgang fra vaskerommet.
Nordvestvendt markterrasse på 22 m² ved inngangspartiet, belagt med steinheller.
Det ble lagt nytt Kebony terrassegulv i 2018, og steinhellene ved inngangspartiet ble fornyet i 2019.

Terrassene har rekkverk i tre med en høyde på 90 cm. Terrassen ved stuen er utstyrt med markise, utelys og dobbel stikkontakt. Alle uteplassene er godt vedlikeholdt.



TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Fra uteplassen ved vaskerommet leder en utvendig trapp i trykkimpregnert trevirke ned til hageområdet og inngangspartiet. Trappen har rekkverk på begge sider. Det er noe stor avstand mellom trinnene, noe som kan påvirke brukervennligheten.



TG 1 Utebod

Det er satt opp en utebod på baksiden av huset på ca. 2,5 m2. Uteboden er ikke byggemeldt.



TG 1 Uthus

På tomten, på samme nivå som boligens 1. etasje, er det oppført et tilbygg. Tilbygget er delvis bygget inn i terrenget og har samme takvinkel, fasong og taktekking som hovedhuset. Det har lett tilgang fra vaskerommet og direkte adkomst fra terrassen.
Uthuset er oppført i trekonstruksjon og er isolert, med utvendig liggende kledning. Enkelte bord er sporadisk sjekket for fukt, uten at det ble avdekket unormale forhold.
Innvendig har uthuset malte panelvegger og laminatgulv med varmekabler (ikke funksjonstestet).
Tilbygget benyttes i dag som treningsrom.

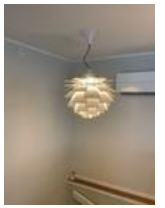


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene består av 2-stavs parkett i stue og kjøkken, samt i tre soverom i underetasjen. Det er laminat i entré, hall og kjellerstue/soverom, vinylbelegg i vaskerommet og fliser på badene. Veggene består av mur- og trekonstruksjon med plater, med gjennomgående malte flater og tapet på enkelte vegger, samt fliser på badene. Takene har malte himlinger, med en takhøyde på 238 cm i 1. etasje og 230 cm i underetasjen.
Overflater er vurdert ut fra normal bruksslitasje, og mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Etasjeskillene består av trebjelkelag.

To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis med laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å bli registrert, og siden ikke alle rom er kontrollert, kan større avvik være til stede.

I denne boligen er kjøkken og soverom i 1. etasje samt soverom/kjellerstue og gang i underetasjen kontrollert.

Målinger:

Stue: 5 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 6 mm avvik på 2 meter, totalt 8 mm gjennom hele rommet.
Soverom/kjellerstue (underetasje): 9 mm avvik på 2 meter, totalt 11 mm gjennom hele rommet.
Gang (underetasje): 5 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.

I henhold til NS 3600 er grenseverdiene maksimalt 10 mm avvik per 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Målingene i boligen ligger innenfor disse kravene.



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er innstalert en peis mmed innasats i stuen, med tilgang til feieluke. Skorsteinen består av en elementpipe som er forblendet med murstein over tak.







Bildet hentet fra tidligere prospekt.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett med varmekabler i de fleste rom. Veggene er av betong/mur og malte, slette plater.

I underetasjen er veggene utforet, noe som generelt anses som en risikokonstruksjon. For å avdekke eventuell fukt i treverket er det utført fuktsøk i konstruksjonen ved hulltaking mot grunn. Hulltakingen ble gjort i veggen mot grunn i walk-in closet, og fuktkvotemålingen viste en verdi på 14 vektprosent.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Det er en bred og flott malt tretrapp som forbinder underetasjen med 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes ettersom det er målt 13 cm mellom trinnene, mens kravet er maks 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 1 Innvendige dører

Hvite trefyllingsdører og hvite formpressede innerdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (GANG)

Generell

Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet rehabilitert/pusset opp i 2017 og er vurdert ut fra byggeteknisk forskrift av 2010.
Membraner og sluk er ifølge salgsoppgaven dokumentert i samsvarserklæring.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





UNDERETASJE > BAD (GANG)

TG 1 Overflater vegger og himling

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Veggene er kledd med 60x60 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av dimbare LED-spotter.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD (GANG)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser og har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 32 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Dusjhjørnet er noe nedsenket.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.



UNDERETASJE > BAD (GANG)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Det ble også funnet en løs jordingsledning i sluket.
Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, noe som gjør det umulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.



UNDERETASJE > BAD (GANG)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har en innredning med nedfelt servant og en skapseksjon under. Over vasken er det et speilskap med integrert belysning. Rommet er utstyrt med et veggmontert toalett og et dusjhjørne med en innfellbar dusjvegg på 95 cm bredde, dusjen har regnfallsdusj med håndholdt spyler. .



UNDERETASJE > BAD (GANG)

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.





UNDERETASJE > BAD (GANG)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod og i vegg bak vask. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



UNDERETASJE > BAD (SOVEROM)

Generell

Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave rehabilitert/pusset opp i 2017, badet er vurdert ut fra byggeteknisk forskrift av 2010.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

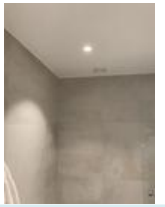


UNDERETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er kledd med 60x60 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av dimbare downlights.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

Årstall: 2017



UNDERETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser og har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 40 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (SOVEROM)

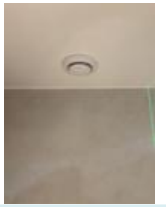
TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderommet har innredning med nedfelt servant, to skuffer og ettgreps blandebatteri. Over vasken er det et overskap med speil og lampe.
Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og badekar med en 80 cm innfellbar dusjvegg.

UNDERETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 **Ventilasjon**

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



UNDERETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra innspeksjonsluke ved vegg like ved badekar. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.





1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp i 2020 og er godt vedlikeholdt.
Vurderingen er gjort med utgangspunkt i teknisk forskrift fra 2017.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

Vaskerommet har malte flater på veggene, og gulvbelegg som er trukket opp ca. 10 cm langs veggene og oppunder dørkarmen. Taket er slett og malt, med en luke som gir adgang til loftet.

Det er lite slitasje på veggene, men enkelte merker etter et tidligere hyllesystem.

Overflatene er vurdert ut fra normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet, som er trukket opp under dørkarmen og ført inn under klemringen i sluket. Det er et fall på 40 mm fra døren til sluket.





1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er observert vinylbelegg ført inn under klemringen.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet er innredet med en nedfelt servant i metall, et ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under en benkeplate i laminat. Det er godt med skap- og hylleplass. Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet, og det er utgang til veranda.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har en elektrisk vifte montert på pipehatten. Avtrekket er testet ved bruk av papir.



Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt vegg ved siden av vask på vaskerom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2015 og har innredning fra HTH. Gulvet er med parkett, og veggene har slette malte vegger. Taket er slett og malt, med lamper, spottelampe og lys i ventilator som belysning.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert komfyr fra Whirlpool
Integrert mikrobølgeovn fra Whirlpool
Induksjonstopp fra Whirlpool
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap fra Whirlpool
Avtrekksvifte fra Bosch
Vannstoppsystem fra Høiax

Benkeplaten er i laminat med nedfelt vask. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette malte vegger.

Kjøkkenet har en moderne utforming med god skap- og benkeplass. En vegg er fjernet for å skape en åpen stue- og kjøkkenløsning. De to store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har også direkte tilgang til vaskerommet.

Overflatene på kjøkkenet er vurdert ut fra normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i et brukt kjøkken. Det er observert noe hakk på kjøkkenfrontene.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenvifte med stålhette og avtrekk ut i friluft.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er observert vannrør av kobber med plastkappe til vasken på kjøkkenet. På badet i underetasjen kan man gjennom inspeksjonsluken se at tilførselen er fra kobberrør.
Badene har vannrør i et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av PVC. Nye vannrør til badene ble installert i 2017.
Det er også en frostfri utekran.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på enkelte av vannrørene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Stoppekran under vask på vaskerom, funksjonstestet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast (PVC) i boenheten.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon med naturlig avtrekk og spalteventiler i vinduene. I tillegg er det en mekanisk vifte som er koblet til våtrommene og plassert utvendig på taket. Viften styres fra ulike brytere innvendig.

TG 1 Varmesentral

I stuen over trappen er det en varmepumpe fra 2024.

Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpene er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.

Årstall: 2024





TG RJ Varmtvannstank

På vaskerommet er det en OSO varmtvannstank på 200 liter. Det er ikke mulig å innspisere det elektriske kontakt punktet ei heller se produksjonsår på tanken.



TG 1 Oppvarming.

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Boligen har varmekabler i alle gulv i underetasjen, med unntak av boden, samt varmekabler på badene. Oppvarming skjer via elektrisitet og peis i stuen.
Det er også varmekabler i oppkjørselen, hvor kostnaden deles med naboene.
Varmekildene er ikke funksjonstestet, men ifølge eier fungerer de tilfredsstillende.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entréen og inneholder automatsikringer og jordfeilbrytere. Hovedsikringen er på 3x63 ampere, og det er installert overbelastningsvern.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen, antatt fundamentert på støpte såler på fjell eller faste, komprimerte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av dreneringens alder. Normal levetid før utskifting av et drenssystem med drensledninger er 20–60 år, mens normalt vedlikeholdsintervall er 1–5 år.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og betongstein.

TG 0 Terrengforhold

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



Radonkart viser liten fare for Radon.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår hentet fra Ambita, ikke kontrollert av Takstmann..

Standard
Garasjen har grusdekke, støpte vegger og et flatt betongtak med membran, som fungerer som terrasse over. Ved befaring ble det ikke avdekket fukt i taket.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i tre- og murkonstruksjon, med utvendig pusset og malt fasade samt malt panel på forsiden. Gulvet er dekket med singel. Garasjen har en egen elektrisk port med fjernkontroll og er utstyrt med en lader for elbil.
Det er åpent inn til nabogarasjen, selv om garasjen har sin egen port.



El-billader i garasjen.

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt tomannsbolig over to plan

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	100			100	
1.Etasje	66	5		71	39
Råloft					
SUM	**166**	**5**			**39**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjellerstue / Soverom, Bad (Gang), Bod, Bad (Soverom), Entré / Gang, Walk-in closet		
1.Etasje	Kontor, Vaskerom, kjøkken / Spisestue, Stue	Uthus	
Råloft			

Kommentar

Uthuset i 1 etg er oppmålt til 5 kvm og ført opp som BRA-e
Bod bak huset er ikke ført opp som areal men er målt til 3 kvm.

Råloft med adkomst via luke i himlingen. arealet har ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde.
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for eneboligen, datert 03.10.1985.
En vegg er fjernet for å etablere en åpen stue-/kjøkkenløsning. Dette er en ikke søknadspliktig endring.
Kjellerstuen ble utbygget i 2001 av Bjerk-Lind Bygg AS, med arkitekt Finn Hannestad AS. Melding om tilbygg ble sendt til Bærum kommune 22.12.1999, og kommunen hadde ingen bemerkninger i svarbrev datert 30.12.1999.
Bod bak hus er ikke søkt om.

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Vertikaldelt tomannsbolig over to plan	156	15
Garasje	0	15

Kommentar

Vertikaldelt tomannsbolig over to plan	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder er ført opp som S-rom.
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder/ garasje er oppført som S-rom Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at garasjen som er i felles garasjerekke tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	823		0	592.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storengveien 26 C

Hjemmelshaver
Gloppen Karoline Gustafson, Hauger Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet innerst i en stikkvei til Storengveien. Rolig, barnevennlig og solrikt i et hyggelig nabofelleskap.
Eiendommen ligger rett ved grensen til Oslo og med kort kjøreavstand til Lysaker og E-18.
Kort og trygg skolevei til Jar barneskole, som er holdt for å være den ypperste barneskolen i Østre Bærum. Kort vei også til flere gode barnehager, blant annet Jarenga barnehage som ligger ved skolen.
Flere andre barnehager i umiddelbar nærhet.
Kort vei også til Ringstabekk ungdomsskole og kjøreavstand (5-7 minutter) både til Steinerskolen (ved Grav), NTGs ungdomsskole på Bekkestua og Oslo International School.
Flere videregående skoler i området; Stabekk, Nadderud og Eikeli for å nevne noen.
Kort vei til flere muligheter for offentlig kommunikasjon; buss i Storengveien, buss i Vollsveien samt t-bane og trikk på Ringstabekk. Gangavstand (ca. 15 min. rask gange) til Lysaker med alle typer busser og tog (også flytog).
Flotte rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, og særskilt må området langs Lysakerelven nevnes; flotte turstier, badekulper og fiskeplasser. Stien går helt fra Lysaker og opp til Griniveien (Fossum). Ishall, tennisbaner og fotballøkker i umiddelbar nærhet. Kort vei til god nærbutikk ved Jar barneskole, men også kort avstand både til Stabekk, Bekkestua og CC-Vest - alle områder med flere typer butikker, treningssentre mm. (Det er blandt annet gangvei til CC-Vest med bro over Lysakerelven.)

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Asfaltert stikkvei med bruksrett ifølge tidligere salgsoppgave. Stikkveien opp til boligen er noe bratt, men det er etablert varmekabel i ca. 1 meters bredde det er parkering i garasje og foran garasjen. Det er lader for el. bil i garasjen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt på 592.9 kvadratmeter. Pent opparbeidet tomt med 3 terrasser, gressplen, prydbusker og hekker samt asfaltert innkjørsel. Bak huset skråner tomten med fjell og naturtomt.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Oppdatert kopi av grunnboken Kommune: 3201 BÆRUM Grunneiendom: Gnr: 38 Bnr: 823 Data uthentet: 21.02.2025 kl. 21:01

Servitutter

REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:38 BNR:517
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0219 GNR:38 BNR:823
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:3024 GNR:38 BNR:823

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3201-38/517 Pengeheftelser Servitutter Servitutter i eiendomsrett
1982/14020-1/100 06.07.1982 Rettigheter på 3201-38/517 Pengeheftelser Servitutter BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:38 BNR:823 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:38 BNR:824 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Servitutter i eiendomsrett
1982/14020-2/100 06.07.1982 Rettigheter på 3201-38/822 Pengeheftelser Servitutter BEST OM GARASJE/PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:38 BNR:822 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:38 BNR:823 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:38 BNR:824 Rett og plikt til anlegg og vedlikehold av felles biloppstillingsplass Servitutter i eiendomsrett
1982/14021-1/100 06.07.1982 Rettigheter på 3201-38/824 Pengeheftelser Servitutter BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:38 BNR:517 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:38 BNR:823 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:38 BNR:824 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelse om garasje/parkering Med flere bestemmelser Servitutter i eiendomsrett
1982/14023-1/100 06.07.1982 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:38 BNR:823 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 750 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Storengveien 26 C, 1358 JAR
Gnr 38 - Bnr 823
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YI6367

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hauger, Martin	9578-5999-4-1713773	2025-03-18 22:21:54
Gloppen, Karoline G	9578-5999-4-1653952	2025-03-23 10:53:50

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0071/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Storengveien 26C, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Martin Hauger, Karoline Gustafson Gloppen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3267054
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: Ref. egenerklæring fra selger ved vår overtagelse i 2021: "Begge badene ble totalrehabilitert i 2017 i henhold til gjeldende standard." Utført av VVS Service Partner

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. egenerklæring fra selger ved vår overtagelse i 2021: "Membraner og sluk dokumentert i samsvarserklæring"

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: Montert ny motor for avtrekksvifte (tilkoblet vifter på bad/vaskerom) på tak i desember 2023, utført av Ingeniør Service AS. Installert ventiler på loft februar 2025, utført av Kreativt Bygg AS.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. egenerklæring fra selger ved vår overtagelse i 2021: "Oppgradering av el#anlegg med nye automatsikringer og overspenningsvern". Utført av Eltekno Installasjon AS november 2015, samsvarserklæring tilgjengelig i sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Viser til kommentar om arbeid på elektrisk anlegg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. egenerklæring fra selger ved vår overtagelse i 2021: "Dette er montert i garasje av Ørnulf Wiig Installasjon AS i 2017."

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. egenerklæring fra selger ved vår overtagelse i 2021: "Kjellerstue utbygget i 2001 av Bjerk#Lind Bygg AS, arkitekt Finn Hannestad AS. Melding om tilbygg sendt Bærum kommune 22.12.1999, med svar om ingen bemerkninger fra Bærum kommune i svarbrev 30.12.1999. Kommunen har i sitt svar ingen bemerkninger til meldte arbeid og gir tillatelse til at det kan utføres."

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nye varmekabler og flis i gang i førsteetasje ved innflytting 2021. Utført av Velaj Master Fliss AS. Installert varmepumpe september 2024, levert av Envieco AS. Påkobling/elektrisk arbeid utført av Storm Elektro AS. Oppgradering av utendørs varmekabler i asfaltert bakke opp til eiendommen (delt med naboene) i november 2024, utført av M-TEK AS.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Er observert noe maur i kjeller, ytterste del mot utgangsdør, enkelte perioder på våren. Håndtert av eierne selv med enkelt maurmiddel. Sølvkre tidvis observert på/like utenfor bad innenfor hovedsoverom.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover takstrapport ifm. salg.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsdokumentasjon ved kjøp i 2021.

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?
Ja

Beskriv: Asfaltert vei opp til eiendommen er fellesområde delt med tre naboer. Mulighet for midlertidig parkering øverst i bakken etter muntlig avtale mellom naboer. Eiendommens hage er anlagt noe over grensen til naboeiendom (26B), men er per i dag etablert en Tuja-hekk som skiller eiendommene og eiendommen har i hele vår eiertid blitt benyttet i henhold til dette skillet.

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0071/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gloppen, Karoline G	2025-03-23	Hauger, Martin	2025-03-18

Identifikasjon

bankID Gloppen, Karoline G

Identifikasjon

bankID Hauger, Martin

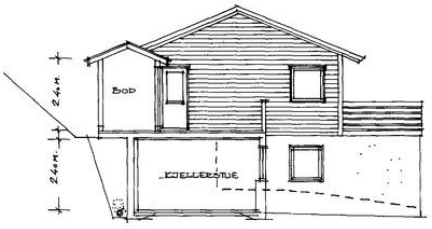
SIGNICAT

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

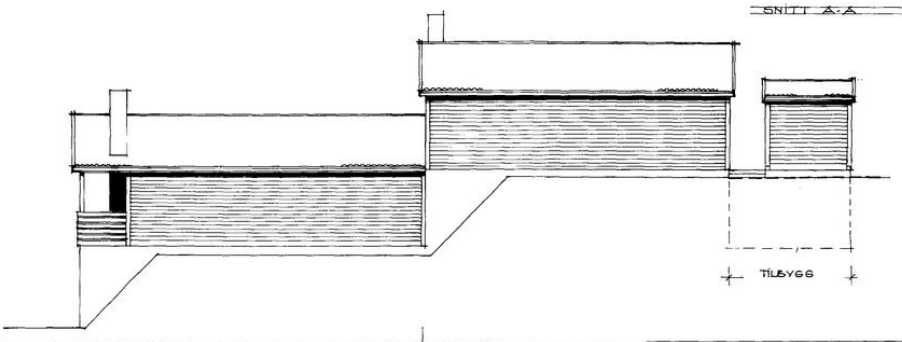
Ingen merknader 14/12 99 Turid Rustad
Ingen merknader 14/12-99 Grete Nilsen og Margot Haave
Ingen merknader 18/12-99 Marianne Fasmer Trond Pramstad
ingen merknader 20/12-99 Tom S. Tao

VEDLEGG: D-2

DH+263801



SNITT A-A



BÆRUM KOMMUNE
Plansekretariatet
MOTTATT 2 2 DES. 1999
J.NR 99-2146
VEDLEGG 4

= EKSIST. TEKNING

MOT SYD-ØST

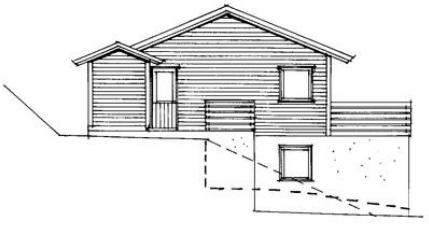
26 C

Rev:	Revisjon gjelder:	PRO:	Dato:	KPR:	Dato:	Kontrolldokument:
Gnr. / bnr.:	GNR 38 - BNR 823	F.H.	25.11.99	F.H.	29.11.99	
Prosjekt:	TILBYGG - BOLIG	PRO:	Dato:	KPR:	Dato:	Kontrolldokument:
Adresse:	STOREENGVEIEN 26 C 1358 JAR	**ARKITEKT FINN HANNESTAD AS** ARKITEKT MNAL. LENSMANNSLIA 30, 1386 ASKER TLF: 66.90.33.02 / FAKS: 66.90.03.70 E-POST: ark.hannestad@ah.telia.no				
Tiltakshaver:	SIGUED SIMONSEN STOREENGV. 26 C					
Tegningstype:	SNITT A-A OG FASADE MOT SYD-ØST	Tegn. nr: 99-10				Rev:
Mål:	1:100					

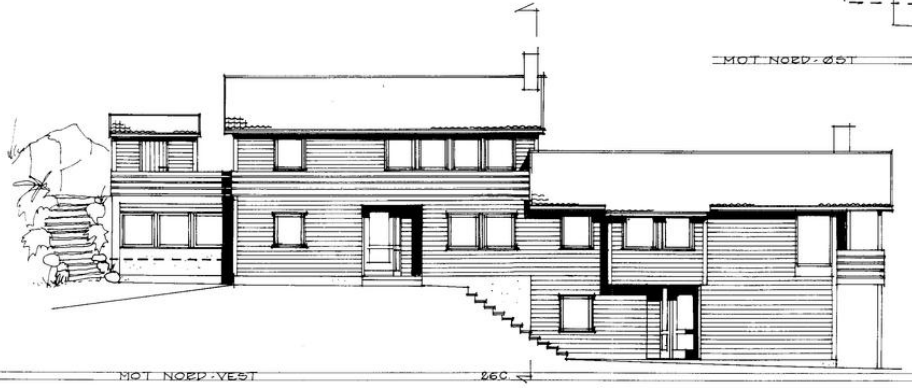
Ingen merknader 14/12 99 Turid Rustad
Ingen merknader 14/12-99 Grete Nilsen og Margot Haave
Ingen merknader 18/12-99 Marianne Fasmer Trond Pramstad
ingen merknader. 20/12-99 Tom S. Tao

VEDLEGG: D-3

DH+263802



MOT NORD-ØST



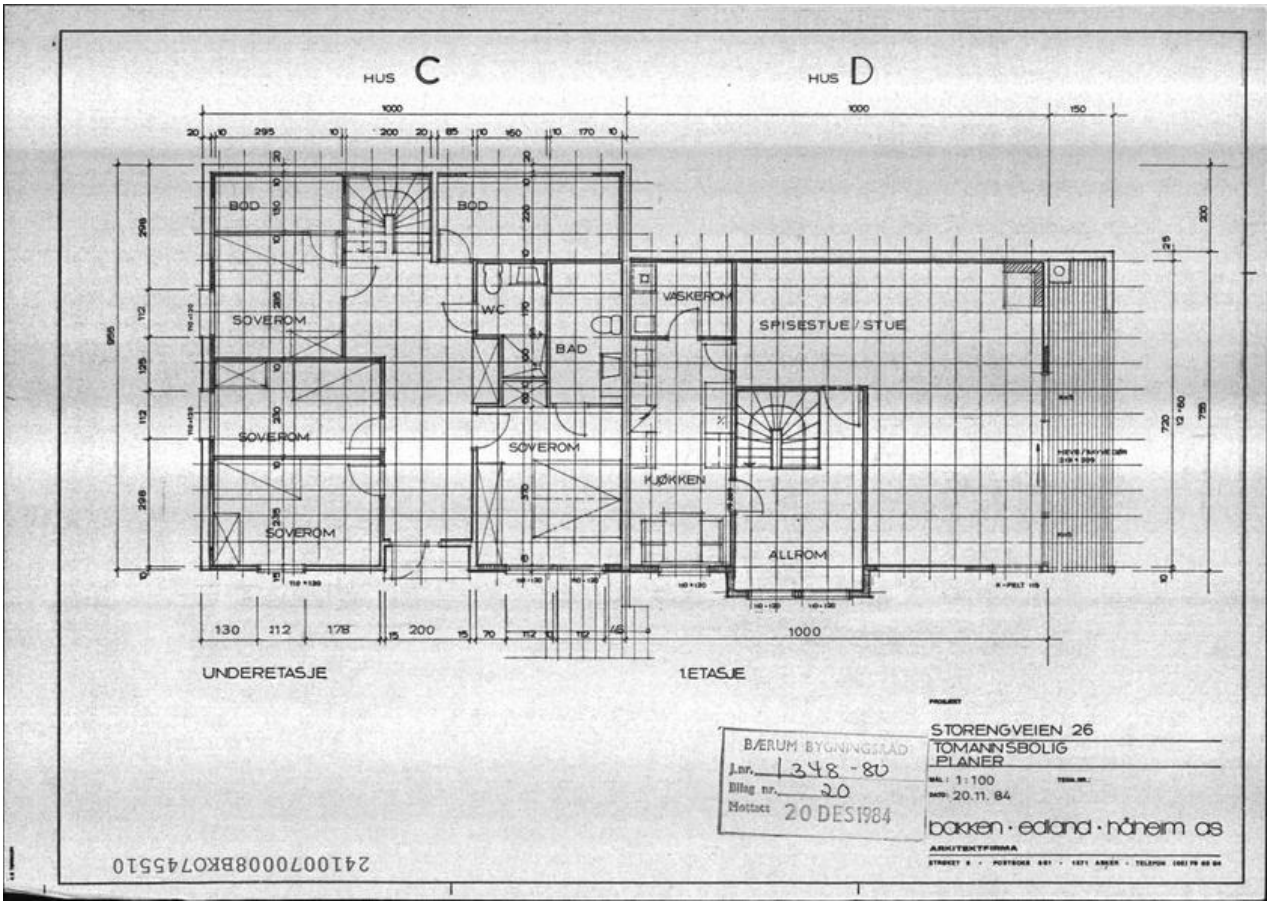
BÆRUM KOMMUNE
Plansekretariatet
MOTTATT 2 2 DES. 1999
J.NR 99-2146
VEDLEGG 5

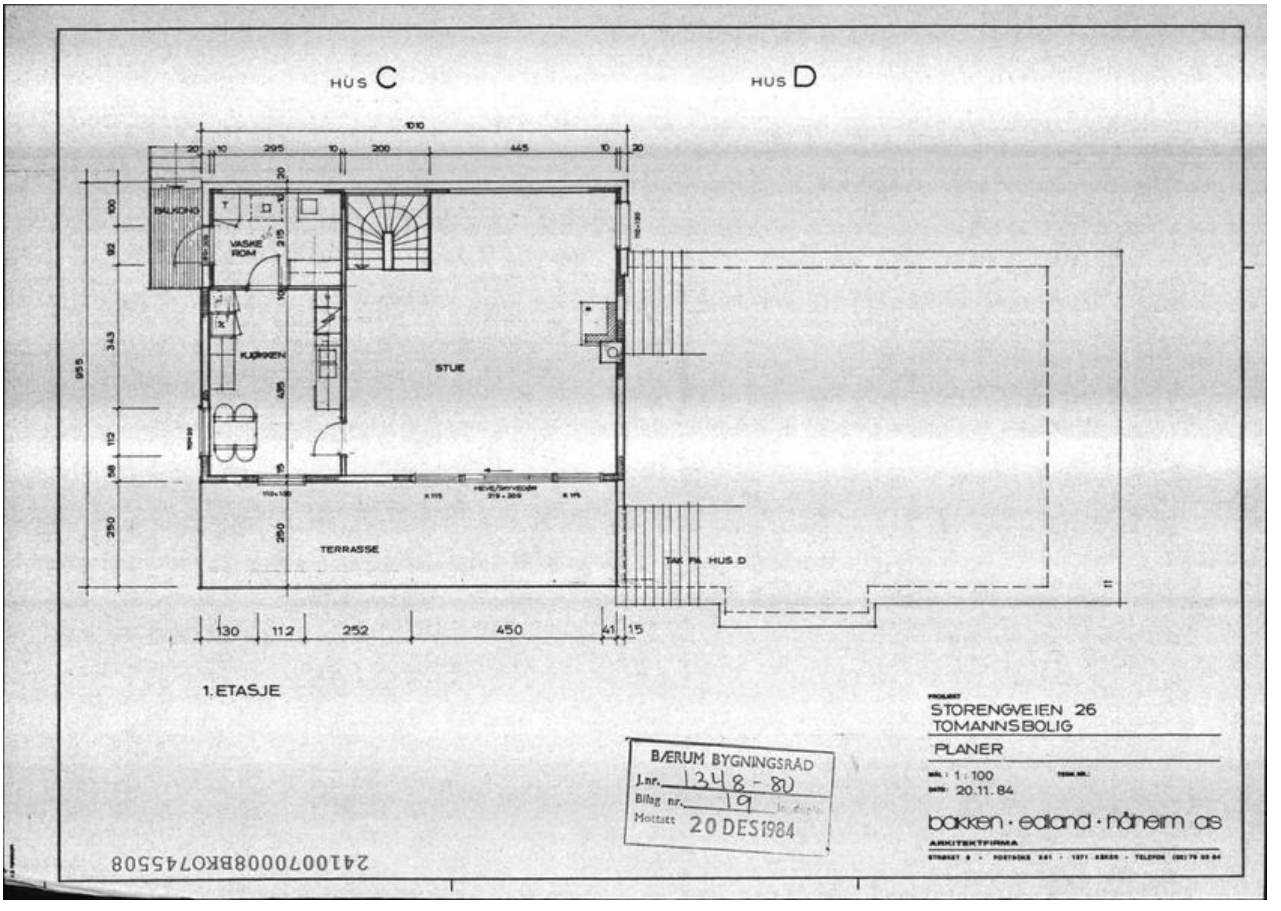
MOT NORD-VEST

26 C

= EKSIST. TEKNING

Rev:	Revisjon gjelder:	PRO:	Dato:	KPR:	Dato:	Kontrolldokument:
Gnr. / bnr.:	GNR 38 - BNR 823	F.H.	25.11.99	F.H.	29.11.99	
Prosjekt:	TILBYGG - BOLIG	PRO:	Dato:	KPR:	Dato:	Kontrolldokument:
Adresse:	STOREENGVEIEN 26 C 1358 JAR	**ARKITEKT FINN HANNESTAD AS** ARKITEKT MNAL. LENSMANNSLIA 30, 1386 ASKER TLF: 66.90.33.02 / FAKS: 66.90.03.70 E-POST: ark.hannestad@ah.telia.no				
Tiltakshaver:	SIGUED SIMONSEN STOREENGV. 26 C					
Tegningstype:	FASADER MOT NORD-ØST OG NORD-VEST	Tegn. nr: 99-10				Rev:
Mål:	1:100					


HUS C
HUS D
BOD
BOD
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
WC
BAD
SOVEROM
VASKEROM
SPISESTUE / STUE
KJØKKEN
ALLROM
UNDERETASJE
1ETASJE
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1348-80
Bilag nr. 20
Mottatt 20 DES1984
STORENGVEIEN 26
TOMANNSBOLIG
PLANER
1:100
20.11.84
bakken · edland · hånerm as
ARKITEKTFIRMA
24100700088K074551O


HUS C
HUS D
BALKONG
VASKE ROM
KJØKKEN
STUE
TERRASSE
TAK PÅ HUS D
1. ETASJE
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1348-80
Bilag nr. 19
Mottatt 20 DES1984
STORENGVEIEN 26
TOMANNSBOLIG
PLANER
1:100
20.11.84
bakken · edland · hånerm as
ARKITEKTFIRMA
24100700088K074550S

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 823	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Storengveien 26 C, gatenr 1277 1358 Jar	**Grunnkrets:**	611	Jar 11
		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:	06.07.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	592,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/38/823	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/38/823	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.07.1982	Avgiver	3201/38/517	-593,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/38/823	593,0
Annen forretningstype	Forretning:	06.07.1982	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	14.12.2023	Berørt	3201/38/1	0,0
			Berørt	3201/38/7	0,0
			Berørt	3201/38/26	0,0
			Berørt	3201/38/27	0,0
			Berørt	3201/38/28	0,0
			Berørt	3201/38/56	0,0
			Berørt	3201/38/58	0,0
			Berørt	3201/38/164	0,0
			Berørt	3201/38/167	0,0
			Berørt	3201/38/169	0,0
			Berørt	3201/38/517	0,0
			Berørt	3201/38/518	0,0
			Berørt	3201/38/519	0,0
			Berørt	3201/38/616	0,0
			Berørt	3201/38/620	0,0
			Berørt	3201/38/625	0,0
			Berørt	3201/38/632	0,0
			Berørt	3201/38/706	0,0
			Berørt	3201/38/707	0,0
			Berørt	3201/38/708	0,0
			Berørt	3201/38/722	0,0
			Berørt	3201/38/791	0,0
			Berørt	3201/38/822	0,0
			Berørt	3201/38/823	0,0
			Berørt	3201/38/824	0,0
			Berørt	3201/38/830	0,0
			Berørt	3201/38/854	0,0
			Berørt	3201/38/879	0,0
			Berørt	3201/38/930	0,0
			Berørt	3201/38/937	0,0
			Berørt	3201/39/2	0,0
			Berørt	3201/39/3	0,0
			Berørt	3201/39/4	0,0
			Berørt	3201/39/5	0,0
			Berørt	3201/39/6	0,0
			Berørt	3201/39/14	0,0
			Berørt	3201/39/15	0,0
			Berørt	3201/39/16	0,0
			Berørt	3201/39/18	0,0
			Berørt	3201/39/19	0,0
			Berørt	3201/39/20	0,0
			Berørt	3201/39/25	0,0
			Berørt	3201/39/26	0,0
			Berørt	3201/39/27	0,0
			Berørt	3201/39/28	0,0
			Berørt	3201/39/29	0,0
			Berørt	3201/39/31	0,0
			Berørt	3201/39/32	0,0
			Berørt	3201/39/33	0,0
			Berørt	3201/39/34	0,0
			Berørt	3201/39/70/0/1	0,0
			Berørt	3201/39/70/0/2	0,0
			Berørt	3201/39/71	0,0
			Berørt	3201/39/102	0,0
			Berørt	3201/39/105	0,0

Berørt	3201/39/116	0,0
Berørt	3201/39/119	0,0
Berørt	3201/39/120	0,0
Berørt	3201/39/124	0,0
Berørt	3201/39/125	0,0
Berørt	3201/39/126	0,0
Berørt	3201/39/153	0,0
Berørt	3201/39/153/0/1	0,0
Berørt	3201/39/153/0/2	0,0
Berørt	3201/39/204	0,0
Berørt	3201/39/218	0,0
Berørt	3201/39/227	0,0
Berørt	3201/39/228	0,0
Berørt	3201/39/232	0,0
Berørt	3201/39/234	0,0
Berørt	3201/39/241	0,0
Berørt	3201/39/242	0,0
Berørt	3201/39/243	0,0
Berørt	3201/39/245	0,0
Berørt	3201/39/254	0,0
Berørt	3201/39/255	0,0
Berørt	3201/39/261	0,0
Berørt	3201/244/1	0,0
Berørt	3201/300/1130	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storengveien 26 C	H0101	Bolig	134,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	134,0	Igangset.till.:	06.08.1984
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	134,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6656412			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			67,0		67,0				
H01	1		67,0		67,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Tomannsbolig, vertikaldelt – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storengveien 26 C	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.12.1999
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	16,0	Igangset.till.:	30.12.1999
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	6656412 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			16,0		16,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Simonsen Sigurd

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 26 C	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	30.12.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.12.1999
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.12.2002
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18596652			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				

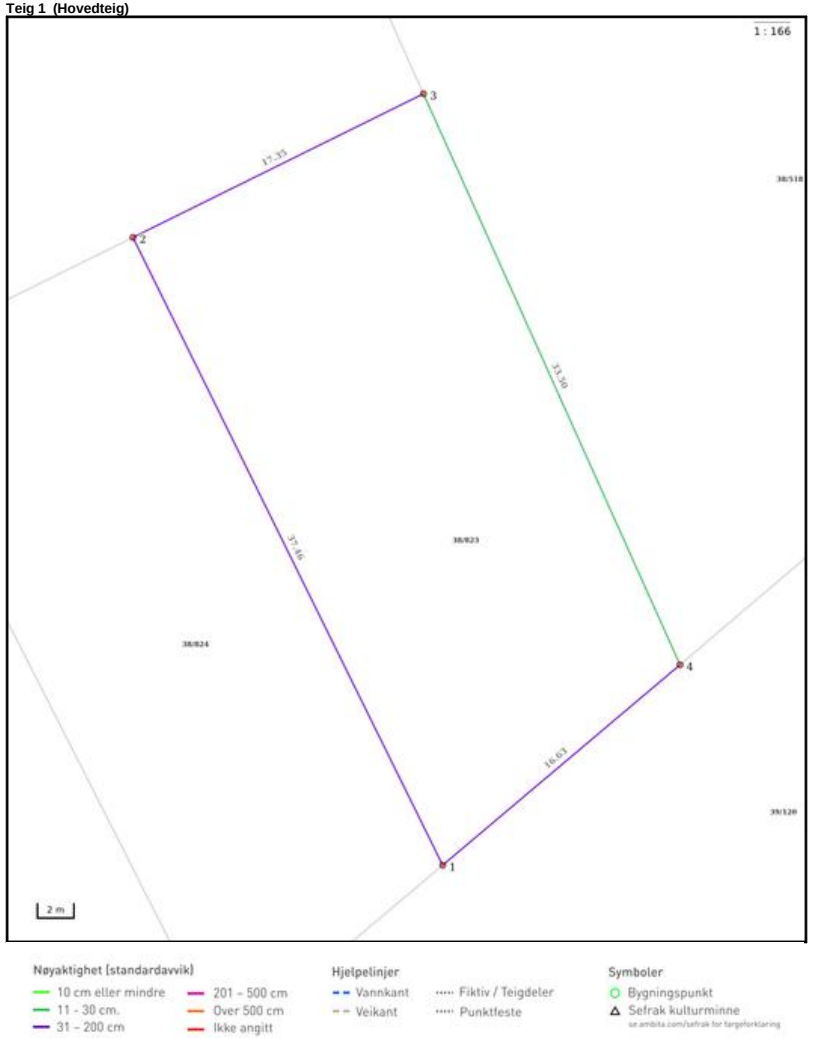
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 592,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 329,05	590 579,70	37,46m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 361,00	590 560,14	17,35m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 370,06	590 574,94	33,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 340,88	590 591,39	16,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**38**	Bnr:	**823**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Storengveien 26C, 1358 JAR**						

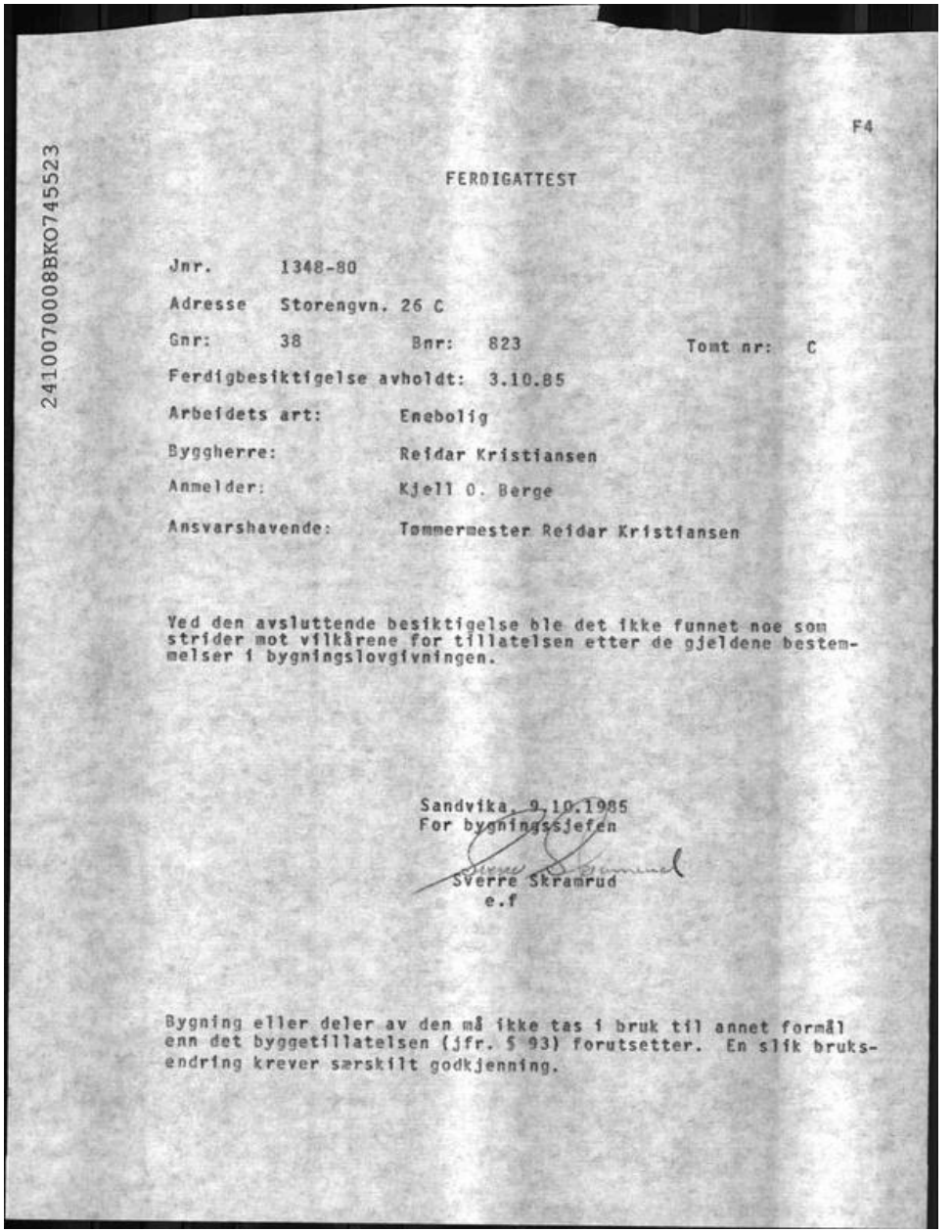
Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
80/1348	Enebolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
99/2146	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:



2410070008BKO745523

F4

FERDIGATTEST

Jnr. 1348-80

Adresse Storengvn. 26 C

Gnr: 38 Bnr: 823 Tomt nr: C

Ferdigbesiktigelse avholdt: 3.10.85

Arbeidets art: Enebolig

Byggherre: Reidar Kristiansen

Anmelder: Kjell O. Berge

Ansvarshavende: Tømmermester Reidar Kristiansen

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

Sandvika, 9.10.1985
For bygningssjefen

Sverre Skramrud
e.f

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

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

Utskriftsdato: 11.02.2025

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.

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	823	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 26C, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 312,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	5 906,27 kr
Sum	**17 812,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Vann etter areal	150 m2	45,26 kr	1/1	0 %	6 789,38 kr	565,77 kr
Avløp etter areal	150 m2	52,90 kr	1/1	0 %	7 935,00 kr	661,25 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	10,75 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	21,92 kr
				Sum	**20 500,57 kr**	**1 708,38 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

Utskriftsdato: 11.02.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	823	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 26C, 1358 JAR								

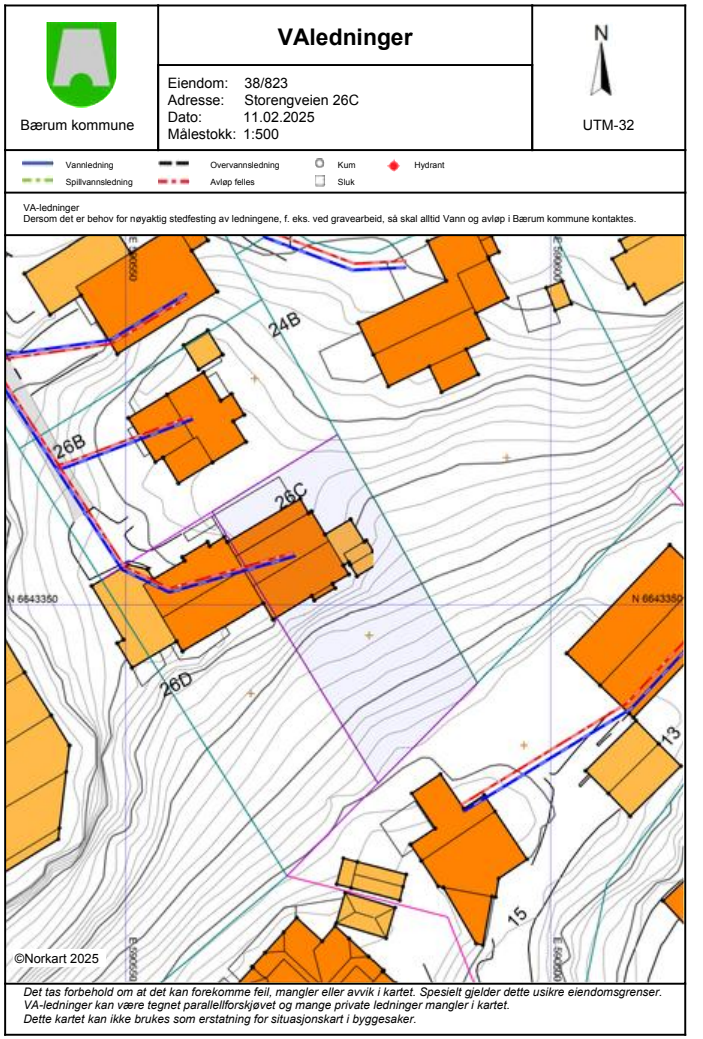
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



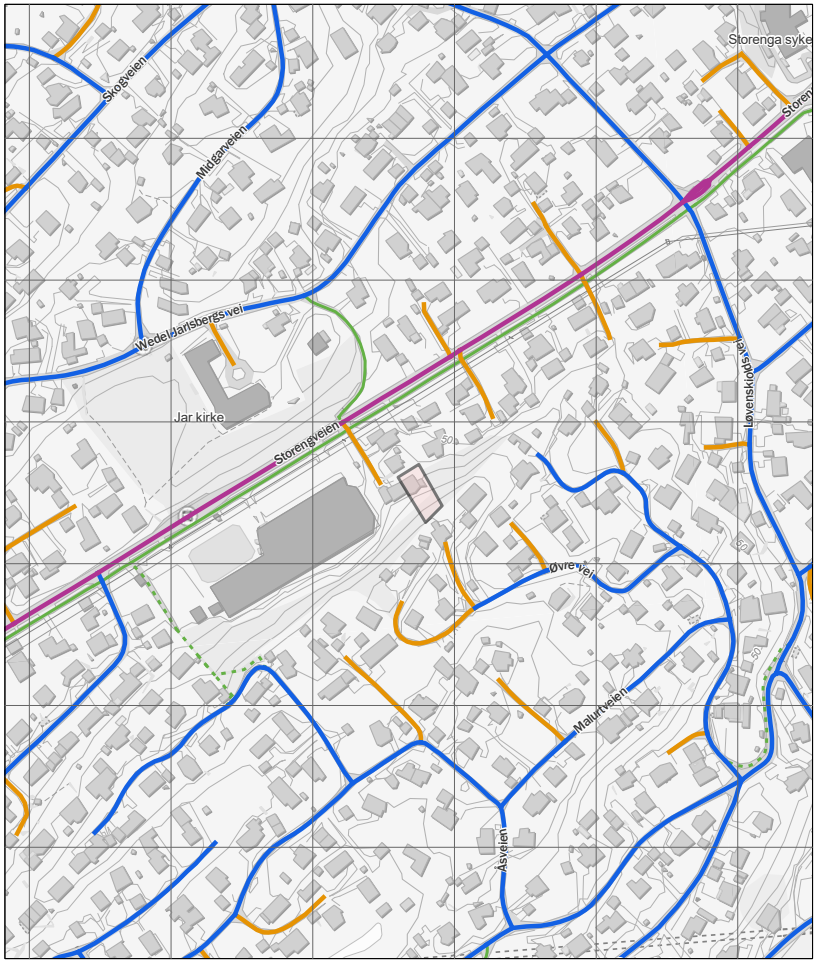
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/823/0/0
Adresse: Storengveien 26C, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11/02/2025



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

Utskriftsdato: 11.02.2025

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.**	823	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 26C, 1358 JAR								

Avtale 90181982 (Avgiftsadresse: Storengveien 26c)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje stue	1	03.08.2018	25.03.2021	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 38/823		
Utskriftsdato	11.02.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 11.02.2025

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.**	823	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 26C, 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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 593 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/823
Adresse: Storengveien 26C
Dato: 11.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig kirke

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengel
- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

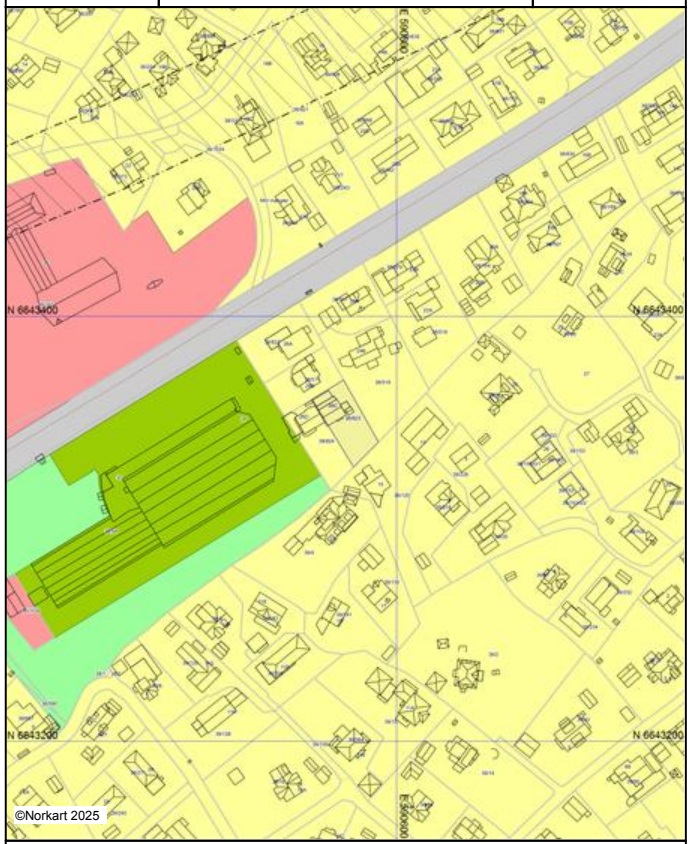
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/823
Adresse: Storengveien 26C
Utskriftsdato: 11.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 38/823
Adresse: Storengveien 26C
Utskriftsdato: 11.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

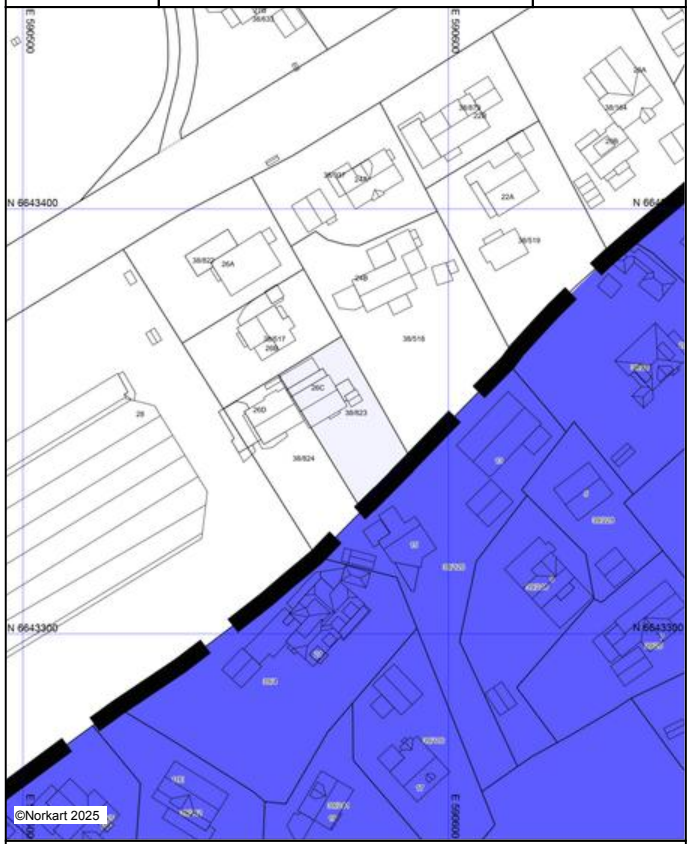
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/823
Adresse: Storengveien 26C
Utskriftsdato: 11.02.2025
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.

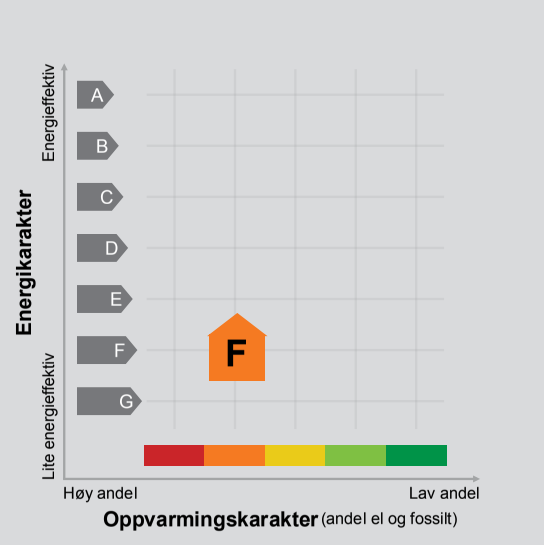
Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

ENERGIATTEST

Adresse	Storengveien 26C
Postnummer	1358
Sted	JAR
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	823
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6656412
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98629
Dato	27.03.2025



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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 56-0071/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Storengveien 26C 1358 JAR

Betegnelse: Gnr 38, bnr 823 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no