

Idrettsveien 27C



Velkommen til

Idrettsveien 27C



Salgsoppgaven produsert 14. november 2025

Idylliske "Villa Fredheim"

Jugendvilla o/3 plan fra 1916 med sjel, historie og moderne preg - Stor, solrik & usjenert hage - Garasje

Prisantydning	18 400 000,-
Omkostninger	461 380,-
Totalpris	18 861 380,-
BRA-i	145 kvm
Ikke målbart areal kjeller	52 kvm
Totalt BRA	170 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1916
Ansvarlig megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Idrettsveien 27 C- I en koselig og enveiskjørt gate på Bekkestua ligger den klassiske jugendvillaen «Fredheim» fra 1916 – Et hjem med historie, sjel og det lille ekstra som eldre hus med flott modernisering gir. Den store hagen, de lange soltimene og nærheten til barnehager, skole, buss, tog og t-bane gjør dette til et perfekt sted for de som søker familiedrømmen.

- Familievennlig planløsning o/3 plan+Kaldtloft
- Underetasje er innredet men arealet er ikke medtatt i målbart areal - 52 kvm
- Totalt 197 kvm m/ikke målbart areal i kjeller
- Vakker & solrik hage
- Terrasse i Kebony
- 3 sov
- 2 bad, hvorav ett fra 2020
- Sosialt Kvik-kjøkken m/Siemens hvitevarer
- Vaskerom m/direkte adkomst til hage
- 2 Toalettrom, hvorav ett pusset opp i 2020
- 2 Peiser + varmepumpe
- Garasje

Arealer og innhold

BRA-i:	145 kvm
BRA-e:	25 kvm
Totalt BRA:	170 kvm
Ikke målbart areal kjeller	52 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 9 kvm. Vaskerom, kjellerstue, bad, gang, bod, kontor (Ikke målbart areal kjeller 52 kvm grunnet takhøyde 1,85)
Total BRA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, toalettrom, hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 7 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 7 kvm.

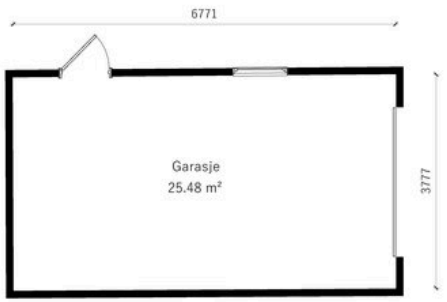
3. etasje:
BRA-i: 9 kvm. Uinnredet loft
Total BRA: 9 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 25 kvm.



Idrettsveien 27C

1.Etasje



Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



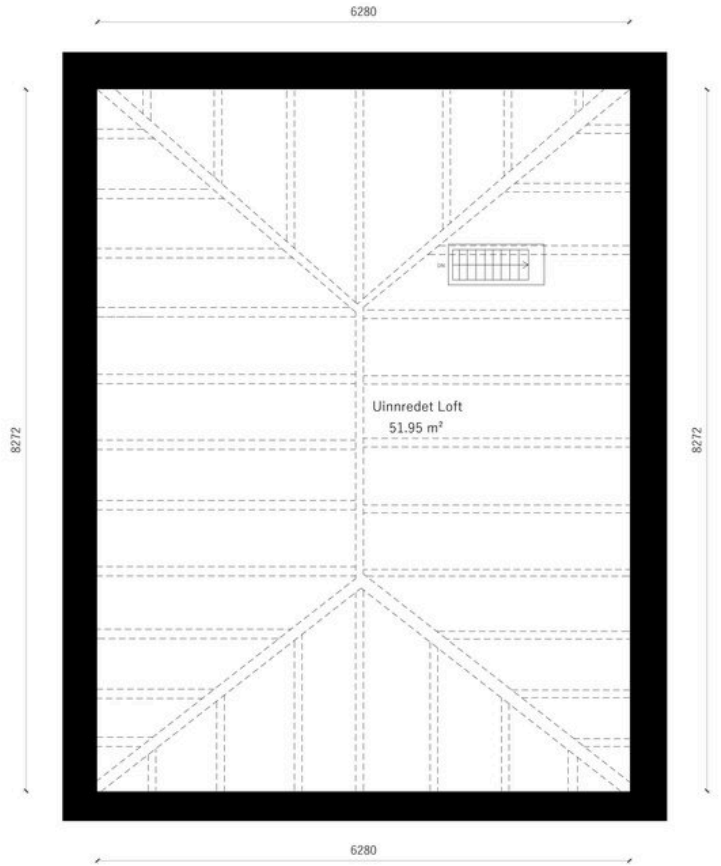
Idrettsveien 27C

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



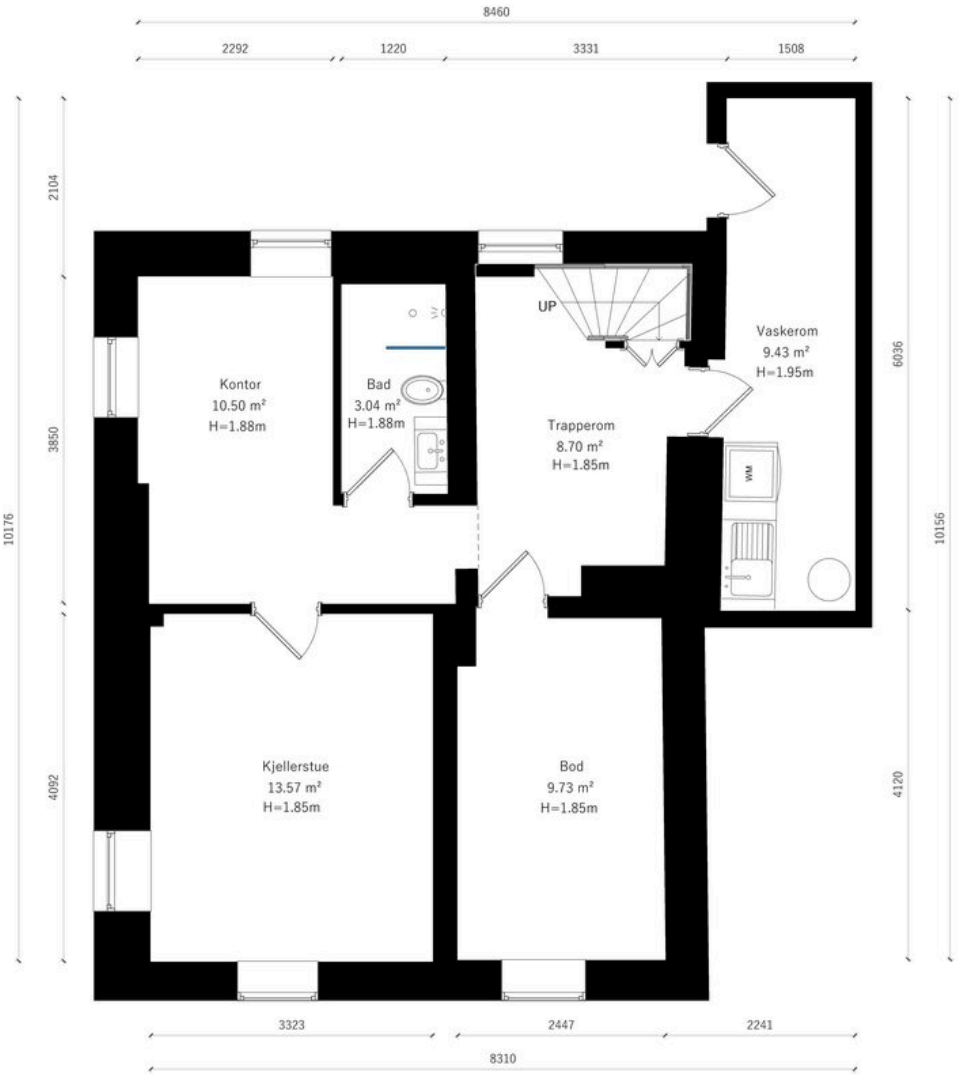
Idrettsveien 27C

Loft

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Idrettsveien 27C

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet

Velkommen til Idrettsveien 27 C!

Velkommen til «Fredheim» - der historisk sjarm møter moderne livsstil!

I en koselig og enveiskjørt gate på Bekkestua finner man denne vakre villaen som strekker seg over 3 plan og lagringsloft, samt en stor hage med mange muligheter. Her bor du i et trygt og rolig nabolag, men samtidig nært alt – Bekkestua sentrum, Stabekk, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon (buss, t-bane og tog - Kort vei til Oslo sentrum), samt et hav av fritidstilbud og flotte turområder som Skallumdammen og Jarmyra rett i nærheten. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn!

«Fredheim» har beholdt sin sjarm fra jugendstilen med bla. mansardtak og krysspostvinduer, samtidig som moderne løsninger gir funksjonalitet og lys. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår som godt ivaretatt. I første etasje finnes hovedinngang/entré, gjestetoalett, hall med trapp, åpen stue- spisestue samt kjøkkenløsning (Kvik fra 2014) med god plass til både matlaging og sosialt samvær. Fra spisestuen er det utgang til veranda og videre adkomst til hage. Andre etasje består av hall med trapp, toalett fra 2020, bad fra 2020 og tre soverom, hvorav ett med utgang til balkong. Kjelleren har et gulvareal på ca. 60 kvm (målbart areal på ca. 9 kvm - pga. lav takhøyde) og inneholder trapperom, vaskerom, kjellerstue, bad, bod og kontor. Det store loftet med god takhøyde (adkomst

via luke i tak med nedfellbar stige) og praktiske kott under trapp gir gode oppbevaringsmuligheter, mens kjellerrommet som er tatt i bruk som bod, viser husets fleksibilitet. Her kombineres det klassiske med det moderne på en måte som skaper en varm atmosfære og et hjem man aldri vil forlate.

Utenfor finner man husets hjerte, hagen og terrassen i Kebony Clear – et frodig og usjenert paradis hvor du virkelig kan nyte livet. Her blomstrer staudene fra vår til tidlig høst, og på sommeren står hagen i full prakt med grønne flater og fargerike bed. Under treet og de høye hekkene kan du slappe av med sval skygge i hengekøya, mens barna leker i den sjarmerende dukkestua «Bekkestua». Den store, flate plenen gir plass til både lek/ballspill, hagefester og late sommerdager med sol på terrassen fra tidlig morgen til solen går ned bak et tre ca. kl. 20.

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:
1. etasje: Entré, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken, spisestue samt stue.
2. etasje: Tre soverom, bad samt toalettrom.
Underetasje: Vaskerom, kjellerstue, bad, gang, bod samt kontor. (her er det kun vaskerommet som er målbart areal grunnet takhøyde på ca. 1,85).
Loft: Kaldt loft med adkomst via luke/nedfellbar stige.

Garasje med plass for en bil og lagring i loft over med luke i vegg fra hagesiden.

Ditt nye drømmehjem!

OPPGRADERINGER ETTER BYGGEÅR:
Tidligere eier gjorde omfattende oppgraderinger av boligen i perioden 2000-2018 som, drenering, ytterkledning og etterisolering (2000), oppgradert elanlegg, ny bunnledning og vannledning (2000/2008), vinduer (2006/2010), nytt yttertak (2009) mm.

Oppgraderinger i nåværende eiers tid:
2019: Bygget ny terrasse i Kebony Clear.
2020: Totalrenovert bad i 2. etasje, pusset opp toalett i andre etasje, fått laget ny trapp til kjeller og utført blåseisolasjon mellom dekke fra kjeller til 1. etasje. Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic.
2023: Skiftet ut pipeløpet til moderne standard.

BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:

Entré/ Hall med trapperom:
Lys og innbydende entré med et moderne og stilrent uttrykk. Her blir du møtt av downlights i himlingen og 1- stavs askeparkett med gulvvarme, for ekstra komfort. Yttertøy og sko kan enkelt plasseres i garderobeløsning. Ellers godt med plass til knaggrekke, skohyller etc.

Toalettrom:
Fra entréen er det adkomst til et praktisk og separat toalettrom, som ble pusset opp i 2014. Gulvet er flislagt med varmekabler, og det er panelovn på vegg som tilleggsvarme. Veggene er malte, og himlingen er malt med downlights som belysning. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantinnredning.

Kjøkken:
Moderne og stilrent kjøkken fra 2014 med gjennomført design fra Kvik og god plass til både matlaging og sosialt samvær. Den plassbygde benken under vinduet med skuffer gir ekstra oppbevaringsmuligheter og fungerer som en koselig mingleplass når gjester er på besøk. I tillegg gjør kjøkkenøya det enkelt å ta frokosten på travle hverdager eller følge med på barna mens de gjør lekser. Den slitesterke laminatbenkeplaten med underlimt skyllekum fra Franke og ettgreps blandebatteri gir både funksjonalitet og stil, mens flisene over benken setter prikken over i-en på dette innbydende kjøkkenet. Parkettgulv og slette, malte vegger gir en varm og innbydende atmosfære, og himlingen med integrerte spotter og belysning under overskapene sørger for et lyst og trivelig arbeidsområde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:
Stekeovn fra Siemens (2022)
Mikrobølgeovn fra Siemens
Induksjonstopp 80 cm fra Siemens
Oppvaskmaskin
Kjøleskap fra Siemens
Fryseskap fra Siemens
Avtrekksvifte i tak fra Siemens

Spisestue:
En delikat og innbydende spisestue hvor lyset strømmer inn fra store vindusflater og den elegante støpejernsovnen skaper en harmonisk stemning. Her er det god plass til stort spisebord og lange middager eller rolige stunder med kaffekoppen i hånden. Rommet ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet, noe som gjør det både sosialt og praktisk – en spisestue som virkelig inviterer til trivsel og gode øyeblikk!

Stue:
Den tiltalende stuen har god plass til både sofagruppe og tilhørende møbler. Peisovnen bidrar med lun varme på kjølige dager og gir rommet et stemningsfullt preg. Varmepumpen fra Panasonic sørger for behagelig temperatur året rundt. Her er det lagt vekt på kvalitet, komfort og en balansert stil – et rom som inviterer til både ro og samvær.

___
2. ETASJE:

Soverom:
I andre etasje finner man tre soverom av god størrelse (fra ca. 8- 12 kvm) - En familievennlig og praktisk planløsning.

Det største soverommet har stor skyvedørsgarderobe og soverom nr. 2 har egen adkomst til solrik balkong på ca. 7 kvm med plass til diverse utemøblement. Det største soverommet på ca. 12 kvm har godt med plass til dobbeltseng, nattbord, kommode el. Soverom nr. 2 og 3 har godt med plass til garderobeskap/ kommode, skrivepult og seng. Soverommene passer også perfekt som gjesterom, lekerom eller kontor.

Bad:
Lekkert og moderne bad pusset opp i 2020 av autorisert firma. Det foreligger 10 års tetthetsgaranti, og arbeidskontrakt er signert 20.05.2020. Rommet har fliser på vegger og gulv (60x60 cm), med mindre fliser i dusjnisjen og varmekabler for ekstra komfort. Det er montert dimbare spotter som belysning og slukrenne i dusjsonen som leder til hovedsluk som er under baderomsinnredningen (egen luke med tilgang til sluk). Baderomsinnredningen består av skuffer (fronter med trykkfunksjon) og to toppmonterte servanter med ettgreps blandebatteri, samt speilskap med belysning. I tillegg kan du nyte både badekar og et moderne dusjhjørne med foldedører, regnfallsdusj og håndusj – en perfekt kombinasjon av stil og funksjon. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte og tilluft fra dør og vindu.

Toalettrom:
Toalettrommet ble pusset opp i 2020. Gulvet er flislagt med varmekabler. Veggene er malte, og himlingen er malt med downlights som belysning. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantinnredning med skap og toppmontert servant. Det er speilskap på vegg med integrert belysning.

___
UNDERETASJE:

Arealet i kjeller, unntatt vaskerom er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Totalt gulvareal i kjeller utgjør ca. 60 kvm. (inkludert ikke målbart areal med lav takhøyde. Krav til takhøyde for målbart areal er 1,90 meter). Enkelte tilfeldige målinger viser at takhøyde varierer mellom 1,85 -og 1,88 meter. Det gjøres derfor oppmerksom på at rommene ikke er godkjent som rom for varig opphold.

Vaskerom:

Lyst og praktisk vaskerom som ble pusset opp i 2013/2014. Belysningen er via spotter i taket og veggene er malte. Det fliselagte gulvet med varmekabler og den direkte adkomst til hagen, gjør rommet ideelt for familier med barn eller hund. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, skyllekum i stål for enkel rengjøring, samt benk med plass til bretting og sortering av tøy. Varmtvannsbereder og sentralstøvsuger er også praktisk plassert her. Vaskerommet har ikke sluk, men er utstyrt med vannstoppesystem som vannsikring. Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte og tilluft via dør og veggventil.

Kjellerstue:
Koselig kjellerstue med gulvareal på ca. 13 kvm - perfekt som TV- stue, hobbyrom eller lekerom.

Bad:
Pent og funksjonelt baderom pusset opp i 2013/2014. Rommet har flislagte vegger i format 10 x 30 cm og flislagt gulv i 30 x 30 cm med varmekabler for økt komfort. Himlingen er malt, og det er montert dimbare spotter som belysning. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med vegger i herdet glass, servantinnredning samt overskap med speilfronter og belysning. Badet har plastsluk, og det er observert banemembran under klemringen. Ventilasjon ivaretas av elektrisk avtrekksvifte med tilluft via luftespalte under døren.

Kontor:
Lyst og trivelig rom med god plass til skrivebord og oppbevaringsløsninger. Kontoret egner seg godt som hjemmekontor, hobbyrom eller et stille lesehjørne.

Loft/ boder og lagringsmuligheter:
Boligen har godt med lagringsmuligheter, herav: en bod i kjeller, praktiske kott under trapp, et loft samt en garasje med bod og lagring. Loftet er utstyrt med lys og strømuttak.

____
BOLIGEN HAR FØLGENDE OVERFLATER:
- Gulvflatene i boligen består av 1-stavs eikeparkett og parkett av Ask (1 etg). Det er også gulv med laminat og fliser.
- De innvendige veggene har malte flater, malt glassfiberstrie, tapet, malt mur og fliser.
- Innvendige tak/himlinger har malte flater og malt panel.

TEKNISKE SPESIFIKASJONER:
- Boligen har et rør-i-rør-system.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløp i plast/PVC og støpejern.
- Boligen har ventilasjon med naturlig avtrekk. Det er installert elektriske avtrekksvifter på begge bad og på vaskerommet, samt avtrekk i tak på kjøkkenet.
- I stuen i 1. etasje er det installert varmepumpe fra Panasonic.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerommet.
- Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere.
- Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.









































Informasjon

Idrettsveien 27C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0383/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Idrettsveien 27C, 1368 STABEKK
Gnr 17, bnr 269 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Caroline Skaar Landsværk
Simen Skaar Landsværk Kristoffersen

Kjøpesum og omkostninger
18 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
460 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
461 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
480 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 861 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 880 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1916

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 145 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 170 kvm
TBA: 14 kvm

Ikke målbbart areal i kjeller: 52 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 9 kvm. Vaskerom, kjellerstue, bad, gang, bod, kontor (Ikke målbart areal kjeller 52 kvm grunnet takhøyde 1,85)
Total BRA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, toalettrom, hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 7 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 7 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 9 kvm. Uinnredet loft
Total BRA: 9 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 25 kvm.

Ikke målbare arealer:
Loftet har et gulvareal på 42 kvm, men målbart areal er på 9 kvm.

I kjeller er det 9 kvm målbart areal på vaskerom. Ellers er det 52 kvm ikke målbart areal grunnet lavere takhøyde.

Innhold

Velkommen til «Fredheim» - der historisk sjarm møter moderne livsstil!

I en koselig og enveiskjørt gate på Bekkestua finner man denne vakre villaen som strekker seg over 3 plan og lagringsloft, samt en stor hage med mange muligheter. Her bor du i et trygt og rolig nabolag, men samtidig nært alt – Bekkestua sentrum, Stabekk, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon (buss, t-bane og tog - Kort vei til Oslo sentrum), samt et hav av fritidstilbud og flotte turområder som Skallumdammen og Jarmyra rett i nærheten. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn!

«Fredheim» har beholdt sin sjarm fra jugendstilen med bla. mansardtak og krysspostvinduer, samtidig som moderne løsninger gir funksjonalitet og lys. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår som godt ivaretatt. I første etasje finnes hovedinngang/entré, gjestetoalett, hall med trapp, åpen stue- spisestue samt kjøkkenløsning (Kvik fra 2014) med god plass til både matlaging og sosialt samvær. Fra spisestuen er det utgang til veranda og videre adkomst til hage. Andre etasje består av hall med trapp, toalett fra 2020, bad fra 2020 og tre soverom, hvorav ett med utgang til balkong. Kjelleren har et gulvareal på ca. 60 kvm (målbart areal på ca. 9 kvm - pga. lav takhøyde) og inneholder trapperom, vaskerom, kjellerstue, bad, bod og kontor. Det store loftet med god takhøyde (adkomst via luke i tak med nedfellbar stige) og praktiske kott under trapp gir gode oppbevaringsmuligheter, mens kjellerrommet som er tatt i bruk som bod, viser husets fleksibilitet. Her kombineres det klassiske med det moderne på en måte som skaper en varm atmosfære og et hjem man aldri vil forlate.

Utenfor finner man husets hjerte, hagen og terrassen i Kebony Clear – et frodig og usjenert paradis hvor du virkelig kan nyte livet. Her blomstrer staudene fra vår til tidlig høst, og på sommeren står hagen i full prakt med grønne flater og fargerike bed. Under treet og de høye hekkene kan du slappe av med sval skygge i hengekøya, mens barna leker i den sjarmerende dukkestua «Bekkestua». Den store, flate plenen gir plass til både lek/ballspill, hagefester og late sommerdager med sol på terrassen fra tidlig morgen til solen går ned bak et tre ca. kl. 20.

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:
1. etasje: Entré, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken, spisestue samt stue.
2. etasje: Tre soverom, bad samt toalettrom.
Underetasje: Vaskerom, kjellerstue, bad, gang, bod samt kontor. (her er det kun vaskerommet som er målbart areal grunnet takhøyde på ca. 1,85).
Loft: Kaldt loft med adkomst via luke/nedfellbar stige.

Garasje med plass for en bil og lagring i loft over med luke i vegg fra hagesiden.

Standard

OPPGRADERINGER ETTER BYGGEÅR:
Tidligere eier gjorde omfattende oppgraderinger av boligen i perioden 2000-2018 som, drenering, ytterkledning og etterisolering (2000), oppgradert elanlegg, ny bunnledning og vannledning (2000/2008), vinduer (2006/2010), nytt yttertak (2009) mm.

Oppgraderinger i nåværende eiers tid:
2019: Bygget ny terrasse i Kebony Clear.
2020: Totalrenovert bad i 2. etasje, pusset opp toalett i andre etasje, fått laget ny trapp til kjeller og utført blåseisolasjon mellom dekke fra kjeller til 1. etasje. Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic.
2023: Skiftet ut pipeløpet til moderne standard.

BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:
Entré/ Hall med trapperom:
Lys og innbydende entré med et moderne og stilrent uttrykk. Her blir du møtt av downlights i himlingen og 1- stavs askeparkett med gulvvarme, for ekstra komfort. Yttertøy og sko kan enkelt plasseres i garderobeløsning. Ellers godt med plass til knaggrekke, skohyller etc.

Toalettrom:
Fra entréen er det adkomst til et praktisk og separat toalettrom, som ble pusset opp i 2014. Gulvet er flislagt med varmekabler, og det er panelovn på vegg som tilleggsvarme. Veggene er malte, og himlingen er malt med downlights som belysning. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantinnredning.

Kjøkken:
Moderne og stilrent kjøkken fra 2014 med gjennomført design fra Kvik og god plass til både matlaging og sosialt samvær. Den plassbygde benken under vinduet med skuffer gir ekstra oppbevaringsmuligheter og fungerer som en koselig mingleplass når gjester er på besøk. I tillegg gjør kjøkkenøya det enkelt å ta frokosten på travle hverdager eller følge med på barna mens de gjør lekser. Den slitesterke laminatbenkeplaten med underlimt skyllekum fra Franke og ettgreps blandebatteri gir både funksjonalitet og stil, mens flisene over benken setter prikken over i-en på dette innbydende kjøkkenet. Parkettgulv og slette, malte vegger gir en varm og innbydende atmosfære, og himlingen med integrerte spotter og belysning under overskapene sørger for et lyst og trivelig arbeidsområde.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:
Stekeovn fra Siemens (2022)
Mikrobølgeovn fra Siemens
Induksjonstopp 80 cm fra Siemens
Oppvaskmaskin
Kjøleskap fra Siemens
Fryseskap fra Siemens
Avtrekksvifte i tak fra Siemens

Spisestue:
En delikat og innbydende spisestue hvor lyset strømmer inn fra store vindusflater og den elegante støpejernsovnen skaper en harmonisk stemning. Her er det god plass til stort spisebord og lange middager eller rolige stunder med kaffekoppen i hånden. Rommet ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet, noe som gjør det både sosialt og praktisk – en spisestue som virkelig inviterer til trivsel og gode øyeblikk!

Stue:
Den tiltalende stuen har god plass til både sofagruppe og tilhørende møbler. Peisovnen bidrar med lun varme på kjølige dager og gir rommet et stemningsfullt preg. Varmepumpen fra Panasonic sørger for behagelig temperatur året rundt. Her er det lagt vekt på kvalitet, komfort og en balansert stil – et rom som inviterer til både ro og samvær.

___
2. ETASJE:

Soverom:
I andre etasje finner man tre soverom av god størrelse (fra ca. 8- 12 kvm) - En familievennlig og praktisk planløsning.

Det største soverommet har stor skyvedørsgarderobe og soverom nr. 2 har egen adkomst til solrik balkong på ca. 7 kvm med plass til diverse utemøblement. Det største soverommet på ca. 12 kvm har godt med plass til dobbeltseng, nattbord, kommode el. Soverom nr. 2 og 3 har godt med plass til garderobeskap/ kommode, skrivepult og seng. Soverommene passer også perfekt som gjesterom, lekerom eller kontor.

Bad:
Lekkert og moderne bad pusset opp i 2020 av autorisert firma. Det foreligger 10 års tetthetsgaranti, og arbeidskontrakt er signert 20.05.2020. Rommet har fliser på vegger og gulv (60x60 cm), med mindre fliser i dusjnisjen og varmekabler for ekstra komfort. Det er montert dimbare spotter som belysning og slukrenne i dusjsonen som leder til hovedsluk som er under baderomsinnredningen (egen luke med tilgang til sluk). Baderomsinnredningen består av skuffer (fronter med trykkfunksjon) og to toppmonterte servanter med ettgreps blandebatteri, samt speilskap med belysning. I tillegg kan du nyte både badekar og et moderne dusjhjørne med foldedører, regnfallsdusj og hånddusj – en perfekt kombinasjon av stil og funksjon. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte og tilluft fra dør og vindu.

Toalettrom:
Toalettrommet ble pusset opp i 2020. Gulvet er flislagt med varmekabler. Veggene er malte, og himlingen er malt med downlights som belysning. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantinnredning med skap og toppmontert servant. Det er speilskap på vegg med integrert belysning.

___
UNDERETASJE:

Arealet i kjeller, unntatt vaskerom er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Totalt gulvareal i kjeller utgjør ca. 60 kvm. (inkludert ikke målbart areal med lav takhøyde. Krav til takhøyde for målbart areal er 1,90 meter). Enkelte tilfeldige målinger viser at takhøyde varierer mellom 1,85 -og 1,88 meter. Det gjøres derfor oppmerksom på at rommene ikke er godkjent som rom for varig opphold.

Vaskerom:
Lyst og praktisk vaskerom som ble pusset opp i 2013/2014. Belysningen er via spotter i taket og veggene er malte. Det fliselagte gulvet med varmekabler og den

direkte adkomst til hagen, gjør rommet ideelt for familier med barn eller hund. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, skyllekum i stål for enkel rengjøring, samt benk med plass til bretting og sortering av tøy. Varmtvannsbereder og sentralstøvsuger er også praktisk plassert her. Vaskerommet har ikke sluk, men er utstyrt med vannstoppesystem som vannsikring. Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte og tilluft via dør og veggventil.

Kjellerstue:
Koselig kjellerstue med gulvareal på ca. 13 kvm - perfekt som TV- stue, hobbyrom eller lekerom.

Bad:
Pent og funksjonelt baderom pusset opp i 2013/2014. Rommet har flislagte vegger i format 10 x 30 cm og flislagt gulv i 30 x 30 cm med varmekabler for økt komfort. Himlingen er malt, og det er montert dimbare spotter som belysning. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med vegger i herdet glass, servantinnredning samt overskap med speilfronter og belysning. Badet har plastsluk, og det er observert banemembran under klemringen. Ventilasjon ivaretas av elektrisk avtrekksvifte med tilluft via luftespalte under døren.

Kontor:
Lyst og trivelig rom med god plass til skrivebord og oppbevaringsløsninger. Kontoret egner seg godt som hjemmekontor, hobbyrom eller et stille lesehjørne.

Loft/ boder og lagringsmuligheter:
Boligen har godt med lagringsmuligheter, herav: en bod i kjeller, praktiske kott under trapp, et loft samt en garasje med bod og lagring. Loftet er utstyrt med lys og strømuttak.

____

BOLIGEN HAR FØLGENDE OVERFLATER:
- Gulvflatene i boligen består av 1-stavs eikeparkett og parkett av Ask (1 etg). Det er også gulv med laminat og fliser.
- De innvendige veggene har malte flater, malt glassfiberstrie, tapet, malt mur og fliser.
- Innvendige tak/himlinger har malte flater og malt panel.

TEKNISKE SPESIFIKASJONER:
- Boligen har et rør-i-rør-system.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløp i plast/PVC og støpejern.
- Boligen har ventilasjon med naturlig avtrekk. Det er installert elektriske avtrekksvifter på begge bad og på vaskerommet, samt avtrekk i tak på kjøkkenet.
- I stuen i 1. etasje er det installert varmepumpe fra Panasonic.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerommet.
- Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere.
- Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.

Parkering

Boligen har en garasje med plass for en bil samt parkering på gårdsplass. Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mai 2018

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: 21455063. Forsikret i: DNB Fremtind

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: Hovedbad totalrenovert og toalett i 2. etg. pusset opp i 2020 av Bademiljø (Ringside Rørleggerbedrift). I den forbindelse ble det lagt rør i rør fra 2.etg. og ned til kjeller. Varmtvannstank ble samtidig skiftet ut. Tidligere eier har pusset opp toalett i 1. etasje., vaskerom og bad i kjeller. Han har erklært i sin egenerklæring at arbeidet ble
utført av faglært.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø 2020 ref. over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedbad og toalett i 2. etg. renovert av oss, ref. over. Her har vi all dokumentasjon. Har ikke dokumentasjon på det som ble gjort av tidligere eier (toalett i 1. etasje, bad i kjeller og vaskerom), men tidligere eier bekreftet i sin egenerklæring at han selv hadde våtromsertifikat og at arbeid var utført av faglært.

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: Oppgradert til moderne pipeløp i 2023. Utført av faglært. Bygget ny kebonyterrasse og -balkong i 2019, utført av faglært. Oppgradert isolasjon mellom kjeller og 1. etasje fra stubbloftsleire til blåseisolasjon, utført av faglært i 2020. Ny trapp til kjeller utført av faglært i 2020. Nytt tak i forrige eiers eietid (i forrige eiers egenerklæring informert å være ila. de siste 10 år før 2018). Tidligere eier skiftet vinduer og etterisolerte deler av huset.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjedde i tidligere eiers eietid, tidligst i 1998. I egenerklæring fra tidligere eier bekreftet han at dreneringen var utført av faglært.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring mottatt fra tidligere eier for arbeid utført i kjeller av Brødrene Kolstad. Ulike elektrikerarbeider utført i vår eiertid, alltid av faglært. Noe utført av Elektro-Partner AS, annet utført av underleverandører av hhv. Bademiljø eller Kreativt Bygg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Blir kontrollert 11. november 2025. Siste eltilsyn før dette var i 2016.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier informerte i sin egenerklæring at alle arbeider som krevde byggemelding på det aktuelle tidspunktet var blitt byggemeldt. - Tilbygg ved inngangsparti. Usikker på hvem som gjorde dette, da dette skjedde i tidligere eiers eietid. - Tidligere eier gravde ut deler av kjelleren.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Nei
Eventuell kommentar: Huset er fra 1916/1918 og har nok vært endret flere ganger ila. levetiden, uten at vi har detaljer om dette. Vi har bedre oversikt fra tidligere eiers eietid, fra 1998 og full kontroll på det som har vært gjort av oss. Kjøkken oppgradert i 2014. Ny stekeovn i 2022.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi vet ikke når målingen ble gjennomført og har ikke dokumentasjon, men i følge tidligere eier sin egenerklæring viste målingen under grenseverdier.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Garasjen er ikke isolert/tett.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Huset er fra 1916/1918. Da er det naturlig nok litt skjevt her og der.

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: Sølvkre av og til observert i yttergang og på vaskerom. Edderkopper og skrukketroll i kjelleren.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takst ifm. salg nå.

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? Måling gjort ifm. takst nå.

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? Ja
Beskriv: Nabo i nr. 25 har nabovarslet tilbygg på huset. Naboene i 27A og B har planer om å bygge garasje på sin egen tomt.

26. Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen? Ja
Beskriv: Veirett for nr. 27A og B.

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

kjøperen å vite om? Nei
Eventuell kommentar: Avløpsledning for nr. 27C går over tomten til nr. 27A og B.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

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

Enebolig fra 1916/1918:

- Utvendig -

Taktekking: Yttertak av type halvvalmtak i trekonstruksjon, tekket med teglstein.
Taket ble tekket om i 2009, inkludert ny papp, lekter, sløyfer og beslag.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta inspeksjon fra stige.
Selv om det ikke ble registrert skader ved befaring, utelukker dette ikke at det kan foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse.
Det anbefales at taket kontrolleres av fagperson under sikre forhold dersom det er behov for en mer detaljert vurdering.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp er utført i stål.
Vann fra nedløp er tilkoblet dreneringsrør og ført bort fra bygningskroppen.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel.
Ytterveggene ble utvendig og innvendig tilleggsisolert ca. år 2000, og det ble montert ny ytterpanel samme år.
Fasadene ble malt i 2019.
Utekran for vann er montert på husveggen som vender mot garasjen.
Enkelte bord er kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.

Takkonstruksjon/Loft: Fra loftsluken i taket i 2. etasje er det adkomst til lagringsloft med god takhøyde.
Loftet er utstyrt med lys og strømuttak.
Undersøkelse av undertaket er utført stikkprøvevis på tre steder for å avdekke eventuell fukt.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet.
Loftet har god ventilasjon.

Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass i trerammer, produsert i 2006.
Vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2010 og er utstyrt med plisségardiner.

Vinduer i 2. etasje har rullegardiner, samt gardiner på hovedsoverommet.
Vinduer i kjeller, over balkongdør og i 2. etasje har lufteventil i toppkant.

Dører: Hovedytterdøren er med profilert utførelse. Hovedinngangspartiet er overbygget og har innfelte spotter over døren.
Adkomst via trapper og dekke i Kebony opp til inngangspartiet.
Døren er utstyrt med Yale dørlåssystem og er fra 2020,

Balkongdør i 2. etasje med trelags isolerglass fra 2020.
Terrassedører med tolags isolerglass, produsert i 2006.
Kjellerdør fra hagesiden har slett, malt front og er utstyrt med Yale dørlåssystem.
Dørene viser liten slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har flere uteplasser:

Veranda med adkomst fra stue, med dekke i Kebony fra 2019 og rekkverk i tre.
Verandaen er overbygget av balkongen i 2. etasje og har trappetrinn ned til hagen.

Balkong med adkomst fra ett soverom i 2. etasje, med dekke i Kebony fra 2019 og rekkverk i tre.
Rekkverket er målt til 81 cm, noe som er under dagens krav til høyde (100 cm).

Mellom hovedhus og garasje er det en markterrasse med tredekke av typen Kebony Clear.

Rekkverk har behov for normalt vedlikehold.
Terrasser, balkonger og trappeinngang ble renovert i 2019 med Kebony Clear.

- Innvendig -

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller.
Huset har skjevheter i alle dekker.
Det er utført blåseisolasjon mellom dekke fra kjeller til 1. etasje i 2020.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter.
Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at de nødvendigvis blir registrert.
Ikke alle rom er kontrollert, og større avvik kan derfor forekomme.

Måleresultater:

Kjeller:
Kontor: 9 mm avvik på 2 m, totalt 13 mm gjennom hele rommet.
Gang: 21 mm avvik på 2 m, totalt 25 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:
Spisestue/stue: 14 mm avvik på 2 m, totalt 45 mm gjennom hele rommet.
Gang/entré: 13 mm avvik på 2 m, totalt 16 mm gjennom hele rommet.

2. etasje:
Soverom: 17 mm avvik på 2 m, totalt 31 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: 16 mm avvik på 2 m, totalt 21 mm gjennom hele rommet.

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

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe.
I spisestuen er det installert støpejernsovn som ble renovert i 2023.
I stuen er det peis med innsats.

Pipeløpet er rehabilitert med nytt PE rør 150 mm, dokumentasjon datert 02.03.2023.
Feieren AS gjennomførte feiing på vegne av Asker og Bærum brann og redning IKS den 17.06.2025.

Rom Under Terreng: Gulvet har plater, har parkett, har laminat og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble foretatt stikkprøvekontroll flere steder på grunnmur med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti at grunnmur er tør.

- Tomteforhold -

Byggegrunn: Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering: Det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2000.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
For øvrig antas dreneringen å være utført i henhold til gjeldende praksis og krav på utføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av betong og antas å være forankret på fast masse/leire.

Terrengforhold: Boligen er oppført på relativt flat tomt. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon. Ras- og flomfare er vurdert til nivå 2 av 6.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ny bunnledning ble etablert ca. 2000, og vannledning frem til offentlig tilknytningspunkt ble fornyet i 2008, jf. tidligere salgsoppgave.
Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig tilknytningspunkt ligger skjult i bakken og er derfor ikke videre vurdert.
Type vann- og avløpsnett er antatt ut fra byggemetode og utførelsesår, og avvik fra denne antakelsen kan forekomme.

- Garasje -

Garasjen har støpt gulv og vegger i bindingsverk. Saltak i trekonstruksjon tekket med teglstein. Leddport med elektrisk portåpner. Det er belysning og strømuttak i garasjen. Garasjen har loft med lagringsplass, med adkomst via luke i vegg fra hagesiden. Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

- Bygningsdeler som har fått TG2 -

Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Forventet levetid for undertak av rupanel med papp, sløyfer og lekter er 30–60 år. Undertaket er over 20 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Det settes derfor tilstandsgrad 2 (TG2).
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes, da rekkverket på balkongen er målt til 81 cm, noe som er under dagens krav på 100 cm.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Balkongen er fra byggeåret, og det foreligger ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. På toalettrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Bygningsdeler som har fått TG3 -
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunn av store skjevheter i gulv.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjevheter som dette må forventes i en bolig av denne alder.
Kostnadsanslaget er ment som et grunnlag for videre innhenting av tilbud, og må ikke betraktes som et komplett prisoverslag. Det anbefales å innhente tilbud fra fagkyndig dersom gulvene vurderes renovert.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap
- Fryser
- Ovn
- Mikroovn

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Elfa-innmat følger ikke med. Dette gjelder innmat i garderobeskap i innergang, på hovedsoverom og Elfa-utstyr i oransje rom i kjelleren (som vi bruker som bod).
- Ellers medfølger ikke knagger.

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

Hele boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. I tillegg finnes to vedfyrte ildsteder. Det er gulvvarme i kjeller, i gang i 1. etasje, på begge separate toaletter, begge bad samt på vaskerom. I stuen i 1. etasje er det installert varmepumpe fra Panasonic.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har isolert mellom kjeller og første etasje samt installert luft-til-luft varmepumpe, noe som har senket strømforbruket og økt innekomforten.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 253,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp 7 556,27 kr
Feiing 255,00 kr
Renovasjon 4 338,60 kr

Vann 6 103,16 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9845,- pr år.
- Innboforsikring
- Alarm fra Verisure.
- Kabel-tv/internett fra Telenor.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 860 884,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 515 549,- 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

DNB Fremtind
Polisenr: 21455063

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har Fiber fra både Telenor og Viken Fiber. De har abonnement fra Telenor akkurat nå, men det er opp til ny eier om hva slags pakke de ønsker å tegne selv.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 971 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en stor gårdsplass med garasje samt flere utvendige biloppstillingsplasser.

Boligen har en stor terrasse som strekker seg rundt sørvest-siden av huset og har svært gode solforhold. Hagen strekker seg videre nedenfor terrasseområdet og er svært romslig. Stor planert hage med grønn gressplen og masse stauder i blomsterbeddet, som blomster til ulik tid fra vår til tidlig høst. Hagen har nydelige syrinbusker samt en hekk og et tre med sval skygge på de varmeste sommerdagene. Her opplyser selger om at man kan henge opp en hengekøye på sommerstid. Ellers er det nok av solfylte plasser i hagen, som må være blant de største av alle flate plener på Stabekk. Her kan man spille ballspill eller invitere til hagefest. Barna kan kose seg i den lille dukkestua ved navn «Bekkestua».

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger opplyser om at det ble utført radonmåling av tidligere eier før de kjøpte i 2018 og at målingen var under grenseverdier, ref. tidligere eiers egenerklæringsskjema.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i en enveiskjørt gate i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde i nærheten av både Bekkestua og Stabekk. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med gangavstand til Stabekk sentrum og Bekkestua sentrum, barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke fritidsaktiviteter.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotball-løkker, skøytebane, Stabekk tennishall, Jar idrettshall, Nadderud svømmehall og flere treningssentre som EVO og Sats. I tillegg er det kort avstand til Stabekkbanen - Stabæk Idrettsforenings hjemmebane. Stabekkbanen brukes til fotball om sommeren og bandy om vinteren. Sommerstid er banen gruslagt, og siden 2001 har den hatt kunstis i vintersesongen. For golfentusiasten ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Fra eiendommen er det gangavstand til Jarmyra, med gode løpeforhold og treningsmuligheter. Kun en kort kjøretur unna ligger Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Det er dessuten kort vei til bl.a. Holtekilen, som er et godt utgangspunkt for flotte turmuligheter, enten til fots eller med sykkel samt godt tilrettelagt for barnevogn. Holtekilen byr på flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser.

Servicetilbud:
Nærhet til både Stabekk, Bekkestua og Jar. På Stabekk finner du bl.a kulturhuset Stabekk kino og den anerkjente livsstilbutikken Bolina, et interiørmekka som absolutt er verdt et besøk. Videre finnes bl.a. dagligvareforretning, apotek, interiørbutikker, bakeri, kulturhuset i Sandvika samt flere hyggelige kafeer og restauranter. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson på torget er verdt et besøk - De holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. For kunstinteresserte er det flere gallerier i området, og kulturhuset Stabekk er i umiddelbar nærhet. I Sandvika finnes også kino og et rikt kulturtilbud. Ønsker man ytterligere tilbud ligger både Høvik, Lysaker, Sandvika Storsenter og populære CC Vest på Lilleaker innen rekkevidde.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, som ligger i kort gangavstand fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a Bærum aktivitetsbarnehage, Nøtteliten familiebarnehage m.m. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas, samt Stabekk videregående skole.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med kort gange til nærmeste bussholdeplass "Ringstabekkveien", hvor det går buss retning Oslo og Fornebu samt Sandvika hvor man bytter buss på Stabekk kino. Ellers T-bane fra Ringstabekk, kun 9 minutters gange fra boligen som tar deg inn til Oslo sentrum på ca. 20 minutter. Tog fra Stabekk stasjon med bl.a. flytog avgang, og buss med bussavgang til Oslo. Toget bruker 10 min til Oslo Sentrum. Det er lett å komme seg ut på E18 i retning Oslo og Drammen, samt kort avstand til Lysaker og Skøyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, fra byggeår.
Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Boligen har tatt i bruk dato 01.01.1919 i følge matrikkelen. «Tatt i bruk» brukes av kommunen for bygg som faktisk er ferdige, men som ikke har fått offisiell ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men som lovlig kan brukes.

Det foreligger ferdigattest for:
Garasje/tilbygg/nytt inngangsparti datert 21.12.2004
Rep. av skorstein datert 14.04.2023

Det er ikke funnet originale byggetegninger for eiendommen, men boligen er påbygget i senere tid og det er søkt om rammetillatelse med tegninger som ligger vedlagt i prospektet. Tegningene stemmer overens med dagens rombruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Nabovarsel, ref. selgers egenerklæringsskjema:
- Selger opplyser om at nabo i nr. 25 har varslet mulig påbygg.
- Nabo i 27 A og B opplyser om at de vurderer å bygge garasje.

Kommuneplaner:
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer: Delareal 972 m
ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:
Id 1963281 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963281)
Navn: RINGSTABEKK UNGDOMSSKOLE
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 24.08.1973
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8764/1963281.pdf
Delarealer: Delareal 940 m. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Delareal: 32 m. Formål: Kjørevei

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/17/269:
14.04.1916 - Dokumentnr: 900427 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

04.09.1930 - Dokumentnr: 900448 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1998 - Dokumentnr: 24869 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:1077 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:1077 Snr:2
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.09.1998 - Dokumentnr: 24869 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:1077 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:1077 Snr:2
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.04.1916 - Dokumentnr: 900052 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:1

17.09.1998 - Dokumentnr: 24865 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:1077

01.01.2020 - Dokumentnr: 1059543 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:269

01.01.2024 - Dokumentnr: 36338 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:269

14.04.1916 - Dokumentnr: 900433 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:1
Bestemmelse om vannledning

17.09.1998 - Dokumentnr: 24867 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:1077 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:1077 Snr:2
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 157 500,-

Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. etter tilbud (ekstra tur, drone og kveldsbilder kommer i tillegg) Faktureres selger kr. 11 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. etter tilbud 25-32000 kr. 28 000,-

Samlet skal selger betale kr. 267 700,- 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 16. november 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Idrettsveien 27C

Tilstandsrapport

EK TAKST

Enebolig i Jugendstil

Garasje

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 17, bnr. 269

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 07.11.2025 **Rapportdato:** 14.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1600 **Referansenummer:** VP6097

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Boligen ligger i en rolig, enveiskjørt gate og har en stor og romslig hage.
Den strekker seg over tre etasjer, med innredet kjeller og med loft med god takhøyde og rikelig lagringsplass.
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og har blant annet nyere bad og toalettrom, drenering fra ca. år 2000 og varmtvannsbereder fra 2020.
Boligen holder generelt god standard med lite slitasje på overflater.
Kjelleren har lav takhøyde, men arealet er smart utnyttet. Det er utgang fra kjeller direkte til hagen.
Utvendig har boligen flere uteområder i tillegg til den romslige hagen. Det er balkong med adkomst fra soverom i 2. etasje, veranda med utgang fra spisestue i 1. etasje, samt en stor markterrasse/platting mellom hovedhus og garasje.
Garasjen har god plass til bil og lagring.
En meget pen og romslig bolig med flotte uteplasser.

Enebolig i Jugendstil - Byggeår: 1918

UTVENDIG Gå til side

Yttertak av type halvvalmtak i trekonstruksjon, tekket med teglstein.
Takrenner og nedløp er utført i stål.
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel.
Vinduer med tolags isolerglass i trerammer fra ulike produksjonsår.
Boligen har flere typer ytterdører, alle med liten slitasje.
Det er flere uteplasser, herunder balkong i 2. etasje, veranda med adkomst fra stue i 1. etasje samt markterrasse mellom hovedhus og garasje. Alle har nytt dekke av Kebony Clear.
Boligen har mindre utvendige trapper som leder til hovedinngang, veranda og nedgang til kjeller.
I hagen er det oppført et lite dukkehus.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater:
Gulvflatene i boligen består av 1-stavs eikeparkett og parkett av Ask (1 etg). Det er også gulv med laminat og fliser.
De innvendige veggene har malte flater, malt glassfiberstrie, tapet, malt mur og fliser.
Innvendige tak/himlinger har malte flater og malt panel.
Takhøyden i stuen er målt til 2,65 meter.

Etasjeskillere består av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller.
Isolasjonen mellom kjeller og første etasje er skiftet ut.
Boligen har mursteinspipe hvor pipeløpet er rehabilitert.
I spisestuen er det installert støpejernsovn som ble renovert i 2023.
I stuen er det peis med innsats.

Trappen mellom kjeller og 1. etasje er en malt tretrapp med håndløper i tre.
Trappen mellom 1. og 2. etasje har trinn av Ask.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører samt dører med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2014 og har innredning fra Kvik med profilerte fronter.
Gulvet har parkett, og veggene har slette, malte flater.
Himlingen er slett og malt, med belysning under overskap, integrerte spotter i taket, ventilator samt naturlig lysinnslipp fra vinduer.
Benkeplaten er i laminat med underlimt skyllekum fra Franke og ettgreps blandebatteri.
Over benkeplaten er det montert fliser.
Avtrekket er testet med papirtest, og funksjonen vurderes som tilfredsstillende.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom – 1. etasje
Toalettrommet, med adkomst fra entré, ble pusset opp i 2014.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantinnredning.
Gulvet er flislagt med varmekabler, og det er panelovn på vegg som tilleggsvarme.
Veggene er malte, og himlingen er malt med downlights som belysning.

Toalettrom – 2. etasje
Toalettrommet ble pusset opp i 2020.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantinnredning med skap og toppmontert servant.
Det er speilskap på vegg med integrert belysning.
Gulvet er flislagt med varmekabler. Veggene er malte, og himlingen er malt med downlights som belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløp i plast/PVC og støpejern.
Boligen har ventilasjon med naturlig avtrekk.
Det er installert elektriske avtrekksvifter på begge bad og på vaskerommet, samt avtrekk i tak på kjøkkenet.
I stuen i 1. etasje er det installert varmepumpe fra Panasonic.
Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerommet.
Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Det ble etablert ny drenering rundt boligen i år 2000.
Grunnmuren er oppført i betong og antas å være forankret på fast masse/leire.
Boligen er oppført på en relativt flat tomt.
Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon. Ras- og flomfare er vurdert til nivå 2 av 6.
Ny bunnledning ble etablert omkring år 2000, og vannledning frem

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Beskrivelse av eiendommen

til offentlig tilknytningspunkt ble fornyet i 2008.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for nærmere detaljer og informasjon om konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig i Jugendstil

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

Det foreligger ferdigattest datert 30.12.2004 for garasje, tilbygg og nytt inngangsparti.
Det foreligger også ferdigattest for reparasjon og renovering av skorstein, datert 14.04.2023.

Garasje

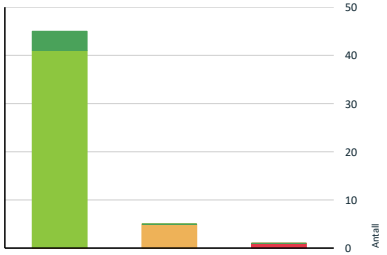
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tillatelser:
Det foreligger ferdigattest for garasjen. Det er også gitt rammetillatelse med dispensasjon.

I medhold av plan- og bygningsloven kapittel 19 er det gitt dispensasjon fra reguleringsplan for Ringstabekk ungdomsskole (plan-ID 1963281) for plassering av ny garasje nærmere veimidten enn byggegrensen, som er 12,5 meter fra veimidten. Dispensasjon er gitt for plassering 6,7 meter fra veimidten og 2,2 meter fra regulert veikant, slik det fremgår av situasjonsplanen.

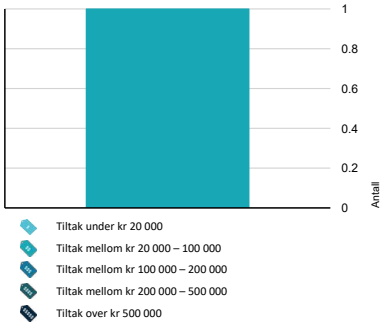
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i Jugendstil

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I JUGENDSTIL



Byggeår
1918

Kommentar

Standard
Boligen går over tre etasjer + loft.
Kjelleren inneholder trapperom, vaskerom, kjellerstue, bad, bod og kontor/bod. Det er lav takhøyde i kjelleretasjen.
I første etasje finnes hovedinngang/entré, gjestetoalett, hall med trapp, stue, spisestue og kjøkken. Fra spisestuen er det utgang til veranda og videre adkomst til hage.
Andre etasje består av hall med trapp, toalett, bad og tre soverom. Det er loftsluke med adkomst til loft med god takhøyde.
Boligen har en frittstående garasje.
Boligen fremstår med god standard, er jevnlig vedlikeholdt og har lite slitasje på overflater.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak av type halvvalmtak i trekonstruksjon, tekket med teglstein.
Taket ble tekket om i 2009, inkludert ny papp, lekter, sløyfer og beslag.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta inspeksjon fra stige.
Selv om det ikke ble registrert skader ved befaring, utelukker dette ikke at det kan foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse.
Det anbefales at taket kontrolleres av fagperson under sikre forhold dersom det er behov for en mer detaljert vurdering.

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

Forventet levetid for undertak av rupanel med papp, sløyfer og lekter er 30–60 år. Undertaket er over 20 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Det settes derfor tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i stål.
Vann fra nedløp er tilkoblet dreneringsrør og ført bort fra bygningskroppen.



TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel.
Ytterveggene ble utvendig og innvendig tilleggsisolert ca. år 2000, og det ble montert ny ytterpanel samme år.
Fasadene ble malt i 2019.
Utekran for vann er montert på husveggen som vender mot garasjen.
Enkelte bord er kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fra loftsluken i taket i 2. etasje er det adkomst til lagringsloft med god takhøyde.
Loftet er utstyrt med lys og strømuttak.
Undersøkelse av undertaket er utført stikkprøvevis på tre steder for å avdekke eventuell fukt.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet.
Loftet har god ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass i trerammer, produsert i 2006.
Vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2010 og er utstyrt med plisségardiner.
Vinduer i 2. etasje har rullegardiner, samt gardiner på hovedsoverommet.
Vinduer i kjeller, over balkongdør og i 2. etasje har lufteventil i toppkant.



TG 1 Dører

Hovedytterdøren er med profilert utførelse. Hovedinngangspartiet er overbygget og har innfelte spotter over døren.
Adkomst via trapper og dekke i Kebony opp til inngangspartiet.
Døren er utstyrt med Yale dørlåssystem og er fra 2020,

Balkongdør i 2. etasje med trelags isolerglass fra 2020.
Terrassedører med tolags isolerglass, produsert i 2006.
Kjellerdør fra hagesiden har slett, malt front og er utstyrt med Yale dørlåssystem.
Dørene viser liten slitasje





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere uteplasser:

Veranda med adkomst fra stue, med dekke i Kebony fra 2019 og rekkverk i tre.
Verandaen er overbygget av balkongen i 2. etasje og har trappetrinn ned til hagen.

Balkong med adkomst fra ett soverom i 2. etasje, med dekke i Kebony fra 2019 og rekkverk i tre.
Rekkverket er målt til 81 cm, noe som er under dagens krav til høyde (100 cm).

Mellom hovedhus og garasje er det en markterrasse med tredekke av typen Kebony Clear.

Rekkverk har behov for normalt vedlikehold.
Terrasser, balkonger og trappeinngang ble renovert i 2019 med Kebony Clear.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes, da rekkverket på balkongen er målt til 81 cm, noe som er under dagens krav på 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Andre tiltak:

Balkongen er fra byggeåret, og det foreligger ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Utvendige trapper

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Boligen har mindre utvendige trapper som leder til hovedinngangsdør, veranda og ned til kjeller.
Trappene mangler rekkverk, men er av slik type og utforming at takstmann ikke har vurdert rekkverk som nødvendig.

TG 1 Dukkehus

I hagen er det oppført et lite dukkehus. Dette er ikke videre vurdert.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Gulvflatene i boligen består av 1-stavs eikeparkett og parkett av Ask (1 etg). Det er også gulv med laminat og fliser.

Vegger:
Innvendige vegger har malte flater, malt glassfiberstrie, tapet, malt mur og fliser.

Himlinger:
Innvendige tak/himlinger har malte flater og malt panel.
Takhøyden i stuen er målt til 2,65 meter.
Det er montert downlights i himlingen i gang, hall, på kjøkken og bad i 1. etasje, samt i gang, separat WC og bad i 2. etasje.
I kjelleretasjen er det downlights i alle rom.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller. Huset har skjevheter i alle dekker.
Det er utført blåseisolasjon mellom dekke fra kjeller til 1. etasje i 2020.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter.
Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at de nødvendigvis blir registrert.
Ikke alle rom er kontrollert, og større avvik kan derfor forekomme.

Måleresultater:

Kjeller:
Kontor: 9 mm avvik på 2 m, totalt 13 mm gjennom hele rommet.
Gang: 21 mm avvik på 2 m, totalt 25 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:
Spisestue/stue: 14 mm avvik på 2 m, totalt 45 mm gjennom hele rommet.
Gang/entré: 13 mm avvik på 2 m, totalt 16 mm gjennom hele rommet.

2. etasje:
Soverom: 17 mm avvik på 2 m, totalt 31 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: 16 mm avvik på 2 m, totalt 21 mm gjennom hele rommet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunn av store skjevheter i gulv.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter som dette må forventes i en bolig av denne alder. Kostnadsanslaget er ment som et grunnlag for videre innhenting av tilbud, og må ikke betraktes som et komplett prisoverslag. Det anbefales å innhente tilbud fra fagkyndig dersom gulvene vurderes renovert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Ifølge tidligere salgsoppgave er det utført radonmåling. Radonmåling viste verdier under dagens grenseverdier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette annet enn tidligere salgsoppgave.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
I spisestuen er det installert støpejernsovn som ble renovert i 2023.
I stuen er det peis med innsats.

Pipeløpet er rehabilitert med nytt PE rør 150 mm, dokumentasjon datert 02.03.2023.
Feieren AS gjennomførte feiing på vegne av Asker og Bærum brann og redning IKS den 17.06.2025.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater, har parkett, har laminat og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble foretatt stikkprøvekontroll flere steder på grunnmur med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti at grunnmur er tør.



TG 2 Innvendige trapper

Trappen mellom kjeller og 1. etasje ble skiftet ut ca. 2020, og er en malt tretrapp med håndløper i tre.
Trappen mellom 1. og 2. etasje har trinn av ask.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Alle innvendige dører i 2. etasje ble skiftet i 2020.
Det er fyllingsdør med glassfelt fra gang til trapperom i kjeller. Døren er fjernet og plassert på loft, og én glassrute mangler.
Det er skyvedør med glassfelt fra entré til gang.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje i forhold til alder.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i kjelleren ble pusset opp i 2013/2014.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.
Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen av rommet.

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte flater og malt mur, og himlingen er malt.
Gulvlister i tre.
Det er montert spotter i taket.
Rommet har dør med adkomst til hage.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser med varmekabler.
Vaskerommet har ikke sluk, men er utstyrt med vannstoppesystem som vannsikring.
Gulvet har svak helning mot varmtvannsberederen, hvor vannstoppesystemet er plassert.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene, enkelte fuger har gått opp og anbefales tettes)



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk på vaskerommet. Rommet er utstyrt med vannstoppesystem som vannsikring.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med benk, stål skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
På vaskerommet er det også plassert varmtvannsbereder og sentralstøvsuger.

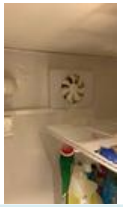
KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk avtrekksvifte som trekker ut luften.
Tilluft kommer gjennom luftespalte under døren og via lufteventil på vegg.



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble ikke utført hulltaking, da våtsoner grenser til yttervegger av mur og består av murvegger mot gang. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter.
Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

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



KJELLER > BAD

Generell

baderommet i kjelleren ble pusset opp i 2013/2014.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.
Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen av rommet.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er kledd med fliser i format 10 x 30 cm, og himlingen er malt.
Det er montert dimbare spotter som belysning.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

KJELLER > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt fliser i format 30 x 30 cm med varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 21 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

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

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



KJELLER > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

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



KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med vegger i herdet glass, servantinnredning samt overskap med speilfronter og belysning.

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter.
Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

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



2.ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasje ble pusset opp i 2020 av autorisert firma. Det foreligger 10 års tetthetsgaranti, og arbeidskontrakt er signert 20.05.2020.
Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Byggeteknisk forskrift (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



Våtrommet er bygget/totalrehabilitert av Ringside Rørleggerbedrift AS Bademiljø.

Det bekreftes herved at ovennevnte våtrom er gitt 10 års GARANTI mot lekkasjer.

Garantinummer: 2020-2297

Garantien gjelder fra 20.05.2020 til 20.05.2030 og i henhold til GARANTIVILKÅR.

Garantien gjelder for den som til enhver tid er eier av våtrommet.

Ringside Rørleggerbedrift AS Bademiljø
Org. nr.: 915407692
Tlf.: 22068900
Entreprenør

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er kledd med fliser i format 60 x 60 cm, og himlingen er malt.
Det er montert dimbare spotter som belysning.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt fliser i format 60 x 60 cm, med 5 x 5 cm fliser i dusjnisjen.
Badet har varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.
Det er registrert bom på én flis i dusjsonen og under enkelte fliser i dusjen.
Det er ikke registrert bevegelser i fliser eller riss i fuger som tilsier at flisene er løse, og tilstandsgrad 2 settes derfor ikke.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne i dusjsonen som leder til hovedsluk som er under baderomsinnredningen (egen luke med tilgang til sluk)
Det er observert membran under klemringen i sluket.
Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet i 2. etasje har baderomsinnredning med skuffer (fronter med trykkfunksjon).
Det er to toppmonterte servanter med ettgreps blandebatteri, samt speilskap med belysning.
Rommet har badekar og dusjhjørne med foldedører, utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt dusjspyler.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2014 og har innredning fra Kvik med profilerte fronter.
Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger.
Himlingen er slett og malt, med belysning under overskap, ventilator, spotter i tak samt naturlig lysinnslipp fra vinduer som lyskilder.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:

Stekeovn fra Siemens (2022)
Mikrobølgeovn fra Siemens
Induksjonstopp 80 cm fra Siemens
Oppvaskmaskin
Kjøleskap fra Siemens
Fryseskap fra Siemens
Avtrekksvifte fra Siemens

Benkeplaten er i laminat med underlimt skyllekum fra Franke og ettgreps blandebatteri.
Fliser er montert over benkeplaten.

Kjøkkenet fremstår som moderne med god skap- og benkeplass.
De to kjøkkenvinduene gir rikelig naturlig lys.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert en integrert kjøkkenventilator i taket som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.
Avtrekket er testet ved hjelp av papirtest, og funksjonen vurderes som tilfredsstillende.



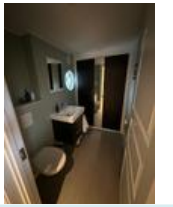
SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i 1. etasje, med adkomst fra entré, ble pusset opp i 2014.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantinnredning.
Gulvet er flislagt med varmekabler og det er panelovn på vegg.
Veggene er malte, og himlingen er malt med downlights som belysning.
Rommet har vindu og elektrisk avtrekk.
Innerst i rommet er det plassbygde høyskap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalett i 2. etasje ble pusset opp i 2020.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantinnredning med skap og toppmontert servant.
Det er speilskap på vegg med belysning.
Gulvet er flislagt med varmekabler, veggene er malte, og himlingen er malt med downlights som belysning.

Ventilasjon skjer ved naturlig avtrekk gjennom ventil i himlingen.
Det er tilgang til fordelerskap på vegg med avrenning ut i rommet.
Rommet har AquaStop som vannsikring.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

På toalettrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system.
Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og fordelerskapet er kontrollert.
Fordelerskapet er plassert i kjelleren og 2 etg.

Det ble etablert nytt rør-i-rør-system i kjelleren i 2013/2014.
I forbindelse med renovering av badet i 2. etasje i 2020 ble det lagt nye vann- og avløpsrør fra kjeller til 2.etg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l



Fordelerskap kjeller.





Fordelerskap 2 etg.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til Soil/avløpsrør i plast/PVC og støpejern

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon med naturlig avtrekk.
Det er installert elektriske avtrekksvifter på begge bad og på vaskerommet, samt avtrekk i tak på kjøkkenet.

TG 1 Varmesentral

I stuen i 1. etasje er det installert varmepumpe fra Panasonic.
Utedelen er bygget inn og plassert på husets kortside.

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter. Plassert på vaskerom med produksjonsdato 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Sentralstøvsuger

Det er installert IPC 1900W sentralstøvsuger i boligen, plassert på vaskerommet i kjelleren.
Anlegget er ikke funksjonstestet.



TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.
I tillegg finnes to vedfyrte ildsteder.
Det er gulvvarme i kjeller, i gang i 1. etasje, på begge separate toaletter, begge bad samt på vaskerom.

Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 63 Amp.
Det ble utført El-kontroll av anlegget nov 2025, hvor alle avvik er lukket.
Samsvarserklæring for arbeidet foreligger.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet datert 2016.
   Det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider i kjeller datert 2018.
   Det foreligger samsvarserklæring for montering av stikkontakt og varmepumpe datert 2020.
   Det foreligger samsvarserklæring fra arbeidt utført på det elektriske anlegget i 2025.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2000.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
For øvrig antas dreneringen å være utført i henhold til gjeldende praksis og krav på utføringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er av betong og antas å være forankret på fast masse/leire.

TG 0 Terrengforhold

Boligen er oppført på relativt flat tomt. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon. Ras- og flomfare er vurdert til nivå 2 av 6.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ny bunnledning ble etablert ca. 2000, og vannledning frem til offentlig tilknytningspunkt ble fornyet i 2008, jf. tidligere salgsoppgave.
Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig tilknytningspunkt ligger skjult i bakken og er derfor ikke videre vurdert.
Type vann- og avløpsnett er antatt ut fra byggemetode og utførelsesår, og avvik fra denne antakelsen kan forekomme.

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje oppført år 2000.

Byggeår **Kommentar**
2000

Standard
Uisolert garasje med strømtilkobling og normal standard. Det er lagringsmuligheter på loft med adkomst via utvendig luke.

Vedlikehold
Garasjen er jevnlig holdt vedlike og fremstår i normal teknisk stand.

Beskrivelse
Garasjen har støpt gulv og vegger i bindingsverk. Saltak i trekonstruksjon tekket med teglstein. Leddport med elektrisk portåpner. Det er belysning og strømuttak i garasjen. Garasjen har loft med lagringsplass, med adkomst via luke i vegg fra hagesiden. Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

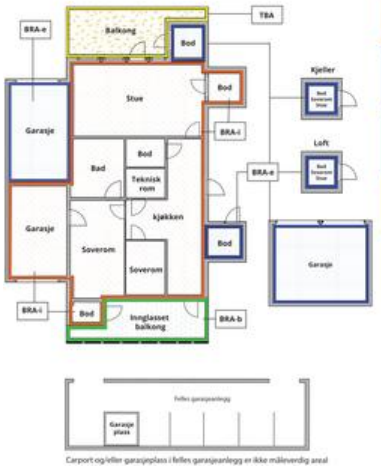
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Arealer

Enebolig i Jugendstil

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	9			9		52	61
1.Etasje	70			70	7		70
2.Etasje	57			57	7		57
Loft	9			9		42	51
SUM	**145**				**14**	**94**	**239**
SUM BRA	**145**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, kjellerstue, bad, gang, bod, kontor		
1.Etasje	Entré, toalettrom, hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken		
2.Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

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

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

Loftet har god takhøyde, og det er målt 9 m² målbart areal. I tillegg er det 42 m² med lav takhøyde som benyttes til lagring.
Rommene i kjeller har lav takhøyde og det er kun vaskerommet som har målbart areal. Øvrige rom har takhøyde under 1,90 meter (se tegning for detaljer pr rom). Rom med lav takhøyde er ført opp som ALH.
Veranda foran balkong og terrasse er ført opp som TBA.

Ikke målbart areal for kjeller er ført opp som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 30.12.2004 for garasje, tilbygg og nytt inngangsparti.
Det foreligger også ferdigattest for reparasjon og renovering av skorstein, datert 14.04.2023.

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: Rom i kjelleren er ikke godkjent som rom for varig opphold.
Rom under 190 cm takhøyde.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tillatelser:
Det foreligger ferdigattest for garasjen. Det er også gitt rammetillatelse med dispensasjon.

I medhold av plan- og bygningsloven kapittel 19 er det gitt dispensasjon fra reguleringsplan for Ringstabekk ungdomsskole (plan-ID 1963281) for plassering av ny garasje nærmere veimidten enn byggegrensen, som er 12,5 meter fra veimidten. Dispensasjon er gitt for plassering 6,7 meter fra veimidten og 2,2 meter fra regulert veikant, slik det fremgår av situasjonsplanen.

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:

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

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)
Enebolig i Jugendstil	136	9
Garasje	0	25

Kommentar	
Enebolig i Jugendstil	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Garasje, boder, lagringsloft og teknisk rom er ført opp som S-rom
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.11.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	17	269		0	971.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Idrettsveien 27C

Hjemmelshaver

Landsværk Caroline Skaar, Kristoffersen Simen Skaar Landsværk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et attraktiv og særdeles barnevennlig villastrøk på øvre Stabekk, i en stille og enveiskjørt vei. Fra eiendommen er det gangavstand til koselige Bekkestua sentrum hvor du finner kjøpesenter, et rikt utvalg av butikker, banker, post i butikk, vinmonopol, samt diverse spisesteder og kafeer. På Bekkestua finnes også hele utvalget av servicetilbud, legesentre, tannleger, treningssentre osv. Bekkestua er samtidig et knutepunkt for kollektivtransport med svært gode buss-, flybuss, trikk og T-baneforbindelser. Kort sagt, her har du det aller meste!.
Det er også kort vei til Stabekk med flere butikker, restaurant og nærbutikk. På Jar finner du også en god lokal kaffebar, samt Meny-butikk, blomsterbutikk og apotek. Det hyggelige, årlige blomstertoget på 17. mai starter på Stabekkbanen, som ligger like ved eiendommen.
Fra eiendommen er det kort avstand (ca. 5 minutters gange) til buss og T-bane (Ringstabekk stasjon), og det er kort avstand til Oslo, Lysaker og Sandvika.
Det er flere idrettsanlegg i nærheten: Gangavstand til Stabekkbanen (kunstis og fotball), Jarmyra, og på Bekkestua finner du også Nadderudhallen med svømmehall, fotballbaner, tennisbaner og Arena skatepark. Gjønnes sportshall med bla. kunstgressbane og klatrevegg ligger også i nærområdet.
Det er ellers flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. På Høvik og Kalvøya, kun en kort kjøretur unna er det hyggelige turveier og badestrender. Er du glad i ski, er det også bare noen minutter med bil til f.eks. Fossum, hvor det finnes lysløype og skiskytterarena. Er du glad i alpint, ligger Kolsås skisenter bare en kort kjøretur unna.
Det er flere skoler i nærheten, Stabekk barneskole, Ringstabekk ungdomsskole, Den internasjonale skolen på Bekkestua, NTGU på Bekkestua, Nadderud videregående og Stabekk videregående skole. Det er også flere barnehager i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg (Idrettsveien er enveiskjørt).
Det er godt med parkeringsplasser foran inngangen, samt garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 971 m².
Tomten fremstår som idyllisk og pent opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker og blomsterbed.
Eiendommen har gode solforhold.
Det er asfaltert gårdsplass og inngjerdet hage.
I hagen er det satt opp en dukkestue samt montert flaggstang.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:

Gebyr Fakturert beløp i 2024
Avløp 7 556,27 kr
Feiing 255,00 kr
Renovasjon 4 338,60 kr
Vann 6 103,16 kr
Sum 18 253,03 kr

Data henter fra Grunnboken:
Kommune: 3201 BÆRUM Grunneiendom: Gnr: 17 Bnr: 269 Data uthentet: 09.11.2025 kl. 16:07 Oppdatert per: 09.11.2025

Servitutter i eiendomsrett
1916/900427-1/100 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser
14.04.1916

1930/900448-1/100 ELEKTRISKE KRAFTLINJER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
04.09.1930

1998/24869-1/100 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:17 BNR:1077 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:17 BNR:1077 SNR:1 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:17 BNR:1077 SNR:2 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
17.09.1998

1998/24869-2/100 BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:17 BNR:1077 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:17 BNR:1077 SNR:1 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:17 BNR:1077 SNR:2 Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
17.09.1998

GRUNNDATA
1916/900052-1/100 REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:17 BNR:1
14.04.1916

1998/24865-1/100 REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3201 GNR:17 BNR:1077
17.09.1998

2020/1059543-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0219 GNR:17 BNR:269
01.01.2020 00:00

2024/36338-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0219 GNR:17 BNR:269
01.01.2024 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Rettigheter på 3201-17/1

Servitutter Servitutter i eiendomsrett
1916/900433-1/100 BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:17 BNR:269 Bestemmelse om vannledning
14.04.1916

Rettigheter på 3201-17/1077/0/1,2

1998/24867-1/100
17.09.1998 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:17 BNR:269 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med fle

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
DNB Fremtind	21455063			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.11.2025		Fremvist		Nei
Samsvarserklæringer elektro			Fremvist		Nei
Kvittering for utførelse varmepumpe.			Fremvist		Nei
FDV dokumentasjon på bad og toalettrom.			Fremvist		Nei
Feierapport			Fremvist		Nei
Ferdigattest fra kommune.			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	
2	14.11.2025	
3	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Idrettsveien 27C , 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristoffersen, Simen S L	9578-5999-4-1762230	2025-11-09 22:39:55
Landsværk, Caroline Skaar	9578-5999-4-3583216	2025-11-09 22:35:38

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
9. nov. 2025

Oppdragsnummer
56-0383/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Idrettsveien 27C, 1368 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Caroline Skaar Landsværk, Simen Skaar Landsværk Kristoffersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2018

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: 21455063
Forsikret i: DNB Fremtind

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: Hovedbad totalrenovert og toalett i 2. etg. pusset opp i 2020 av Bademiljø (Ringside Rørleggerbedrift). I den forbindelse ble det lagt rør i rør fra 2. etg. og ned til kjeller. Varmtvannstank ble samtidig skiftet ut. Tidligere eier har pusset opp toalett i 1. etasje., vaskerom og bad i kjeller. Han har erklært i sin egenerklæring at arbeidet ble utført av faglært.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø 2020 ref. over.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedbad og toalett i 2. etg. renovert av oss, ref. over. Her har vi all dokumentasjon. Har ikke dokumentasjon på det som ble gjort av tidligere eier (toalett i 1. etasje, bad i kjeller og vaskerom), men tidligere eier bekreftet i sin egenerklæring at han selv hadde våtromsertifikat og at arbeid var utført av faglært.

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: Oppgradert til moderne pipeløp i 2023. Utført av faglært. Bygget ny kebonyterrasse og -balkong i 2019, utført av faglært. Oppgradert isolasjon mellom kjeller og 1. etasje fra stubbloftsleire til blåseisolasjon, utført av faglært i 2020. Ny trapp til kjeller utført av faglært i 2020. Nytt tak i forrige eiers eietid (i forrige eiers egenerklæring informert å være ila. de siste 10 år før 2018). Tidligere eier skiftet vinduer og etterisolerte deler av huset.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjedde i tidligere eiers eietid, tidligst i 1998. I egenerklæring fra tidligere eier bekreftet han at dreneringen var utført av faglært.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring mottatt fra tidligere eier for arbeid utført i kjeller av Brødrene Kolstad. Ulike elektrikerarbeider utført i vår eiertid, alltid av faglært. Noe utført av Elektro-Partner AS, annet utført av underleverandører av hhv. Bademiljø eller Kreativt Bygg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Blir kontrollert 11. november 2025. Siste eltilsyn før dette var i 2016.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier informerte i sin egenerklæring at alle arbeider som krevde byggemelding på det aktuelle tidspunktet var blitt byggemeldt. - Tilbygg ved inngangsparti. Usikker på hvem som gjorde dette, da dette skjedde i tidligere eiers eietid. - Tidligere eier gravde ut deler av kjelleren.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset er fra 1916/1918 og har nok vært endret flere ganger ila. levetiden, uten at vi har detaljer om dette. Vi har bedre oversikt fra tidligere eiers eietid, fra 1998 og full kontroll på det som har vært gjort av oss. Kjøkken oppgradert i 2014. Ny stekeovn i 2022.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi vet ikke når målingen ble gjennomført og har ikke dokumentasjon, men i følge tidligere eier sin egenerklæring viste målingen under grenseverdier.

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?
Ja

Beskriv: Garasjen er ikke isolert/tett.

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?
Ja

Beskriv: Huset er fra 1916/1918. Da er det naturlig nok litt skjevt her og der.

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: Sølvkre av og til observert i yttergang og på vaskerom. Edderkopper og skrukketroll i kjelleren.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takst ifm. salg nå.

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? Måling gjort ifm. takst nå.

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?
Ja

Beskriv: Nabo i nr. 25 har nabovarslet tilbygg på huset. Naboene i 27A og B har planer om å bygge garasje på sin egen tomt.

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

Beskriv: Veirett for nr. 27A og B.

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Avløpsledning for nr. 27C går over tomten til nr. 27A og B.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0383/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Landsværk, Caroline Skaar	2025-11-09	Kristoffersen, Simen S L	2025-11-09

Identifikasjon: bankID Landsværk, Caroline Skaar

Identifikasjon: bankID Kristoffersen, Simen S L

Signicat

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

. 98- 203 side 3

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr.17 bnr.269.(gjenværende parsell) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr.17 bnr.1077.(fradelte parsell) har varig rett til å ha sine private vannledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Jeg erklærer videre at den samme eiendommen har varig rett til gang- og kjøreatkomst over min eiendom i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på kart merket Jnr. 98-203 bilag 2, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

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

Oslo den 5/6-98

(underskrift)

Bjørn Erik Indahl

Doknr: 24869 Tinglyst: 17.09.1998 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM [illegible]RETT
17 SEPT 1998
DAGBOKNR: 24869

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/24867/100
Attesteringstidspunkt 2025-11-03 14:48

Jnr. 98- 203 side 4

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr.17 bnr.1077.(fradelte parsell) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr.17 bnr..269.(gjenværende parsell) har varig rett til å ha sine private avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

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

Oslo den 5/6 98

Bjørn Erik Indahl (underskrift)

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
17 SEPT 1998
DAGBOKNR.: 24867

Doknr: 24867 Tinglyst: 17.09.1998 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 269	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Idrettsveien 27 C, gatenr 1141 1368 Stabekk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	613 2	Jar 13 Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060201 801	Jar Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fredheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.04.1916	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	971,7 kvm	**Skyld:**	0,06		
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: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/17/269	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/17/269	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	24.08.2010 24.08.2010	Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3201/17/148	0,0
			Berørt	3201/17/169	0,0
			Berørt	3201/17/183	0,0
			Berørt	3201/17/184	0,0
			Berørt	3201/17/232	0,0
			Berørt	3201/17/233	0,0
			Berørt	3201/17/234	0,0
			Berørt	3201/17/269	0,0
			Berørt	3201/17/270	0,0
			Berørt	3201/17/271	0,0
			Berørt	3201/17/272	0,0
			Berørt	3201/17/291	0,0
			Berørt	3201/17/292	0,0
			Berørt	3201/17/293	0,0
			Berørt	3201/17/294	0,0
			Berørt	3201/17/296	0,0
			Berørt	3201/17/297	0,0
			Berørt	3201/17/298	0,0
			Berørt	3201/17/299	0,0
			Berørt	3201/17/300	0,0
			Berørt	3201/17/301	0,0
			Berørt	3201/17/302	0,0
			Berørt	3201/17/304	0,0
			Berørt	3201/17/305	0,0
			Berørt	3201/17/306	0,0
			Berørt	3201/17/310	0,0
			Berørt	3201/17/327	0,0
			Berørt	3201/17/328	0,0
			Berørt	3201/17/552	0,0
			Berørt	3201/17/611	0,0
			Berørt	3201/17/614	0,0
			Berørt	3201/17/642	0,0
			Berørt	3201/17/704	0,0
			Berørt	3201/17/711	0,0
			Berørt	3201/17/790	0,0
			Berørt	3201/17/792	0,0
			Berørt	3201/17/793	0,0
			Berørt	3201/17/795	0,0
			Berørt	3201/17/796	0,0
			Berørt	3201/17/870	0,0
			Berørt	3201/17/939	0,0
			Berørt	3201/17/959	0,0
			Berørt	3201/17/993	0,0
			Berørt	3201/17/1001	0,0
			Berørt	3201/17/1029	0,0
			Berørt	3201/17/1042	0,0
			Berørt	3201/17/1063	0,0
			Berørt	3201/17/1093	0,0
			Berørt	3201/38/161	0,0
			Berørt	3201/38/636	0,0
			Berørt	3201/38/943	0,0
			Berørt	3201/38/961	0,0
			Mottaker	3201/300/1141	5 818,5
Arealmåling	Forretning: Matrikkelført:	03.09.1998	Mottaker	3201/17/269	972,0

Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.09.1998	Avgiver	3201/17/269	-1 051,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/1077	1 051,0
Annen forretningstype	Forretning:	13.02.1973	Berørt	3201/17/148	0,0
	Matrikkelført:	09.11.2023	Berørt	3201/17/169	0,0
			Berørt	3201/17/238	0,0
			Berørt	3201/17/269	0,0
			Berørt	3201/17/270	0,0
			Berørt	3201/17/271	0,0
			Berørt	3201/17/272	0,0
			Berørt	3201/17/298	0,0
			Berørt	3201/17/299	0,0
			Berørt	3201/17/300	0,0
			Berørt	3201/17/301	0,0
			Berørt	3201/17/302	0,0
			Berørt	3201/17/303	0,0
			Berørt	3201/17/304	0,0
			Berørt	3201/17/305	0,0
			Berørt	3201/17/328	0,0
			Berørt	3201/17/464	0,0
			Berørt	3201/17/478	0,0
			Berørt	3201/17/488	0,0
			Berørt	3201/17/491	0,0
			Berørt	3201/17/495	0,0
			Berørt	3201/17/496	0,0
			Berørt	3201/17/552	0,0
			Berørt	3201/17/553	0,0
			Berørt	3201/17/579	0,0
			Berørt	3201/17/580	0,0
			Berørt	3201/17/602	0,0
			Berørt	3201/17/603	0,0
			Berørt	3201/17/610	0,0
			Berørt	3201/17/611	0,0
			Berørt	3201/17/684	0,0
			Berørt	3201/17/709	0,0
			Berørt	3201/17/793	0,0
			Berørt	3201/17/795	0,0
			Berørt	3201/17/796	0,0
			Berørt	3201/17/816	0,0
			Berørt	3201/17/818	0,0
			Berørt	3201/17/819	0,0
			Berørt	3201/17/820	0,0
			Berørt	3201/17/821	0,0
			Berørt	3201/17/822	0,0
			Berørt	3201/17/823	0,0
			Berørt	3201/17/825	0,0
			Berørt	3201/17/826	0,0
			Berørt	3201/17/827	0,0
			Berørt	3201/17/828	0,0
			Berørt	3201/17/829	0,0
			Berørt	3201/17/830	0,0
			Berørt	3201/17/831	0,0
			Berørt	3201/17/832	0,0
			Berørt	3201/17/834	0,0
			Berørt	3201/17/836	0,0
			Berørt	3201/17/837	0,0
			Berørt	3201/17/838	0,0
			Berørt	3201/17/886	0,0
			Berørt	3201/17/887	0,0
			Berørt	3201/17/1029	0,0
			Berørt	3201/17/1077	0,0
			Berørt	3201/17/1092	0,0
			Berørt	3201/17/1093	0,0
			Berørt	3201/17/1113	0,0
			Berørt	3201/17/1143	0,0
			Berørt	3201/17/1144	0,0
			Berørt	3201/300/1141	0,0

Skyldeling	Forretning:	14.04.1916	Avgiver	3201/17/1	-2 023,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/269	2 023,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Idrettsveien 27 C	H0101	Bolig	187,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	87,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	187,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	187,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1919
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17297406			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			59,0		59,0		68,0		68,0
H01	1		71,0		71,0		80,0		80,0
H02			57,0		57,0		66,0		66,0

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	219 38 10	Bolig, Fredheim, Idrettsveien 27, Stabekk	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygningsendring: Enebolig – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Idrettsveien 27 C	H0101	Bolig	51,0		2	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	24,0	Rammetillatelse:	27.11.2024
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	51,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	51,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	17297406 / 2			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			9,0		9,0		9,0		9,0
H01			19,0		19,0		17,0		17,0
H02			23,0		23,0		21,0		21,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kristoffersen Simen Skaar Landsværk	281082

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Idrettsveien 27 C	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.01.2000
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.01.2000
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.12.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18596857			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	38,0	Rammetillatelse:	19.12.2024
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301428268			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				33,0	33,0			38,0	38,0

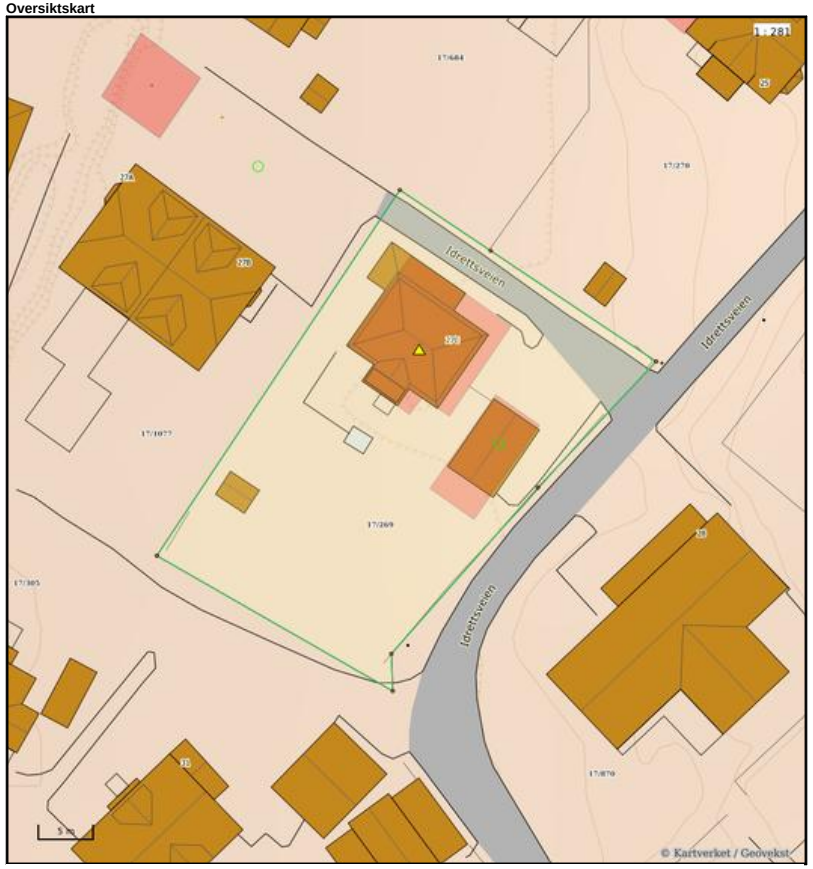
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kristoffersen Simen Skaar Landsværk	281082

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

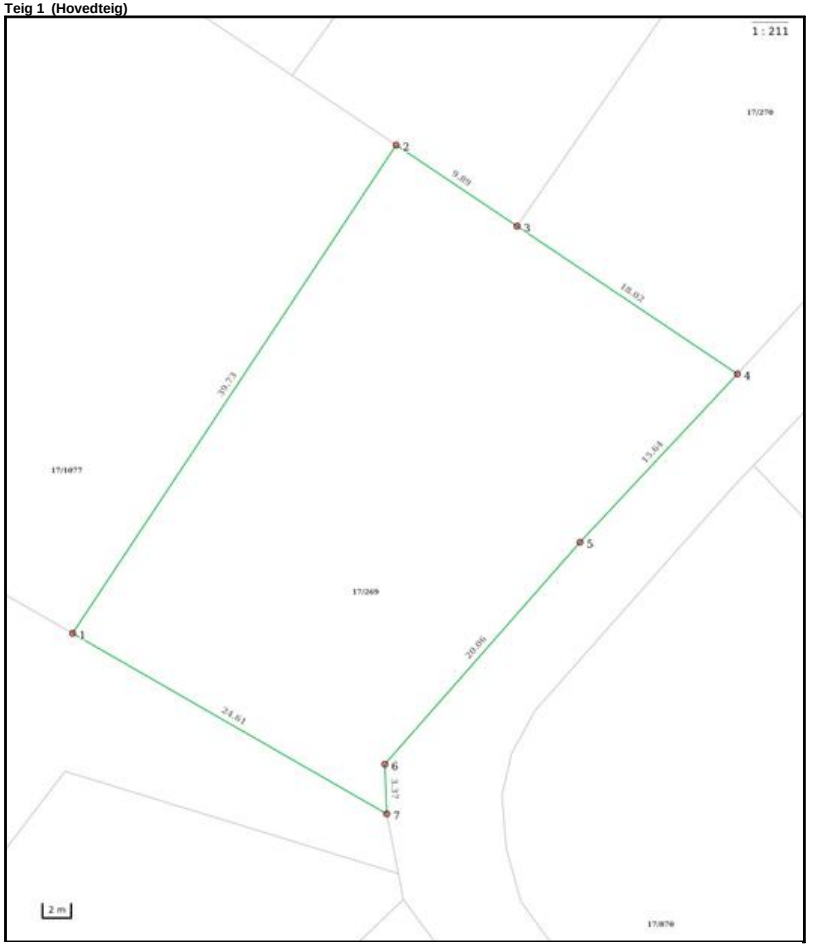


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 971,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 045,09	589 415,06	39,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 080,04	589 433,96	9,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 075,31	589 442,64	18,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 066,69	589 458,46	15,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 054,36	589 448,84	20,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 038,17	589 437,00	3,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 034,83	589 437,43	24,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Utskriftsdato: 04.11.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	17	**Bnr**	269	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Idrettsveien 27 C, 1368 STABEKK						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1942/165	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1999/1094	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1999/1344	Garasje/carport	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

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

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**17**	Bnr:	**269**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Idrettsveien 27C, 1368 STABEKK**						

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**					
04/10696	Garasje/tilbygg/nytt inngangsparti	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
18/3818	Bruksendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
23/581	Rep. av skorstein	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
24/26220	Tilbygg-påbygg-underbygg-bruksendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
24/26314	Rive garasje - ny garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Thomas Owe
Idrettsveien 27 C

1368 STABEKK

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Dato:**
	04/10693-3/KIS	30.12.2004

Adresse - Tiltak:	Idrettsveien 27 C - garasje / tilbygg / nytt inngangsparti		
Gnr/Bnr:	17/269	Mottatt:	21.12.2004
Tiltakshaver:	Thomas Owe	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Thomas Owe	Komplett:	21.12.2004

FERDIGATTEST
Jf. Plan- og bygningslovens §99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII §33 og kap. IX §34.

Ferdigattesten omfatter to tiltak behandlet i j.nr 99-1094 (tilb. enebolig) og 99-1344 (garasje).
Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse (13.12.2000) for tilbygg til enebolig.
Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Kai Svendsen
Saksbehandler

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnhold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

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

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
30.12.2004	GBR-17/269, N-531		2004010693	2004038529

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	30.12.2004	61400/

FERDIGATTEST - IDRETTSVEIEN 27 C - GARASJE / TILBYGG / NYTT INNGANGSPARTI

FERDIGATTEST

Jf. Plan- og bygningslovens §99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII §33 og kap. IX §34.

Ferdigattesten omfatter to tiltak behandlet i j.nr 99-1094 (tilb. enebolig) og 99-1344 (garasje).
Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse (13.12.2000) for tilbygg til enebolig.
Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Kai Svendsen
Saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Thomas Owe
Idrettsveien 27 C

1368 STABEKK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	04/10693-3/KIS	30.12.2004

Adresse - Tiltak:	Idrettsveien 27 C - garasje / tilbygg / nytt inngangsparti		
Gnr/Bnr:	17/269	Mottatt:	21.12.2004
Tiltakshaver:	Thomas Owe	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Thomas Owe	Komplett:	21.12.2004

FERDIGATTEST

Jf. Plan- og bygningslovens §99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII §33 og kap. IX §34.

Ferdigattesten omfatter to tiltak behandlet i j.nr 99-1094 (tilb. enebolig) og 99-1344 (garasje).
Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse (13.12.2000) for tilbygg til enebolig.
Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Kai Svendsen
Saksbehandler

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnhold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

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

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

02050800098K0887698

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

THOMAS OWE
IDRETTSVN. 27 C

1368 STABEKK

Deres ref:	Journalnr.:	Dato
	1999-1094	13.12.2000
	BILAG 60	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

TILBYGG TIL ENEBOLIG/RIVING AV EKSISTR. PÅ GNR 17, BNR 269
TILTAKSADRESSE: IDRETTSVEIEN 27C
TILTAKSHAVER: OWE, THOMAS

En viser til mottatt anmodning om brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen består av følgende dokumenter:
Brev bilag 53, skjema bilag 54, rev. tegninger bilag 55-57, kontrollerklæringer bilag 58-59.
Plansjefen finner på bakgrunn av oppgaven over gjenstående arbeider, at vilkåret for å gi midlertidig brukstillatelse foreligger.

skulle vært 01!

Frist for å rette de mangler som fremgår av oppgaven settes til 01.05.00. Husmaling omfattes ikke av søknadsbehandlingen. I mellomtiden må kjellernedgang og terrassetrapp sikres slik at fallulykker m.m. ikke kan forekomme. Sikring må foretas umiddelbart.
Rapport om at gjenstående mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.

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

For sjef planseksjonen
Hege Hallset
Hege Hallset
Avdelingsleder

Synnøve Hench
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)
Geodataavdelingen

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/581 - 23/75421/JKN	14.04.2023

Adresse - Tiltak:	Idrettsveien 27 C - reparasjon av skorstein
Gnr/Bnr:	17/269
Tiltakshaver:	Simen Skaar Landsværk Kristoffersen
Ansvarlig søker:	Pipe Eksperten As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 23/71666, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

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

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

Utskriftsdato: 04.11.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	269	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Idrettsveien 27C, 1368 STABEKK								

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	7 556,27 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	6 103,16 kr
Sum	**18 253,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	155 m2	41.64	1/1	0 %	6 454,43 kr
Avløp etter areal	15%	155 m2	48.67	1/1	0 %	7 543,54 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**19 774,16 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Utskriftsdato: 04.11.2025

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.**	17	**Bruksnr.**	269	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Idrettsveien 27C, 1368 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

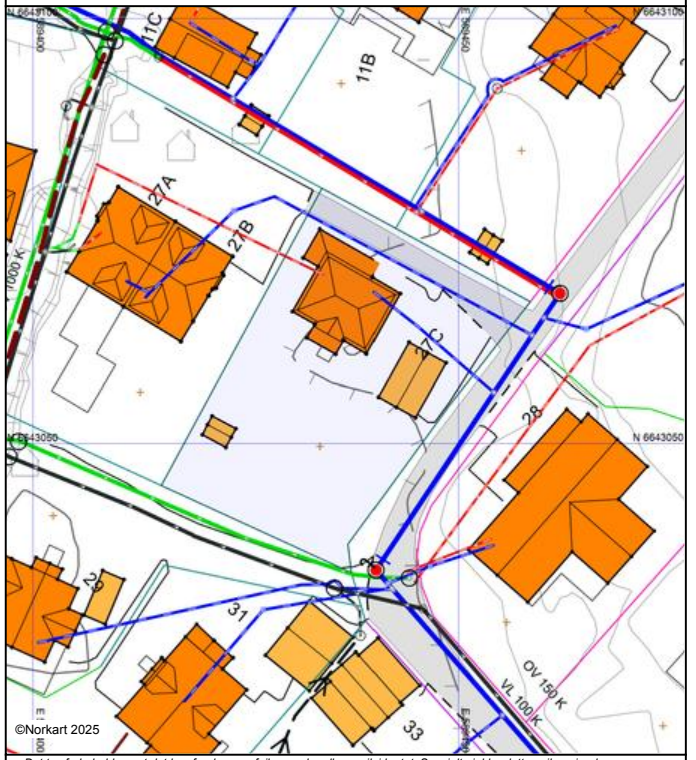
Eiendom: 17/269
Adresse: Idrettsveien 27C
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

CAROLINE SKAAR LANDSVÆRK
IDRETTSVEIEN 27C
1368 STABEKK

Saksnummer	25/14899
Dokumentdato	17.06.2025
Kontrolldato	17.06.2025
Saksbehandler	Tobias Jenssen
Gnr/bnr.	17/269
Adresse	Idrettsveien 27C
Leilighet	H0101

3201 17/269 Idrettsveien 27C, bruksenhet H0101, 1368 STABEKK Bekreftelse på gjennomført feiing

Feieren AS gjennomførte feiing hos deg på vegne av Asker og Bærum brann og redning IKS den 17.06.2025.

Om du ikke var tilstede under feiingen, må du huske å tømme sotluken selv.

Vi opplyser om at dette ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 41 33 25 55 eller e-post Post@feieren.no .

Anvendt regelverk
- Forskrift om brannforebygging § 6

Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.

Med vennlig hilsen

Tobias Jenssen
Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Feieren A/S
Solheimveien 62, 1473 Lørenskog
Org.nr. 997079981

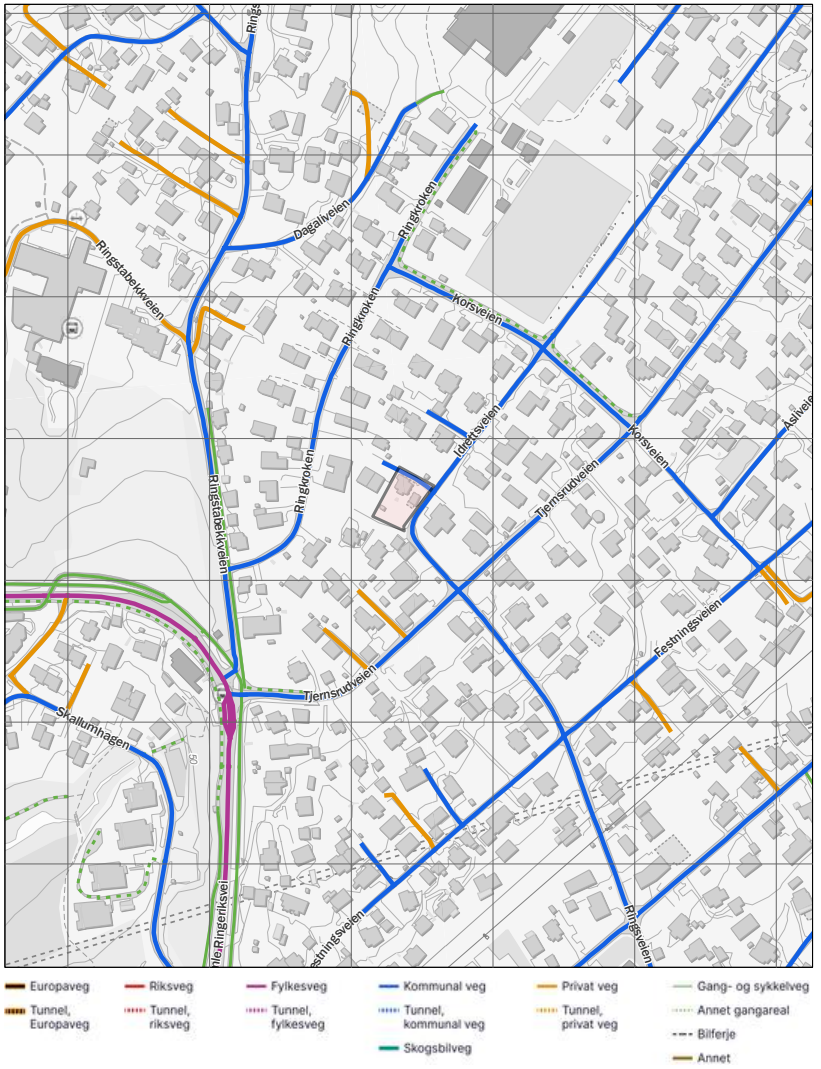
Epost: post@feieren.no
Telefon: 413 32 555
Kontortid mandag til fredag kl. 08.00 - 14.30

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/269/0/0
Adresse: Idrettsveien 27C, 1368 STABEKK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04/11/2025



Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 17/269		
Utskriftsdato	04.11.2025	**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.

2 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	03.11.2025



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring



Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0038-010	BOLIG, FREDHEIM, IDRETTSVEIEN 27, STABEKK	Annet SEFRAK-bygg

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	25.09.2025



Tegnforklaring



SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
20210915	17297406	BOLIG, FREDHEIM, IDRETTSVEIEN 27, STABEKK	Høy	-

Utskriftsdato: 04.11.2025

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.**	17	**Bruksnr.**	269	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Idrettsveien 27C, 1368 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 972 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963281 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963281)
Navn	RINGSTABEKK UNGDOMSSKOLE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.08.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8764/1963281.pdf
Delarealer	**Delareal** 940 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 32 m^2 **Formål** Kjørevei

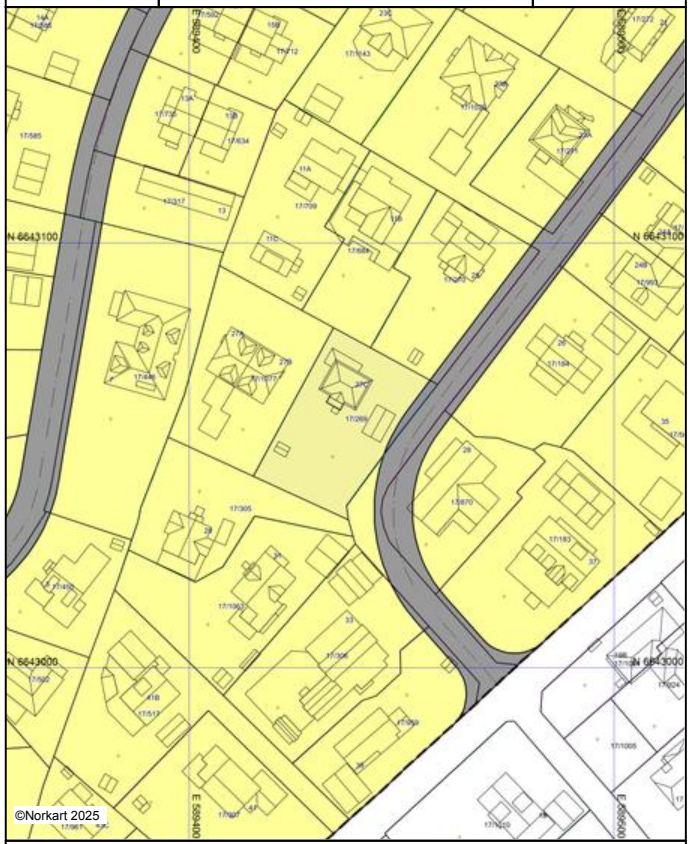
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/269
Adresse: Idrettsveien 27C
Dato: 04.11.2025
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
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

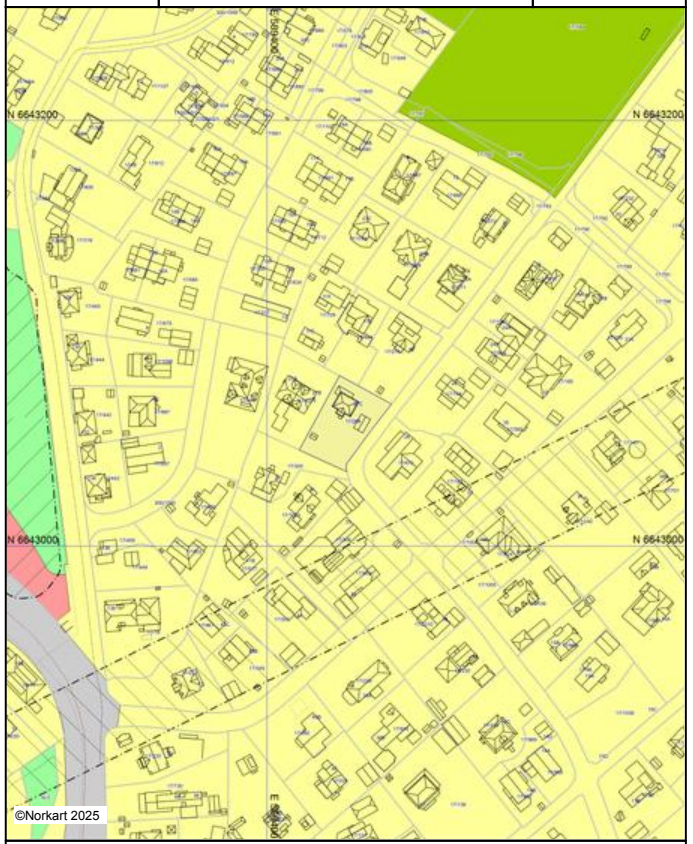
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/269
Adresse: Idrettsveien 27C
Utskriftsdato: 04.11.2025
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
Naturområde - nåværende
Park - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense

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

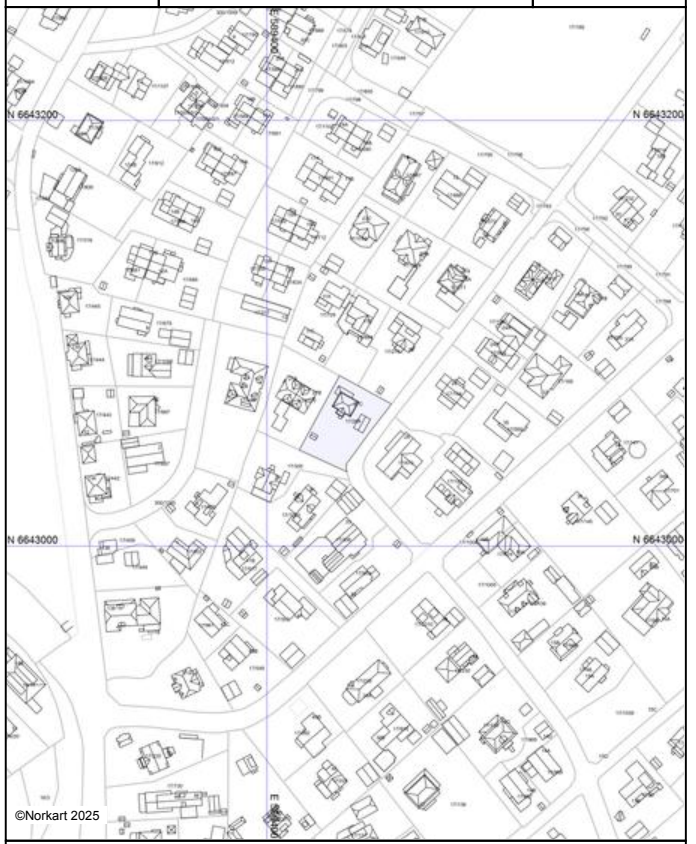
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/269
Adresse: Idrettsveien 27C
Utskriftsdato: 04.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/269
Adresse: Idrettsveien 27C
Utskriftsdato: 04.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

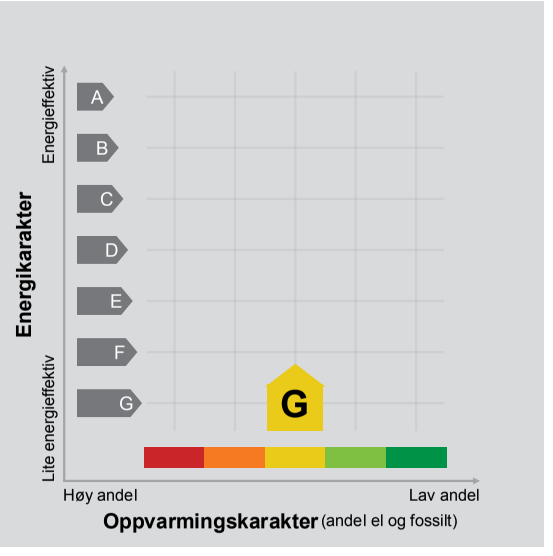
UTM-32



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

ENERGIATTEST

Adresse	Idrettsveien 27C
Postnummer	1368
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17297406
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110643
Dato	25.04.2025



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

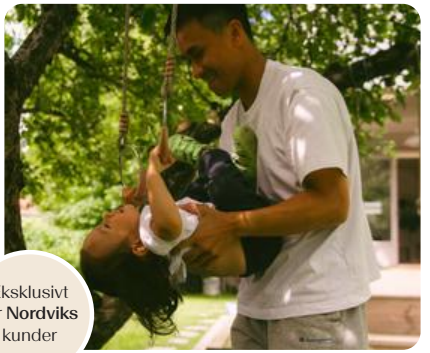
Kontakt

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0383/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Idrettsveien 27C 1368 STABEKK

Betegnelse: Gnr 17, bnr 269 (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