

# Løvenskiolds vei 3B

5 soverom | 338 kvm | Enebolig







Velkommen til

# Løvenskiolds vei 3B

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
19	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Vedlegg
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Kommer for salg i april: Stor og herskkelig villa - Påkostet og totalrenovert i 2018 - Dobbeltgarasje - Jar skolekrets

Prisantydning	<b>29 500 000,-</b>
Omkostninger	<b>738 880,-</b>
Totalpris	<b>30 238 880,-</b>
BRA-i	<b>338 kvm</b>
Soverom	<b>5</b>
Boligtype	<b>Enebolig</b>
Byggeår	<b>1923</b>
Eierform	<b>Eiet</b>

## Kort fortalt

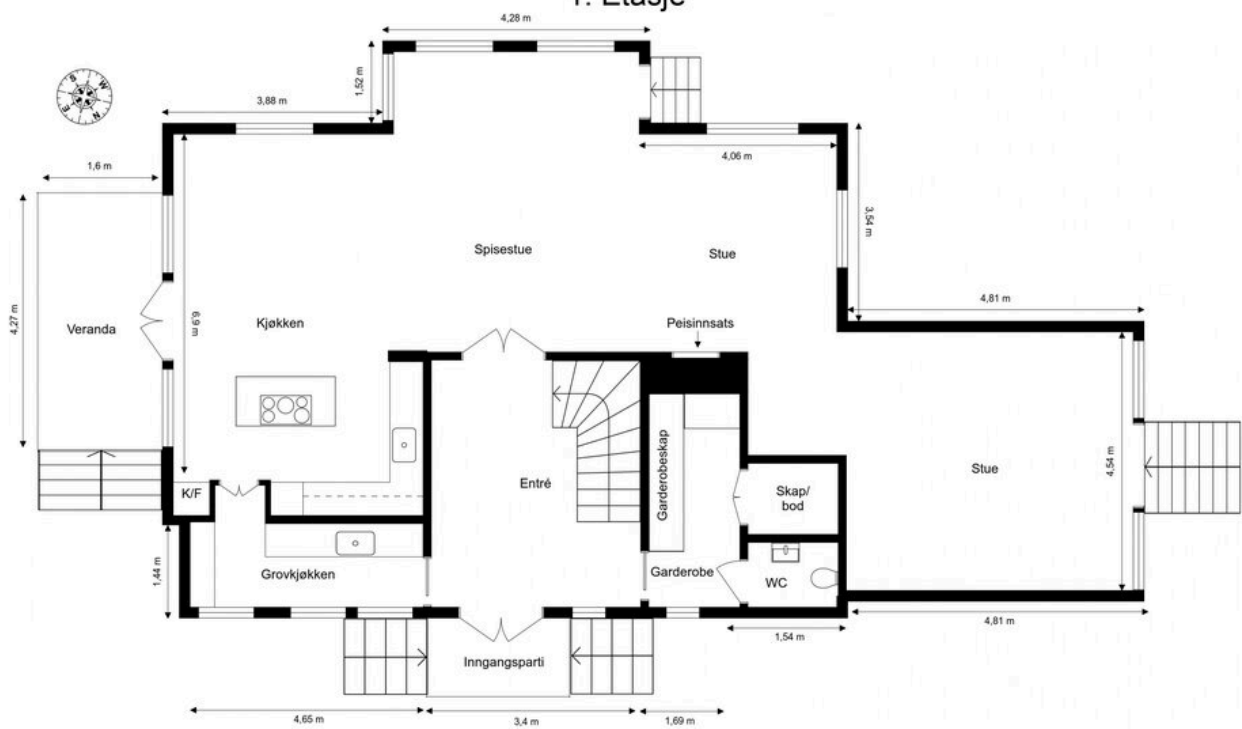
Boligen vil annonseres for salg med innvendige bilder i april - Kontakt megler ved spørsmål!

Vakker og herskkelig villa på 338 kvm, beliggende på en særdeles pent opparbeidet og lettstelt tomt med solrike uteområder, utekjøkken og dobbeltgarasje.

Boligen er omfattende renovert og påkostet i 2018 med skreddersydde løsninger og arkitekttegnet planløsning. Oppussingen er utført med stor vekt på kvalitet, materialvalg og et helhetlig uttrykk som passer boligens opprinnelige arkitektur og vakre estetikk.

- 5 soverom
- 4 bad + toalett
- Stort vaskerom
- Kjøkken og grovkjøkken fra 2018
- Spesialbygde innredninger fra JH Interiør
- Dobbeltgarasje fra 2023 med elbil-lader
- Takterrasse ut fra hovedsoverom
- Solrike uteplasser og utekjøkken
- Tilrettelagt for hybel\*
- Jar skolekrets

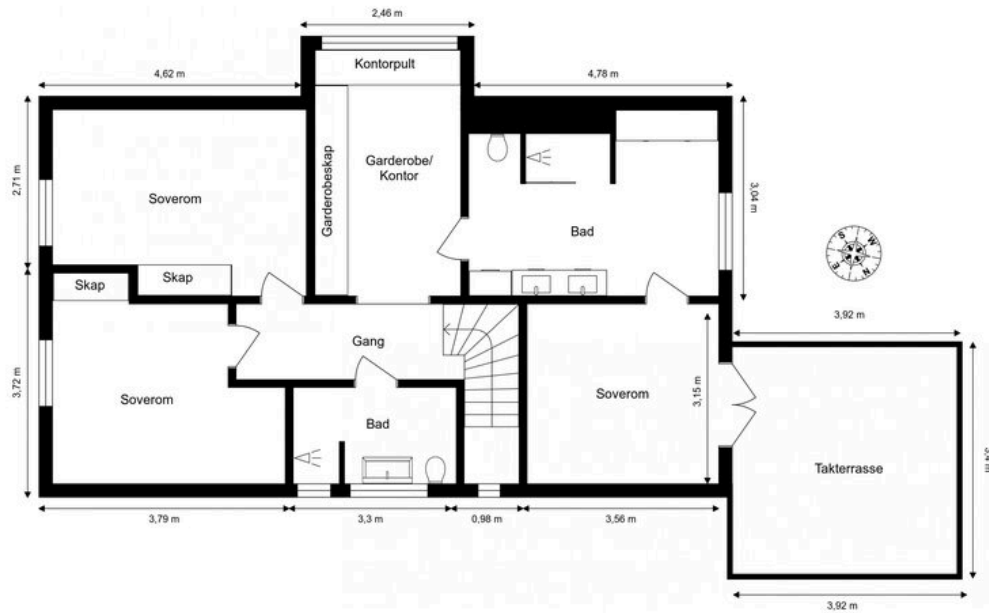
## Løvenskiolds vei 3B 1358 JAR 1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.  
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET  
TAKST

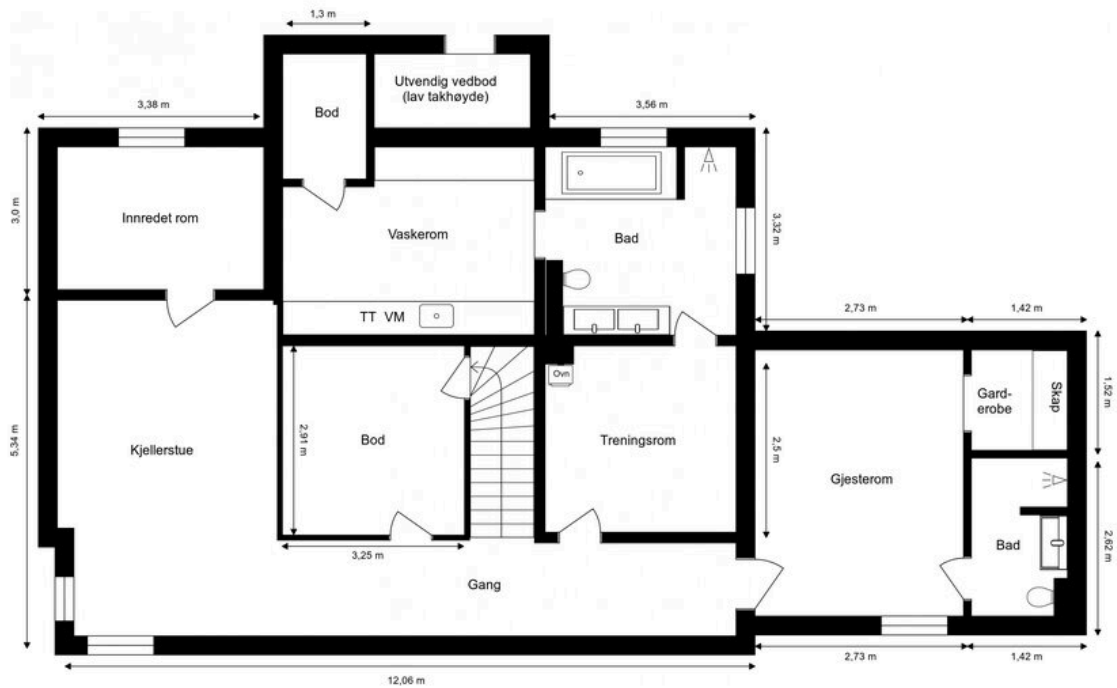
## Løvenskiolds vei 3B 1358 JAR 2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.  
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET  
TAKST

## Løvenskiolds vei 3B 1358 JAR Kjeller



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.  
 Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET  
 TAKST





















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
36-0250/25

**Boligtype og eierform**  
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**  
Løvenskiolds vei 3B, 1358 JAR  
Gnr 38, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

**Selgere**  
Andreas Ørnholt Westgaard  
Wenche Abelsest

**Kjøpesum og omkostninger**  
29 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
737 500,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
19 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfridd))

-----  
738 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
758 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
30 238 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
30 258 580,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**  
1923

**Antall soverom**  
5

### Arealer

BRA-i: 338 kvm  
BRA-e: 42 kvm  
Totalt BRA: 380 kvm  
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Enebolig  
Kjeller:  
BRA-i: 128 kvm. Kjellerstue, gjesterom, bod, bod under trapp, gang, bad, walk-in closet, trimrom, gjeste-bad, innredet rom, vaskerom, bod  
Total BRA: 128 kvm.

1. etasje:  
BRA-i: 129 kvm. Stue/kjøkken, spisestue, hall m/trapp, omklingsrom, bod, toalettrom, grovkjøkken, stue  
Total BRA: 129 kvm.

2. etasje:  
BRA-i: 81 kvm. Soverom med adkomst til terrasse, bad v/hovedsoverom, kontor/garderobe, gang, bad v/ gang, soverom, soverom  
Total BRA: 81 kvm.  
TBA: 13 kvm.

Garasje  
1. etasje:  
BRA-e: 32 kvm. Garasje  
Total BRA: 32 kvm.

2. etasje:  
BRA-e: 10 kvm. Lagringsrom  
Total BRA: 10 kvm.

### Innhold

Boligen strekker seg over tre plan pluss kaldtloft, og inneholder:

1. etasje: Stue/kjøkken, spisestue, hall m/trapp, omklingsrom, bod, grovkjøkken, toalettrom og stue.

2. etasje: Soverom med adkomst til terrasse, bad v/hovedsoverom, kontor/garderobe, gang, bad v/gang, soverom og soverom.

Kjeller: Kjellerstue, gjesterom, bod, bod under trapp, gang, bad, walk-in closet, trimrom, gjeste-bad, innredet rom, vaskerom og bod.

På eiendommen står også en frittliggende dobbeltgarasje med montert elbillader, ferdigstilt i 2023.

#### Entré

Velkommen inn! Boligen har en romslig hall med spesialtilpasset garderobe, separat toalett og innvendig bod.

#### Hovedkjøkken

Kjøkken fra 2018 med spesialbygd innredning av JH Interiør i Lier. Benkeplate med backsplash og kjøkkenøy i Silestone levert av Nerostein. Underlimt vask fra Blanco, med kjøkkenkran fra Quooker CUBE som leverer kokende vann, samt filtrert og avkjølt vann med og uten kullsyre. Kjøkkenet har integrert komfyr fra Electrolux, samt integrert 90 cm induksjonstopp fra Witt. Ventilasjon fra Witt nedfelt i benkeplaten med utvendig avtrekksvifte. Videre er det integrert oppvaskmaskin fra ASKO, toppmodell med stor kapasitet, og integrert kombiskap. Kjøkkenet har god arbeids- og lagringsplass i benkeskap, overskap og høyskap.

#### Grovkjøkken (Butlers Pantry)

Boligen har eget grovkjøkken fra 2018. Innredningene er fra Studio Kvånum, og benkeplaten er også fra Silestone levert av Nerostein. Kjøkkenet har nedfelt vaskekum og integrert toppmodell oppvaskmaskin fra ASKO. Grovkjøkkenet ligger vegg i vegg med hovedkjøkkenet - utmerket for større selskap.

#### Spisestue

Det er god plass til spisebord ved kjøkkenet, perfekt til å nyte frokosten sammen med familien. Videre har man også utgang til en flott terrasse mot frodig hage hvor man kan nyte morgenkaffen. Spisestuen har god plass til stort spisebord og fremstår som lys og luftig.

#### Stue

Den romslige stuen er naturlig delt inn i ulike soner, med god plass til sittegrupper og TV-stue. Fra stuen er det også direkte adkomst til hagen.

#### Hovedbad 2. etg

Pent bad fra 2018 i tilknytning til hovedsoverom. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene er delvis flislagt og delvis malt gips. Taket er sparklet og malt gips med innfelte downlights. Badet har plassbygd innredning og speil av JH Interiør, med 3 cm benkeplate med splashback i Silestone levert av Nerostein, og to underlimte servanter. Videre er det romslig dusj med både håndholdt og fastmontert armatur. Dusj og blandebatteri er fra Hans Grohe. Vegghengt toalett. Det er strøm tilgjengelig i sisterne for fremtidig montering av dusjtoalett.

#### Bad 2. etg

Fra gangen er det tilgang til det andre badet i 2. etasje. Dette badet er også fra 2018 med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger er flislagt i dusjsonen, forøvrig kledd med sparklet/malt gips. Det er veggmontert toalett, skuff-innredning med nedfelt

servant og dusjhjørne. Dusj og blandebatteri fra Hans Grohe.

#### Gjestetoalett 1. etg

Gjestetoalett i 1. etasje fra 2018 med flislagt gulv samt sparklet og malt gips på vegger og himling. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med vegghengt servant fra Burlington, armatur fra Hans Grohe og toalett.

#### Bad kjeller

Romslig bad fra 2008 i kjeller i tilknytning til vaskerom. Gulvet er flislagt, og veggene har en kombinasjon av fliser og pusset/malt overflate. Badet er innredet med baderomsinnredning med to servanter og stort speil, integrert badekar, veggmontert toalett og dusjhjørne med mosaikkfliser. Armatur til vasker og badekar er fra Vola, og dusjarmatur er fra Hans Grohe. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

#### Vaskerom kjeller

Vaskerom i tilknytning til bad i kjeller. Vaskerommet er fra 2008 og har gode gangarealer og arbeidsplass, samt plassbygde innredninger med god skaplass. Det er opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Benkeplaten er fra Silestone levert av Nerostein.

#### Bad gjestesuite

Gjestebad i tilknytning til gjesterom i kjeller. Gulv og vegger er flislagt. Badet er utstyrt med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne. Dusjarmatur er fra Hans Grohe. Stilrent bad med moderne løsninger og arealeffektiv utforming. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

#### Soverom og garderobe

Plassbygde innredninger og speil levert av JH Interiør.

#### Gjestesuite

Det foreligger byggetillatelse for trapp inn til gjestesuite, dersom man ønsker å etablere en hybel eller for å få nok vindusflate for å få arealet godkjent for varig opphold.

#### Oppbevaring

Eiendommen har god plass for oppbevaring. I kjellerrom med utvendig tilkomst er det plass til ca. 100 sekker ved. Under terrassen mot øst er det ca. 6 kvm oppbevaringsplass. Det er i tillegg god lagringsplass på garasjeloftet.

#### Uteplass

Tomten er tilnærmet flat og har asfaltert gårdsplass med god plass for gjesteparkering. Hagen er opparbeidet med trær, busker og stauder, og er lettstelt og rimelig vedlikeholdsfri. Nedgravd grensekabel for robotklipper ligger klar. Nordvestvendt takterrasse med adkomst fra soverom i 2. etasje. Eiendommen har meget gode solforhold. Det er sol gjennom hele dagen på ulike uteområder/uteplasser på eiendommen, med både

soloppgang og solnedgang.

Utekjøkken

Utekjøkken og grillstasjon med benkeplate i stein og Weber Genesis grill. Skuffer og skapmodul i rustfritt stål.

### Standard

Huset ble opprinnelig oppført i 1923, men gjennomgikk en totalrenovering og ble bygget på i 2018. Oppussingen er utført med stor vekt på kvalitet, materialvalg og et helhetlig uttrykk som passer boligens opprinnelige arkitektur og tidsepoke.

Boligen og planløsningen er tegnet av Gustavian AS, ved arkitekt Per Pettersen (@gustaviandesign på Instagram).

Plassbygde garderober av JH Interiør gir et ryddig og stilrent uttrykk.

Hovedetasjen har helstøpt gulv i fiberarmert betong, med støpte varmekabler. Gulvene har fiskebensparkett i massiv eik, levert og montert av Element Studio på Lilleaker.

Integrert peis fra Peisselskabet.no.

Alle innvendige dører i massivt tre levert av Swedoor.

### Parkering

Parkering på gårds plass og i dobbeltgarasje på ca. 32 kvm. Det er montert elbillader.

Garasjeporten har ekstra høy åpning for å gi plass til SUV med takboks. Det er også etablert egen inngang på baksiden med enkel dør utstyrt med Yale Doorman.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Entreprenør Freddy Engebretsen AS renoverte hele boligen i 2018. Rørleggerarbeid utført av Torstein Solli AS (alle våtrom med unntak av vaskerom og tilstøtende bad i kjeller, som ble etablert i 2008). Elektrikerarbeid utført av Wist Michaelsen & Gifstad AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Freddy Engebretsen AS renoverte hele boligen i 2018. Rørleggerarbeid utført av Torstein Solli AS (alle våtrom med unntak av vaskerom og tilstøtende bad i kjeller, som ble etablert i 2008). Elektrikerarbeid utført av Wist

Michaelsen & Gifstad AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan innhentes av entreprenør eller håndverkere som ble benyttet under renovasjon i 2018.

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: Entreprenør Freddy Engebretsen AS Totalrehabilitering av hus i 2018. Bærum Håndverkersenter AS Bygging av garasje i 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Freddy Engebretsen AS Totalrehabilitering av hus i 2018.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det var ikke vanlig med samsvarserklæring da dette ble utført i 2018. Dokumentasjon kan innhentes fra entreprenør eller håndverkere nevnt ovenfor.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det har vært utført kontroll etter renovering.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke men tror det var elektrikerfirmaet ADR Elektro AS, i Bærum i 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vann og avløp og overvann ble etablert av Hertzberg Varmeteknikk AS i 2009 og koblet til nytt kommunalt nett i Løvenskioldsvei. Utvendig stoppekran ble etablert i kum i Løvenskioldsvei.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Freddy Engebretsen AS renoverte hele boligen i 2018. Rørleggerarbeid utført av Torstein Solli AS (alle våtrom med unntak av vaskerom og tilstøtende bad i kjeller, som ble etablert i 2008). Elektrikerarbeid utført av Wist Michaelsen & Gifstad AS.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst utført Mars 2026 av Holtet Takst AS, v Halvor Holtet.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra Mars 2026.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

## Byggemåte

### ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Pipen er helbeslått med blikk. Det er montert snøfangere og stigetrinn til pipen.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i påbygg er oppført i bindingsverk, og stående tømmer i opprinnelig del. Bordkledning er hovedsakelig fra 2018, med noe kledning på sydvegg fra 2008. Fasaden er malt i 2025.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Vinduer med trerammer-/karm og 2-lags isoler-/energiglass fra 2018.

-----

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

-----

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har

behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

-----

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Nordvestvendt takterrasse med adkomst fra soverom i 2. etasje. Gulvet er flislagt, rekkverket er av stående panel og håndløper av metall i svart utførelse. Areal på 13,3 kvm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 rom i hver etasje. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av rommene, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Største målte avvik var på soverom i 2. etasje, hvor det ble målt 12mm fra hjørne til hjørne, og 8mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, helbeslått med blikk over tak. Det er peisinnsett i spisestuen i 1. etasje, og støpejernsovn på treningsrommet i kjelleren.

Rom Under Terreng: Det er foretatt rutinekontroll av utforede vegger mot terreng for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Målingene viste 12 fuktprosent, noe som regnes som tørt og innenfor normale grenseverdier.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2018.

-----

Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset. Dreneringen er derfor vurdert ut fra alder og synlig utførelse over terreng, og antas å være utført i henhold til praksis på utførelsestidspunktet.

Grunnmur og fundamenter: Yttervegger under terreng er av prosentstein/betong og iso lettbetongblokker. Utvendig isolert mot terreng og innvendig påforet med 5 cm isolasjon (bad vaskerom og bod er ikke isolert innvendig).

Terrengforhold: Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med bruddskifer, brostein, plen og asfalt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann-/avløpsledninger er fra 2009 og utført i plast.

-----

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurdering av tilstand er derfor basert utelukkende på informasjon fra eier.

## GARASJE

Frittstående dobbeltgarasje med gulvareal på ca. 32 m<sup>2</sup>. I tillegg er det etablert hems med gulvareal på ca. 22 m<sup>2</sup> som benyttes til oppbevaring. Det er montert elbillader. Bygget er oppført på grunnmur av lecablokker. Øvrige yttervegger er utført i uisolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående bordkledning med brystning og dekorative detaljer.

Garasjeporten har ekstra høy åpning for å gi plass til SUV med takboks. Porten er en pent profilert elektrisk leddport med glassfelt.

Det er også etablert egen inngang på baksiden med enkel dør utstyrt med Yale Doorman.

Taket er utformet som mansardtak og er tekket med betongtakstein.

## TG2

Takkonstruksjon/Loft

Ved befaringstidspunktet var luftespaltene ved takfot tettet igjen med isolasjon, noe som medførte at eneste ventilasjon av loftet var via en sjalusirist og en avtrekksvifte i gavlveggene. Dette førte til fukt i isolasjonen og etablering av sopp i undertaket ved påbygget mot sørøst.

Etter befaringen er isolasjonen som tettet luftespaltene fjernet, det er montert raftepapp/luftespalte i takfot, og undertaket er behandlet med soppmiddel (Jotun Sopp og Algedreper) i 2 omganger. TG2 settes for å opplyse om forholdet og som en oppfordring til jevnlig kontroll. Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av undertak og loft for å avdekke eventuell ny fukt eller soppdannelse. Dette er viktig for å unngå skader på konstruksjonen og redusere risikoen for inneklimateproblemer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Det er registrert råteskader i terrassebord på terrassen i 2. etasje. Det ble observert råteskader i 4-5 bord på befaringstidspunktet, og det kan ikke utelukkes at flere bord har tilsvarende skader.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet panel må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader. Strakstiltak må påregnes.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.  
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad er satt på grunn av alder og forventet brukstid. Smøremembran har en forventet brukstid på ca. 25-30 år.

Kjeller - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det må etableres mekanisk eller elektrisk avtrekk fra våtrommet for å oppfylle kravene i TEK17.

Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Tilnærmet flatt gulv, uten oppbrett av membran mot boddøren.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig oppbrett av membran mot boddøren for å hindre at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje.

Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). -Membranen er ikke synlig i sluket, og det foreligger ikke dokumentasjon.

-Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må innhentes dokumentasjon. - Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og utførelse. Ytterligere undersøkelser anbefales.

-Smøremembran har en forventet brukstid på ca. 25-30 år.

Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det må etableres mekanisk eller elektrisk avtrekk fra våtrommet for å oppfylle kravene i TEK17.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres.

TGIU

2. Etasje - Bad v/ hovedsoverom - Tilliggende

konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjeller - Gjeste-bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga  
tilliggende konstruksjoner.

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga  
tilliggende konstruksjoner er av betong/mur.

Helse, miljø og sikkerhet

Generelt:

Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan  
medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse  
eller ha negative miljømessige konsekvenser.

Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet,  
elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av  
materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i  
henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige  
trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til  
dagens krav.

Rekkverket på balkongene og terrassen er for lavt i  
forhold til dagens krav. Åpningene i rekkverkene på  
trappene er for store, og det mangler håndløper på vegg  
på de innvendige trappene.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til  
dagens forskriftskrav.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var  
ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for  
utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

For å redusere risiko for fallulykker og personskade bør  
rekkverkene på balkonger, terrasser og trapper  
oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav til høyde og  
åpninger, samt montering av håndløper på vegg i  
innvendige trapper. Det er imidlertid ikke krav om  
utbedring .

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger.

Lysekroner, og taklamper (unntatt fastmonterte  
taklamper) medfølger ikke.

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

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

### **Adgang til utleie**

Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

## Energi og oppvarming

### **Energimerking**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha  
energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående  
bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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**

Elektriske varmekabler i oppholdsrom i kjeller og i hele 1.  
etasje. I tillegg er det peis i spisestuen og i  
treningsrommet.

Varmtvannstank fra 2018 på ca. 300 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

### **Informasjon om strømforbruk**

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.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 35 000  
kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.  
Selger opplyser å ha hatt en høy  
gjennomsnittstemperatur i boligen, samt to elbiler til  
lading.

## Økonomi

### **Kommunale avgifter**

Kr 33 293,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer avløp, feiing, renovasjon  
og vann.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026  
er kr 30 668,32,-.

Endelig fakturert beløp kan avvike.

### **Velavgift**

Jar Vel

## Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure kr 220,- pr mnd.

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

## Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 079 058,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 10 827 226,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra både Altibox og Telenor. Det er også kablet internett til alle soverom samt TV-uttak i kjellerstue og TV-stue 1 etasje.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 933 kvm (Eiertomt)

Matrikkelbrev fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger skjermet til i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde i Bærum med kort vei til Oslo. Her bor du i naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort avstand til Stabekk sentrum, Jar, Lysaker, Jar barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon samt en rekke fritidsaktiviteter. I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotball-løkker, sandvolleyballbanen, tennishall, ishall,

klatrester, svømmehaller på Nadderud og Hundsdal, og flere treningsentre. Jar Skole ligger like ved og har hyggelig uteområde med fotballbane, basketbane, lekeplass og bordtennisbord. I tillegg er det kort avstand til Nadderud stadion med fotball- og friidrettsanlegg. For golfentusiastene ligger både Ballerud, Grini og Haga golfbaner i nærområdet.

Fra eiendommen er det kun en kort spasertur til Lysakerelva og kyststien ved Oslofjorden som byr på flotte turstier og hyggelige restauranter som Pier 31 og Møllefossen. Bærumsmarka med Sætern Gård og Brunkollen, samt flere sykkelveier og preparerte skiløyper, badevann og gode rekreasjonsmuligheter er lett tilgjengelig. Her kan også nevnes Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, fotball m.m. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter eller Oslo Vinterpark for de som foretrekker alpint. Det er dessuten kort spasertur til Sollerudstranda og Fornebu som er gode utgangspunkt for flotte turmuligheter, med kyststi og mange fine badestrender.

For kunstinteresserte er det flere gallerier i området, og kulturhuset Stabekk er i nærheten. I Sandvika finnes også kino og et rikt kulturtilbud. Nærmeste matbutikk er Coop Jar, som ligger ca. 300 meter fra boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger CC Vest kjøpesenter ca. 900 meter fra boligen. Lilleakerbyen er en koselig ny bydel som er under stadig utvikling. Her er det stort fokus på arkitektur og bærekraftig byutvikling. I området finner du blant annet populære Fåbro gård med kafé, og Gneis med klatresenter m.m. Nærhet til både Bekkestua, Stabekk, Jar og Lysaker. I Jarhuset er det bl.a. flott Meny butikk og blomsterbutikk. På Stabekk finnes bl.a. dagligvareforretning, apotek, interiørbutikker, bakeri, kulturhus samt flere hyggelige kafeer og restauranter. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. nye 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. I 2015 åpnet Samson (i det gamle Mc Donalds bygget) som ga hele torget et løft. 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. Ønsker man ytterligere tilbud ligger både Høvik, Lysaker, Sandvika Storsenter og populære CC Vest på Lilleaker innen rekkevidde.

Boligen sokner til Jar 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, både kommunale og private. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas samt de videregående skolene Stabekk og Nadderud. Svært god offentlig kommunikasjon, med gangavstand til bussholdeplass

eller togstasjon. Toget bruker ca. 10 min. til Oslo Sentrum. Nærmeste bussholdeplass er "Jar skole", og ligger ca. 300 meter fra boligen. Lysaker stasjon ligger ca. 1 km unna, og det er ca. 700 meter til trikkestopp på Lilleaker. 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 bygningsanmeldelse for våningshus datert 1922.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 29.11.2023.  
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 28.02.2024.

Det foreligger godkjente tegninger fra ombygging/rehabilitering i 2017/2018. Tegningene samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Bod i kjeller finnes ikke på tegningene og kjellerinngang til gjesterom er inntegnet på tegningene, men er ikke etablert. Forøvrig stemmer dagens løsning med de godkjente tegningene.  
Arkivsak: 2017/29677

Merknad: På byggemeldte tegninger fra 2017 er gjesterommet inntegnet. Utvendig trapp og utgangsdør som ville fungert som rømningsvei er imidlertid ikke etablert på befaringstidspunktet. Rommet mangler dermed godkjent rømningsvei og kan i praksis ikke anses som godkjent soverom. Det var plassert seng og typisk soveromsinnredning på befaringstidspunktet.

### Feiing, tilsyn:

Det ble utført tilsyn 09.06.2022, og feiing 15.05.2025. Det ble registrert avvik (ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til skorsteinen - mangler takstige).

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

### Pågående plansaker i nærheten:

Planid: 2021025

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Planforslag

Plannavn: MALURTÅSEN

Status: Under behandling

Hensikten med planarbeidet er å ivareta områdets karakter. Viktige problemstillinger vil være vern av kulturhistoriske bygninger og hageanlegg, landskap, vegetasjon samt ivaretagelse av bebyggelsesstruktur.

Planid: 2023010

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Planlegging igangsatt

Plannavn: FORTAU I VOLLSVEIEN

Planid: 2023002

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Planlegging igangsatt

Plannavn: VOLLSVEIEN 13 - 21

### Pågående byggesaker i nærheten:

Byggesak - 2021/2538

Beskrivelse: Aspelundveien 12 A - garasje - riving av eksisterende

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2015/124150

Beskrivelse: Løvenskiolds vei 8 A - nytt inngangsparti

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2016/13030

Beskrivelse: Lillengveien 18 - tilbygg

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2025/25383

Beskrivelse: Liaveien 15 - støttemur

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2020/9965

Beskrivelse: Liaveien 15 - fasadeendring - tilbygg - støttemur - terrengendring

Saksstatus: Under behandling

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Bærum kommunes karttjenester:

[https://arcgis.baerum.kommune.](https://arcgis.baerum.kommune.no/portal/apps/sites/#/kartportalen-ekstern)

[no/portal/apps/sites/#/kartportalen-ekstern](https://arcgis.baerum.kommune.no/portal/apps/sites/#/kartportalen-ekstern)

Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:

- Enebolig, ny
- Tomannsbolig, ny
- Tilbygg med ny boenhet
- Underbygg med ny boenhet
- Påbygg med ny boenhet
- Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
- Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
- Deling av eiendom for boligformål
- Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
- Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:

- Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde)

eiendommer avsatt til boligformål over 799 m<sup>2</sup>, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m<sup>2</sup>, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)  
· Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se:  
<https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/>

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3201/38/42:

22.09.1922 - Dokumentnr: 900357 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Ingen vannrett i Lysakerelven.

29.08.1960 - Dokumentnr: 303367 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter eiere til å overholde de til -enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

29.06.1967 - Dokumentnr: 303754 - Erklæring/avtale  
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Bærum vannverk sine rettigheter. Eier forplikter seg i fellesskap med de andre eiere å reparere og vedlikeholde fellesvannledninger, m.m.

14.06.1968 - Dokumentnr: 303616 - Erklæring/avtale  
Ang sikring av naboavstanden på bnr 42.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Erklæring for sikring av naboavstanden på eiendommen i henhold til bygningslovens § 70 pkt. 2, annet ledd.  
D.v.s. at minsteavstanden mellom påtenkt tillbygg på Gnr. 38 bnr. 44 og eventuell bebyggelse på eiendommen Gnr. 38 - gnr. 42, blir summen av bygningens halve høyde, men min. 8.0 m.

26.05.1986 - Dokumentnr: 15137 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/forskrifter gjelder til enhver tid.

21.10.1986 - Dokumentnr: 31428 - Erklæring/avtale

Ang felles privat spillvannsledning.  
Spillvannsledningen til denne eiendom er tilknyttet privat felles spillvannsledning. Eier forplikter seg i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer å utbedre lekkasjer og vedlikeholde ledningen så de til enhver tid er i sanitært teknisk stand.

30.07.1920 - Dokumentnr: 900144 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3201 Gnr:38 Bnr:1

30.05.1986 - Dokumentnr: 15764 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3201 Gnr:38 Bnr:869

04.01.2006 - Dokumentnr: 102101 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 869145 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0219 Gnr:38 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 51374 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3024 Gnr:38 Bnr:42

30.05.1986 - Dokumentnr: 15765 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:38 Bnr:869  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Denne eiendommen er tidligere (30.07.1920) utskilt fra eiendommen med gårdsnummer 38 og bruksnummer 1 i Bærum kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

### **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**

Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune:  
- Kulturminne 1920 - 1940: To etg. enebolig. Påbygget inngangsparti, og endring av original veranda og saltaksark. Enkelte vinduer er originale. Høy verneverdi.

## **Øvrige kjøpsforhold**

## Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med megler.

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,50% av salgssum – estimert til kr. 150 000,-  
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-  
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-  
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-  
Nordvik Ekstra (Valgfritt) kr. 11 900,-  
Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-  
Tilrettelegging kr. 19 900,-  
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 12 000,-  
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 23 000,-

Samlet skal selger betale kr. 264 140,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. mars 2026

### Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsめgler / Partner  
Tlf. 46856489

### Meglerforetaket

Nordvik Bislett  
Thereses gate 14 B  
0452 Oslo  
Juridisk navn: Bislett Eiendomsめgling AS  
Org. nr.: 918146326

### 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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Løvenskiolds vei 3B

Nabolaget Jar - vurdert av 170 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

<b>Jar skole (1-7 kl.)</b>	<b>4 min</b> 🚶
539 elever, 23 klasser	0.3 km
<b>Lysaker skole (1-7 kl.)</b>	<b>16 min</b> 🚶
222 elever, 13 klasser	1.3 km
<b>Stabekk skole (1-7 kl.)</b>	<b>5 min</b> 🚶
497 elever, 22 klasser	2.9 km
<b>Grav skole (1-7 kl.)</b>	<b>6 min</b> 🚶
481 elever, 23 klasser	2.5 km
<b>Ringstabekk skole (8-10 kl.)</b>	<b>22 min</b> 🚶
410 elever, 28 klasser	1.8 km
<b>Stabekk videregående skole</b>	<b>14 min</b> 🚶
450 elever, 19 klasser	1.2 km
<b>Oslo International School</b>	<b>7 min</b> 🚶
90 elever	3.6 km

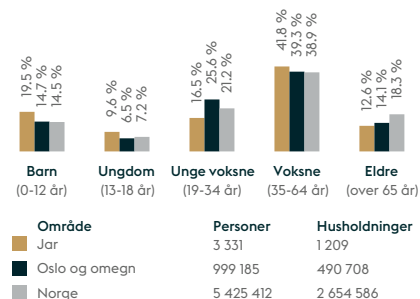
## Offentlig transport

<b>Jar skole i Storengveien</b>	<b>5 min</b> 🚶
Linje 130, 130N, 214	0.4 km
<b>Lysaker stasjon</b>	<b>12 min</b> 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.1 km
<b>Lilleaker</b>	<b>12 min</b> 🚶
Linje 13	1 km
<b>Ringstabekk</b>	<b>18 min</b> 🚶
Linje 1, 2, 3, 5	1.5 km
<b>Oslo S</b>	<b>14 min</b> 🚶
Totalt 24 ulike linjer	9.7 km

## Barnehager

<b>Jarenga barnehage (1-5 år)</b>	<b>5 min</b> 🚶
168 barn	0.4 km
<b>Øraker barnehage (1-5 år)</b>	<b>10 min</b> 🚶
31 barn	0.8 km
<b>Bikuben barnehage (1-5 år)</b>	<b>11 min</b> 🚶
50 barn	0.9 km

## Aldersfordeling



**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 93/100

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 91/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 72/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

<b>Jar skole</b>	<b>5 min</b> 🚶
<b>Jar Ishall</b>	<b>7 min</b> 🚶
<b>Velværelset Treningstudio</b>	<b>13 min</b> 🚶
<b>SATS CC Vest</b>	<b>14 min</b> 🚶

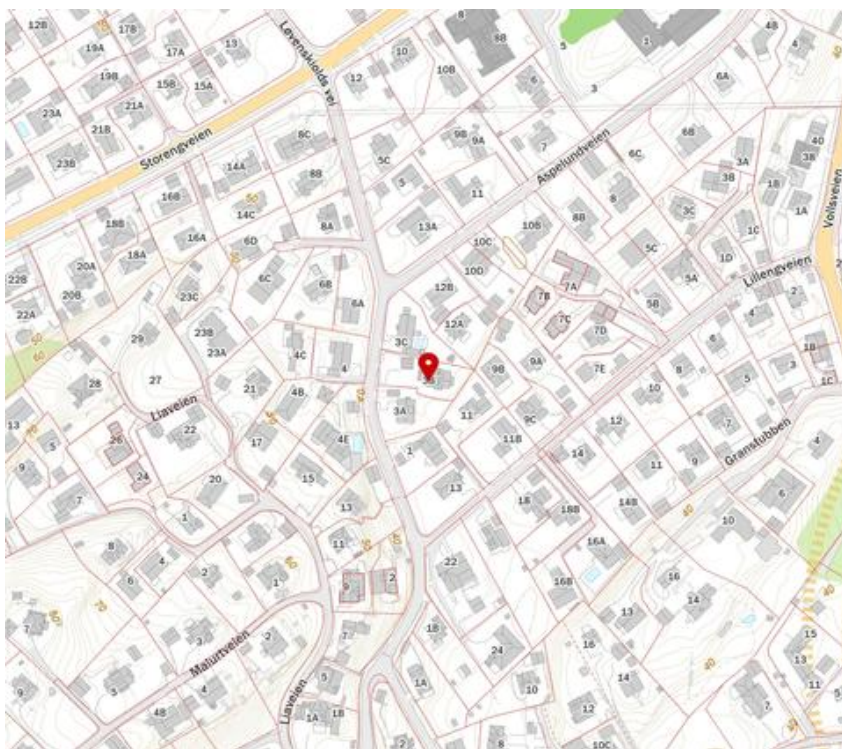
«Gode oppvekstvilkår for barn. Stille og rolig villastrok med kort vei til offentlig transport (buss og bane). Kort vei til skogen, sjøen og Oslo sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

**Gateparkering**  
Lett 91/100


**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 90/100


**Støynivået**  
Lite støynivå 90/100




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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Løvenskiolds vei 3B , 1358 JAR

 BÆRUM kommune

 gnr. 38, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 380 m<sup>2</sup> BRA-i: 338 m<sup>2</sup>

Løvenskiolds vei 3B 1358 JAR  
1. Etasje                      2. Etasje                      Kjeller



Planekassen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.  
Teikningen kan ikke anvendes til detaljmåling.



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 22342-1427

Eiendomsverdi ref nr: NL6410

Foretak: Holtet takst AS

Takstingeniør: Halvor Tobias Holtet





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.

## Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:

- Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
- Verdi- og lånetakst
- Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

*Halvor Tobias Holtet*

Halvor Tobias Holtet

post@holtetakst.no

906 14 145



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- støtemurer
- 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en frittliggende enebolig med totalt 338 m<sup>2</sup> BRA-i. Boligen går over tre etasjer pluss kaldt loft. Huset ble opprinnelig oppført i 1923, men gjennomgikk en totalrenovering og ble bygget på i 2018. Boligen har blant annet hellimt fiskebensparkett i 1. etasje, sparklet og malt gips med underkledning av kryssfiner, spesialbygd kjøkken fra JH design og grovkjøkken fra Kvänum , flere spesialbygde skapinnredninger/garderobes samt fire komplette bad og ett vaskerom. På eiendommen står også en frittliggende dobbeltgarasje med montert elbillader, ferdigstilt i 2023.

Boligen fremstår med gjennomgående høy og moderne standard på innredninger og utstyr, samtidig som den klassiske stilen er ivaretatt. Det er registrert enkelte avvik på befaringstidspunktet. Rapporten må leses i sin helhet for en detaljert gjennomgang av boligen.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/revkirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

## Enebolig - Byggeår: 1923

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Pipen er helbeslått med blikk. Det er montert snøfangere og stigetrinn til pipen, samt varmekabel i nedløp fra takterrassen.

Yttervegger i påbygg er oppført i bindingsverk, og stående tømmer i opprinnelig del. Bordkledning er hovedsakelig fra 2018, med noe kledning på sydvegg fra 2008. Fasaden er malt i 2025. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer med trerammer-/karmen og 2-lags isoler-/energiglass fra 2018.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Nordvestvendt takterrasse med adkomst fra soverom i 2. etasje. Gulvet er flislagt, rekkverket er av stående panel og håndløper av metall i svart utførelse. Areal på 13,3 kvm. Utvendige trapper er oppført i betongkonstruksjon med skiferfliser på trinnene. Rekkverkene er av støpejern i sort utførelse.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Hellimt parkett i fiskebenmønster, keramiske fliser og 1-stavs parkett.  
Vegger: Sparklet-/malt gips og underkledning av kryssfiner, flis på bad.

Tak: Sparklet-/malt gips.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn er av betongdekke. Boligen har elementpipe, helbeslått med blikk over tak. Det er peisinnstans i spisestuen i 1. etasje, og støpejernsovn på treningsrommet i kjelleren.

Boligen har malt svingtrapp i treverk. Rekkverket er av hvitmalte spiler, håndløperen er lakkert. Innvendig har boligen massive speil-profilerte fyllingsdører fra Swedoor.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har 4 komplette bad, ett vaskerom og ett toalettrom. Alle våtrommene er fra 2018 og er bygget i henhold til TEK17.

Bad v/ hovedsoverom 2. etasje:

Bad i tilknytning til hovedsoverom i 2. etasje. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene er delvis flislagt og delvis malt gips. Taket er av sparklet og malt gips med innfelte downlights. Badet er innredet med baderomsinnredning fra JH Design med benkeplate av Silestone og to underlimte servanter, stort speil med belysning over servant. Videre er det veggmontert toalett og romslig dusj med både håndholdt og fastmontert armatur. Det er god oppbevaringsplass i plassbygde skap og innredning.

Bad I gangen i 2. Etasje:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger er flislagt i dusjsonen, forøvrig kledd med sparklet/malt gips. Det er veggmontert toalett, skuff-innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Bad I kjeller:

Romslig bad i kjeller i tilknytning til vaskerom. Gulvet er flislagt, og veggene har en kombinasjon av fliser og pusset/malt overflate. Badet er innredet med baderomsinnredning med to servanter og stort speil, integrert badekar, veggmontert toalett og dusjhjørne med mosaikfliser. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Gjeste-bad kjeller:

Gjestebad i tilknytning til gjesterom i kjeller. Gulv og vegger er flislagt. Badet er utstyrt med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne. Stilrent bad med moderne løsninger og arealeffektiv utforming. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Vaskerom kjeller:

Vaskerom i tilknytning til bad i kjeller. Rommet har gode gangarealer og arbeidsplass, samt plassbygde innredninger med god skaplass. Det er opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettrommet i 1. etasje har flislagt gulv samt sparklet og malt gips på vegger og himling. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

# Beskrivelse av eiendommen

Rommet er innredet med vegghengt servant og toalett.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har spesialbygd innredning fra møbelsnekker. Benkeplaten er ca. 0,7 m dyp og utført i Silestone, med underlimt vask med Quooker CUBE samt nedfelt induksjonstopp og ventilator. Frontene er speilprofilerte og malt. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, herunder kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Innredningen består av benkeskap, overskap og høyskap.

Vegg-i-vegg ligger også et grovkjøkken med innredning fra Kvänum med profilerte fronter. Benkeplate av Silestone med nedfelt vaskekum. Innredningen består i hovedsak av skaplass og arbeidsbenk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Fordelingskap, hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod under trapp i kjelleren. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Det er montert Quooker CUBE under kjøkkenvasken. Den leverer filtrert, avkjølt vann med og uten kullsyre, i tillegg til kokende vann. Elektriske varmekabler i oppholdsrom i kjeller og i hele 1. etasje. I tillegg er det peis i stuen og vedovn i kjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, og ble byttet i 2019. El-anlegget er total utskiftet i 2018.

Sikringskap plassert i bod i kjelleren, under trappen. Sikringskapet er utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Yttervegger under terreng er av prosentstein/betong og iso lettbetongblokker. Utvendig isolert mot terreng og innvendig påført med 5 cm isolasjon (bad vaskerom og bod er ikke isolert innvendig).

Dreneringen er fra 2018.

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med bruddskifer, brostein, plen og asfalt.

Utvendige vann-/avløpsledninger er fra 2009 og utført i plast.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Generelt:

Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente tegninger fra ombygging/rehabilitering i 2017/2018. Tegningene samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Bod i kjeller finnes ikke på tegningene og kjellerinngang til gjesterom er inntegnet på tegningene, men er ikke etablert. Forøvrig stemmer dagens løsning med de godkjente tegningene.

Arkivsak: 2017/29677

Merknad: På byggemeldte tegninger fra 2017 er gjesterommet inntegnet. Utvendig trapp og utgangsdør som ville fungert som rømningsvei er imidlertid ikke etablert på befaringstidspunktet. Rommet mangler dermed godkjent rømningsvei og kan i praksis ikke anses som godkjent soverom. Det var plassert seng og typisk soveromsinnredning på befaringstidspunktet.

## Garasje

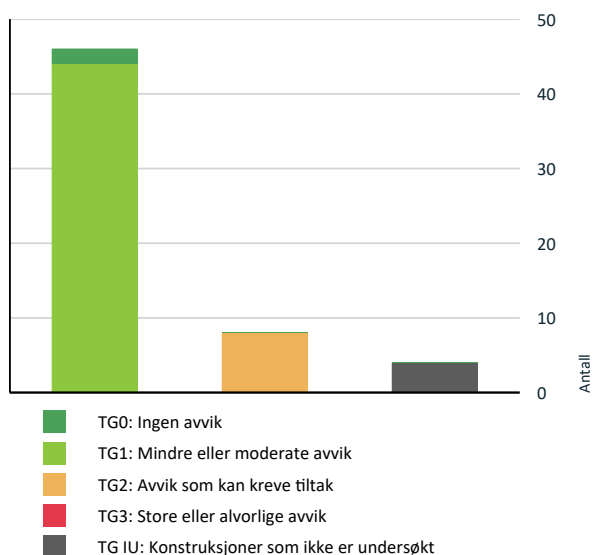
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er innhentet byggemeldte tegninger fra Bærum kommune via saksinnsyn hos plan- og bygning. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

Arkivsak: 2020/8247

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 2. Etasje > Bad v/ hovedsoverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

**Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

**Våtrom > Kjeller > Gjeste-bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1923

**Kommentar**  
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bygget benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold.

**Standard**  
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget gjennomgikk omfattende arbeider både utvendig og innvendig i 2018. Ved befaringstidspunktet er det ikke registrert vesentlig vedlikehold etter oppussingen, med unntak av at ytterveggene ble malt i 2025. Valg av materialer og løsninger tilsier generelt lange vedlikeholdsintervaller, forutsatt normal bruk og belastning.

## UTVENDIG

### 1 TO 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

### 1 TO 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Pipen er helbeslått med blikk. Det er montert snøfangere og stigetrinn til pipen.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier



### 1 TO 1 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Yttervegger i påbygg er oppført i bindingsverk, og stående tømmer i opprinnelig del. Bordkledning er hovedsakelig fra 2018, med noe kledning på sydvegg fra 2008. Fasaden er malt i 2025.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaringstidspunktet var luftespaltene ved takfot tettet igjen med isolasjon, noe som medførte at eneste ventilasjon av loftet var via en sjalusirist og en avtrekksvifte i gavlveggene. Dette førte til fukt i isolasjonen og etablering av sopp i undertaket ved påbygget mot sørøst.

Etter befaringen er isolasjonen som tettet luftespaltene fjernet, det er montert rafteapp/luftespalte i takfot, og undertaket er behandlet med soppmiddel (Jotun Sopp og Algedreper) i 2 omganger. TG2 settes for å opplyse om forholdet og som en oppfordring til jevnlig kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av undertak og loft for å avdekke eventuell ny fukt eller soppdannelse. Dette er viktig for å unngå skader på konstruksjonen og redusere risikoen for inneklimateproblemer.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmen og 2-lags isoler-/energiglass fra 2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Nordvestvendt takterrasse med adkomst fra soverom i 2. etasje. Gulvet er flislagt, rekkverket er av stående panel og håndløper av metall i svart utførelse. Areal på 13,3 kvm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i terrassebord på terrassen i 2. etasje. Det ble observert råteskader i 4–5 bord på befaringstidspunktet, og det kan ikke utelukkes at flere bord har tilsvarende skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet panel må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader. Strakstiltak må påregnes.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført i betongkonstruksjon med skiferfliser på trinnene. Rekkverkene er av støpejern i sort utførelse.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Hellimt parkett i fiskebenmønster, keramiske fliser og 1-stavs parkett.

Vegger: Sparklet-/malt gips og underkledning av kryssfiner, flis på bad.

Tak: Sparklet-/malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 rom i hver etasje. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av rommene, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

# Tilstandsrapport

Største målte avvik var på soverom i 2. etasje, hvor det ble målt 12mm fra hjørne til hjørne, og 8mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt.  
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, helbeslått med blikk over tak. Det er peisinnatts i spisestuen i 1. etasje, og støpejernsovn på treningsrommet i kjelleren.



Støpejernsovn på treningsrommet i kjeller



Peisinnatts i spisestuen i 1. etasje.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er foretatt rutinekontroll av utforede vegger mot terreng for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Målingene viste 12 fuktprosent, noe som regnes som tørt og innenfor normale grenseverdier.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt svingtrapp i treverk. Rekkverket er av hvitmalte spiler, håndløperen er lakkert.

# Tilstandsrapport



## TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen massive speil-profilerte fyllingsdører fra Swedoor.

## TO 1 Grovkjøkken

### Beskrivelse

Grovkjøkken med innredning fra Kvånum med profilerte fronter. Benkeplate av Silestone med nedfelt vaskekum. Innredning består i hovedsak av skaplass og arbeidsbenk, samt integrert oppvaskmaskin (toppmodell ASKO som i hovedkjøkken). Øvrige hvitevarer er plassert på hovedkjøkken.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOVEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad i tilknytning til hovedsoverom i 2. etasje. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene er delvis flislagt og delvis malt gips. Taket er av sparklet og malt gips med innfelte downlights.

Badet er innredet med baderomsinnredning fra JH Design med benkeplate av Silestone og to underlimte servanter, stort speil med belysning over servant. Videre er det veggmontert toalett og romslig dusj med både håndholdt og fastmontert armatur.

Det er god oppbevaringsplass i plassbygde skap og innredning.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura.

### 2. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOVEROM

## TO 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene er flislagt i dusjonen og bak toalettet, øvrige vegger er av sparklet-/malt gips.

## 2. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOVEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## 2. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOVEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran.



## 2. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOVEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning fra JH Design med to underlimte servanter i benkeplate av silestone, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er god oppbevaringsplass i plassbygde skap og innredning.

## 2. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOVEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og tilslutt i spalte under dørrbladet.

## 2. ETASJE > BAD V/ HOVEDSOVEROM

### TG 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## 2. ETASJE > BAD V/ GANG

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger er flislagt i dusjsonen, forøvrig kledd med sparklet/malt gips. Det er veggmontert toalett, skuff-innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: faktura.

## 2. ETASJE > BAD V/ GANG

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er flislagt i dusjsonen, øvrige vegger er kledd med sparklet malt gips. Taket er kledd med sparklet-/malt gips med innfelte downlights.

## 2. ETASJE > BAD V/ GANG

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## 2. ETASJE > BAD V/ GANG

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.



## 2. ETASJE > BAD V/ GANG

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

## 2. ETASJE > BAD V/ GANG

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft i spalte under dørbblad.

## 2. ETASJE > BAD V/ GANG

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Romslig bad i kjeller i tilknytning til vaskerom. Badet er etablert i 2008. Gulvet er flislagt, og veggene har en kombinasjon av fliser og pusset/malt overflate. Badet er innredet med baderomsinnredning med to servanter og stort speil, integrert badekar, veggmontert toalett og dusjhjørne med mosaikkfliser.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 97.  
Dokumentasjon: faktura.

## KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og malt betongrunnmur. Taket er malt.

## KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjen og midt på gulvet og smøremembran.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på grunn av alder og forventet brukstid. Smøremembran har en forventet brukstid på ca. 25–30 år.



## KJELLER > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning med dobbel servant med heltre benkeplate, veggmontert toalett, integrert badekar og dusjhjørne.

## KJELLER > BAD

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det må etableres mekanisk eller elektrisk avtrekk fra våtrommet for å oppfylle kravene i TEK17.



## KJELLER > BAD

### TO UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJELLER > GJESTE-BAD

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gjestebad i tilknytning til gjesterom i kjeller. Gulv og vegger er flislagt. Badet er utstyrt med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne. Stilrent bad med moderne løsninger og arealeffektiv utforming.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: faktura.

## KJELLER > GJESTE-BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

## KJELLER > GJESTE-BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## KJELLER > GJESTE-BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.



## KJELLER > GJESTE-BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har skuff-innredning med nedfelt servant, overhengende speil, veggmontert toalett og dusjhjørne.

## KJELLER > GJESTE-BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte under dørbladet.

## KJELLER > GJESTE-BAD

# Tilstandsrapport

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

### Beskrivelse

Vaskerom fra 2008, i tilknytning til bad i kjeller. Rommet har gode gangarealer og arbeidsplass, samt plassbygde innredninger med god skaplass.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 97.

Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er fliser over benkeplaten. Øvrige vegger er av tapetserte plater og malt betong. Himlingen er av sparklet og malt gips.

## KJELLER > VASKEROM

### Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilnærmet flatt gulv, uten oppbrett av membran mot boddøren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig oppbrett av membran mot boddøren for å hindre at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje.



## KJELLER > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

-Membranen er ikke synlig i sluket, og det foreligger ikke dokumentasjon.

-Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Det må innhentes dokumentasjon.

-Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og utførelse. Ytterligere undersøkelser anbefales.

-Smøremembran har en forventet brukstid på ca. 25–30 år.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er plassbygget innredning med god skapplass samt arbeidsbenk med Silestone benkeplate og underlimt vaskekum. Det er også plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det må etableres mekanisk eller elektrisk avtrekk fra våtrommet for å oppfylle kravene i TEK17.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong/mur.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkenet har spesialbygd innredning fra møbelsnekker. Benkeplaten er ca. 0,7 m dyp og utført i Silestone, med underlimt vask med Quooker CUBE samt nedfelt induksjonstopp og ventilator. Frontene er speilprofilerte og malt. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Innredningen består av benkeskap, overskap og høyskap.

Vegg-i-vegg ligger også et grovkjøkken med ytterligere skaplass, dette er beskrevet under eget punkt.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilatoren er nedfelt i benkeplaten og heves ved aktivering. Avtrekket går ut i friluft.

Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv samt sparklet og malt gips på vegger og himling. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med vegghengt servant og toalett.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TO 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Fordelingskap, hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod under trapp i kjelleren.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



## TO 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

## TO 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er montert Quooker CUBE under kjøkkenvasken. Den leverer filtrert, avkjølt vann med og uten kullsyre, i tillegg til kokende vann.

## TO 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Elektriske varmekabler i oppholdsrom i kjeller og i hele 1. etasje. I tillegg er det peis i spisestuen og i treningsrom.

## TO 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 300 liter og ble byttet i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

## Beskrivelse

El-anlegget er total utskiftet i 2018.

Sikringsskap plassert i bod i kjelleren, under trappen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2018**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det foreligger ikke på befaringstidpunkt, men selger innhenter om mulig.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



Kursfortegnelsen er håndskrevet. Det anbefales at denne oppdateres, skrives ut og henges opp på skapdøren.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2018.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset. Dreneringen er derfor vurdert ut fra alder og synlig utførelse over terreng, og antas å være utført i henhold til praksis på utførelsestidspunktet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Yttervegger under terreng er av prosentstein/betong og iso lettbetongblokker. Utvendig isolert mot terreng og innvendig påforet med 5 cm isolasjon (bad vaskerom og bod er ikke isolert innvendig).

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med bruddskifer, brostein, plen og asfalt.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utvendige vann-/avløpsledninger er fra 2009 og utført i plast.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurdering av tilstand er derfor basert utelukkende på informasjon fra eier.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Generelt:

Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkongene og terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Åpningene i rekkverkene på trappene er for store, og det mangler håndløper på vegg på de innvendige trappene.

#### Konsekvens/tiltak

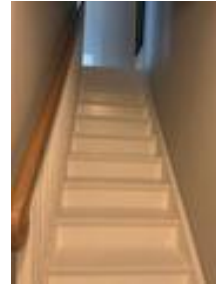
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

For å redusere risiko for fallulykker og personskade bør rekkverkene på balkonger, terrasser og trapper oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav til høyde og åpninger, samt montering av håndløper på vegg i innvendige trapper. Det er imidlertid ikke krav om utbedring .

# Tilstandsrapport



For lavt rekkverk



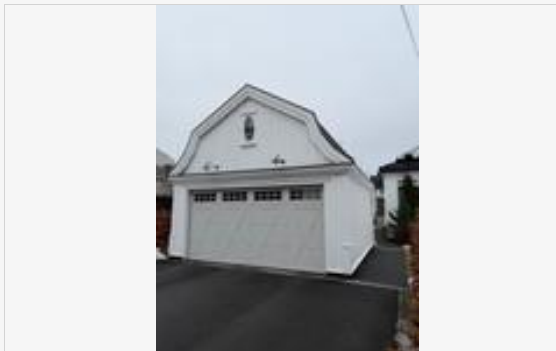
Mangler håndløper på vegg



For store åpninger i rekkverket

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Bygget anvendes som garasje/parkering og oppbevaring.

**Byggeår**

2023

**Kommentar**

Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er ferdigstilt i 2023, og det har pr befaringstidspunkt ikke vært nødvendig med vedlikehold utført etter oppføring.

**Beskrivelse**

Frittstående dobbeltgarasje med gulvareal på ca. 32 m<sup>2</sup>. I tillegg er det etablert hems med gulvareal på ca. 22 m<sup>2</sup> som benyttes til oppbevaring. Det er montert elbillader.

Bygget er oppført på grunnmur av lecablokker. Øvrige yttervegger er utført i uisolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående bordkledning med brystning og dekorative detaljer.

Garasjeporten har ekstra høy åpning for å gi plass til SUV med takboks. Porten er en pent profilert elektrisk leddport med glassfelt.

Det er også etablert egen inngang på baksiden med enkel dør utstyrt med Yale Doorman.

Taket er utformet som mansardtak og er tekket med betongtakstein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# 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

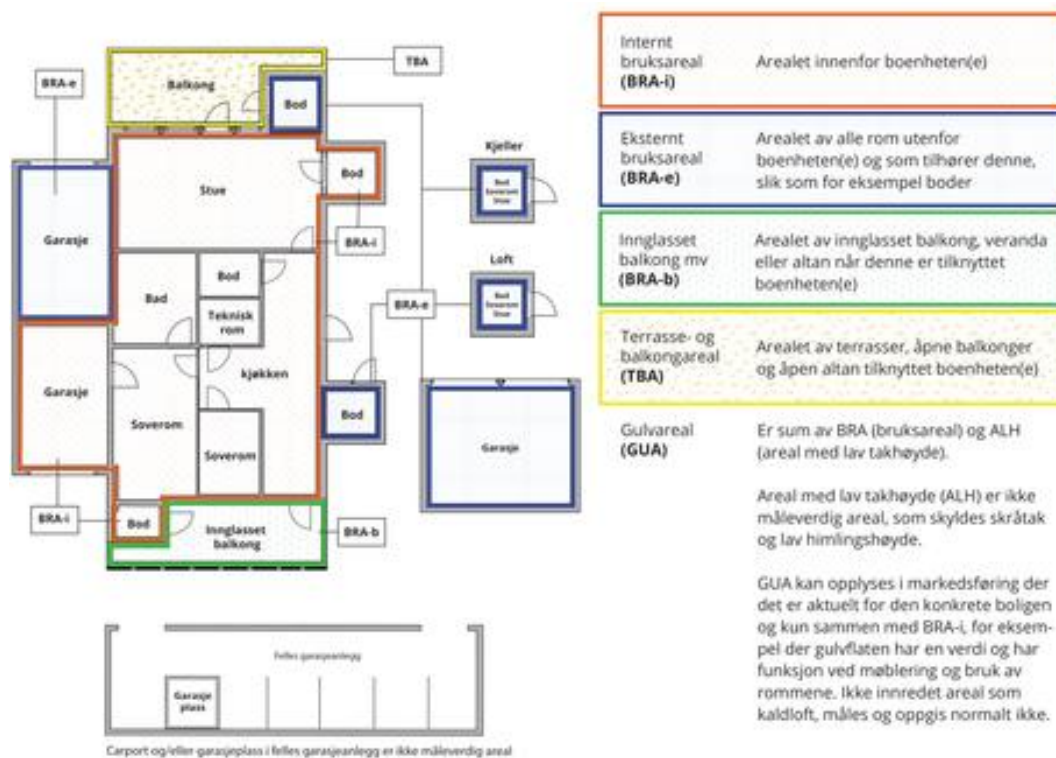
## Hva er måleverdig areal?

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.



## Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	129			129	
2. Etasje	81			81	13
Kjeller	128			128	
<b>SUM</b>	<b>338</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>338</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, spisestue, hall m/trapp, omklingsrom, bod, grovkjøkken, toalettrom, stue		
2. Etasje	Soverom med adgang til terrasse, bad v/ hovedsoverom, kontor/garderobe, gang, bad v/ gang, soverom, soverom		
Kjeller	Kjellerstue, gjesterom, bod, bod under trapp, gang, bad, walk-in closet, trimrom, gjeste-bad, innredet rom, vaskerom, bod		

## Kommentar

Takhøyden i spisestuen er målt til ca. 2,55 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger fra ombygging/rehabilitering i 2017/2018. Tegningene samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Bod i kjeller finnes ikke på tegningene og kjellerinngang til gjesterom er inntegnet på tegningene, men er ikke etablert.

Førøvrig stemmer dagens løsning med de godkjente tegningene.

Arkivsak: 2017/29677

Merknad: På byggemeldte tegninger fra 2017 er gjesterommet inntegnet. Utvendig trapp og utgangsdør som ville fungert som rømningsvei er imidlertid ikke etablert på befaringstidspunktet. Rommet mangler dermed godkjent rømningsvei og kan i praksis ikke anses som godkjent soverom. Det var plassert seng og typisk soveromsinnredning på befaringstidspunktet.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		32		32			32
Hems		10		10		12	22
<b>SUM</b>		<b>42</b>				<b>12</b>	<b>54</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>						

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Hemsen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning er oppmålt til ca. 22 m<sup>2</sup>.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er innhentet byggemeldte tegninger fra Bærum kommune via saksinnsyn hos plan- og bygning. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

Arkivsak: 2020/8247

##### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget er ferdigstilt i 2023.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Halvor Tobias Holtet Wenche Abelseth	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	42		0	933.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Løvenskiolds vei 3B

### Hjemmelshaver

Westgaard Andreas Ørnholt, Abelseth Wenche

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Løvenskiolds vei på Jar i Bærum kommune. Området er et etablert og attraktivt boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Det er kort avstand til kollektivtransport, skoler, barnehager og daglige servicetilbud. Området har også gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til tur- og friluftsområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Det er asfaltert innkjørsel og romslig parkering foran dobbeltgarasje.

### 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.

### Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.03.2026	Byggemeldte tegninger er vurdert imot dagens planløsning.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse utsendt til kunde før befaringsdato.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.03.2026	Kommunal informasjon og dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst		Tidligere verditakst som ble utført i forbindelse med oppussingen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for utbyggingen forligger hos kommunen eller megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Informasjon gitt av eier på befarings tidspunkt.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### 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 bygningssakkyndige 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 dampspærren 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.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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:

•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 funksjonspøving 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.

## Forutsetninger

•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 slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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

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](#)

### PERSONVERN



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Wenche Abelseth	9578-5998-4-1340824	2026-03-17 13:33:06
Andreas Ørnholt Westgaard	9578-5998-4-860140	2026-03-17 19:02:04



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  
17. mars 2026

Oppdragsnummer  
36-0250/25

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Løvenskiolds vei 3B, 1358 JAR	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Bislett
<b>Selgere</b> Andreas Ørnholt Westgaard, Wenche Abelsest	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. april 2005	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 88554205 Forsikret i: Gjensidige	

## 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:** Entreprenør Freddy Engebretsen AS renoverte hele boligen i 2018. Rørleggerarbeider utført av Torstein Solli AS (alle våtrom med unntak av vaskerom og tilstøtende bad i kjeller, som ble etablert i 2008), Elektrikerarbeid utført av Wist Michaelsen & Gifstad AS

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Entreprenør Freddy Engebretsen AS renoverte hele boligen i 2018. Rørleggerarbeider utført av Torstein Solli AS (alle våtrom med unntak av vaskerom og tilstøtende bad i kjeller, som ble etablert i 2008), Elektrikerarbeid utført av Wist Michaelsen & Gifstad AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan innhentes av entreprenør eller håndverkere som ble benyttet under renovasjon i 2018

---

**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: Entreprenør Freddy Engebretsen AS Totalrehabilitering av hus i 2018. Bærum Håndverkersenter AS Bygging av garasje i 2021.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Freddy Engebretsen AS Totalrehabilitering av hus i 2018.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det var ikke vanlig med samsvarserklæring da dette ble utført i 2018. Dokumentasjon kan innhentes fra entreprenør eller håndverkere nevnt ovenfor.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det har vært utført kontroll etter renovering.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke men tror det var elektrikerfirmaet ADR Elektro AS , i Bærum i 2022.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vann og avløp og overvann ble etablert av Hertzberg Varmeteknikk AS i 2009 og koblet til nytt kommunalt nett i Løvenskioldsvei. Utvendig stoppekran ble etablert i kum i Løvenskioldsvei.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Freddy Engebretsen AS renoverte hele boligen i 2018. Rørleggerarbeider utført av Torstein Solli AS (alle våtrom med unntak av vaskerom og tilstøtende bad i kjeller, som ble etablert i 2008) , Elektrikerarbeid utført av Wist Michaelsen & Gifstad AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst utført Mars 2026 av Holtet Takst AS, v Halvor Holtet

---

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? Takst fra Mars 2026

---

**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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

---

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

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**


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

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

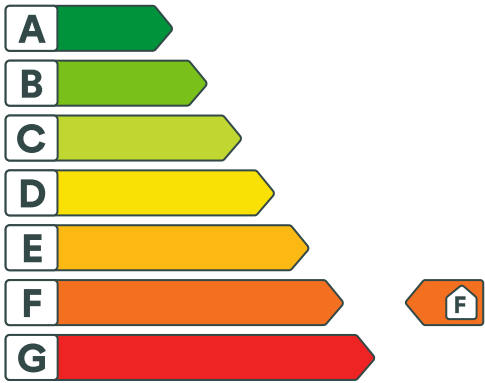
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>


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

**Oppdragsnummer: 36-0250/25**




Adresse <b>Løvenskiolds vei 3B, 1358 JAR</b>	
Dato for energimerking <b>17.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-271461</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>17172840</b>
Gårdsnummer <b>38</b>	Bruksnummer <b>42</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1923</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>340,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>340,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>319,65 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>317,15 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>114 429 kWh</b>
---	--



## Løvenskiolds vei 3B, 1358 JAR



### Detaljer

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Løvenskiolds vei 3B, 1358 JAR



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 12: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 15: Tiltak utendørs**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 22: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Bærum kommune

Utskriftsdato: 13.03.2026

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

## Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Gnr</b>	38	<b>Bnr</b>	42	<b>Fnr</b>	0	<b>Snr</b>	0
<b>Adresse</b>	Løvenskiolds vei 3 B, 1358 JAR						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1922/179	Enebolig	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
1942/243	Konstruksjon/anlegg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2009/10389	Løvenskiolds vei 3 B - støttemur	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2011/23657	Løvenskjolds vei 3 B - utebod	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2017/29677	Løvenskiolds vei 3 B - tilbygg	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
2020/8247	Løvenskiolds vei 3 B - garasje	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

### Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/>

### Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

### Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.



Akc Arkitekter As  
Postboks 9  
1851 MYSEN

Deres ref.: Vår ref.: Dato:  
17/29677 - 24/44451/JKN 28.02.2024

Adresse - Tiltak: Løvenskiolds vei 3 B - tilbygg  
Gnr/Bnr: 38/42  
Tiltakshaver: Wenche Abelseth  
Ansvarlig søker: Akc Arkitekter 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.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvi­sing til krav	Dokumentert
Utvendig bod på 11m2 må rives.	Vilkår 1 i tillatelsen	OK, dokumentert

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 24/28795, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Lars Næstad Johansen  
Avdelingsleder

Jasmin Knoph  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto: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](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)

THE  
LIFE  
OF  
THE  
MIND





## Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	38	<b>Bruksnr.</b>	42	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Løvenskiolds vei 3B, 1358 JAR								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

**Id** 202101 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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** 933 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende



Bærum kommune

## Plankart

Eiendom: 38/42  
Adresse: Løvenskiolds vei 3B  
Dato: 13.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026



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

## Tegnforklaring



### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm
-  Grense  $< 500$  cm


### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg






### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensnng
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert møneretning



Bærum kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/42  
Adresse: Løvenskiolds vei 3B  
Utskriftsdato: 13.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



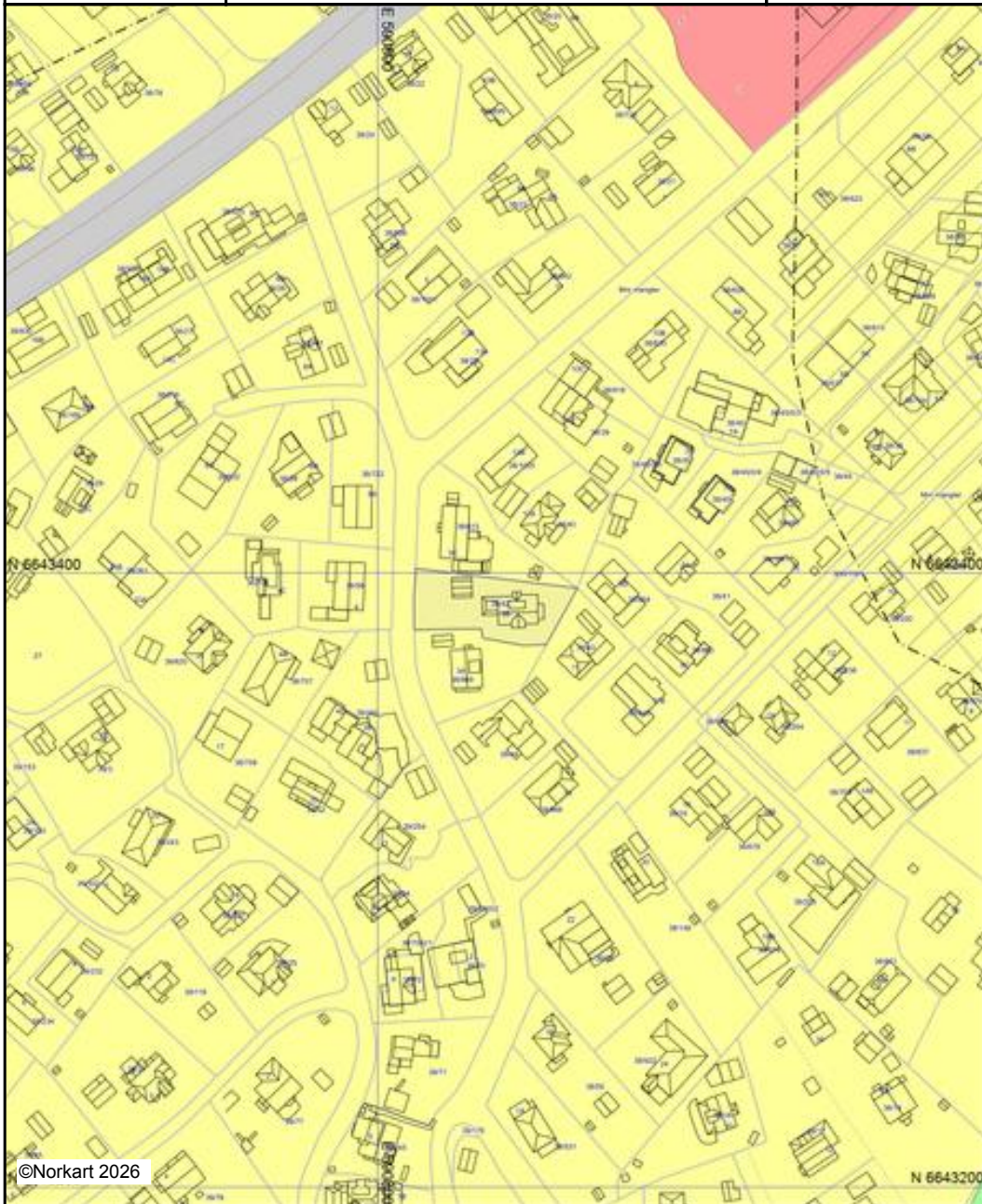
Bærum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 38/42  
Adresse: Løvenskiolds vei 3B  
Utskriftsdato: 13.03.2026  
Målestokk: 1:2000






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

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i> Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - eksisterende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>	
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensynsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - eksisterende
	Trasé for nærmere angitt kollektivtransport



Bærum kommune

## VAledninger

Eiendom: 38/42  
Adresse: Løvenskiolds vei 3B  
Dato: 13.03.2026  
Målestokk: 1:500



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

### VA-ledninger

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



©Norkart 2026

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



## Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	38	<b>Bruksnr.</b>	42	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Løvenskiolds vei 3B, 1358 JAR								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	14 829,00 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	12 688,02 kr
<b>Sum</b>	<b>33 293,34 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	15%	292 m2	39.80	1/1	0 %	11 622,04 kr	1 937,01 kr
Avløp etter areal	15%	292 m2	45.26	1/1	0 %	13 217,09 kr	2 202,85 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	24,34 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	49,84 kr
<b>Sum</b>						<b>30 668,32 kr</b>	<b>5 111,42 kr</b>

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.

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.03.2026

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løvenskiolds vei 3B, 1358 JAR								

## Avtale 90017541 (Avgiftsadresse: Løvenskiolds Vei 3b)

### Situasjon

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

### Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Stue	1	09.06.2022	15.05.2025	Utført	Utført

### Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	1E Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til skorsteinen	Mangler takstige	18.01.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

# Lokal kulturminnerapport



<b>Eiendom</b>	3201 38/42		
<b>Utskriftsdato</b>	13.03.2026	<b>Antall datasett</b>	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.

## 1 Berørte datasett

- 📍 Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

## 5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- 📍 Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK

## Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	02.02.2026
-------	---------------	---------	------------



### Tegnforklaring

Kulturminne 1920 - 1940
• Kulturminne 1920 -1940
• Kulturminne 1920 -1940

### Kulturminne1920\_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17172840	to etg. enebolig. påbygget inngangsparti, og endring av original veranda og saltaksark. enkelte vinduer er originale.	Høy	Saltak



## Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	38	<b>Bruksnr.</b>	42	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Løvenskiolds vei 3B, 1358 JAR								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 38, Bruksnr 42	<b>Kommune:</b>	3201 Bærum
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	604 Jar 04
Veiadresse:	Løvenskiolds vei 3 B, gatenr 1196	<b>Valgkrets:</b>	4 Jar
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	1060201 Jar
		<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	30.07.1920	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	933,2 kvm	<b>Skyld:</b>	0,04		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmærknad:</b>					

#### 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.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/38/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/38/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	08.01.2015	Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	08.01.2015	Berørt	3201/38/39	0,0
			Berørt	3201/38/40	0,0
			Berørt	3201/38/41	0,0
			Berørt	3201/38/42	0,0
			Berørt	3201/38/43	0,0
			Berørt	3201/38/615	0,0
			Berørt	3201/38/864	0,0
Arealmåling	Forretning:	27.12.2005	Mottaker	3201/38/42	933,0
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	21.09.2005	Avgiver	3201/38/42	-46,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/38/869	46,0
Arealmåling	Forretning:	31.05.1986	Mottaker	3201/38/42	980,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.05.1986	Avgiver	3201/38/42	-828,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/38/869	828,0

Annen forretningstype	Forretning:	05.09.1983	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.11.2023	Berørt	3201/38/31	0,0
			Berørt	3201/38/32	0,0
			Berørt	3201/38/33	0,0
			Berørt	3201/38/34	0,0
			Berørt	3201/38/35	0,0
			Berørt	3201/38/36	0,0
			Berørt	3201/38/37	0,0
			Berørt	3201/38/38	0,0
			Berørt	3201/38/39	0,0
			Berørt	3201/38/41	0,0
			Berørt	3201/38/42	0,0
			Berørt	3201/38/43	0,0
			Berørt	3201/38/44	0,0
			Berørt	3201/38/45	0,0
			Berørt	3201/38/45/0/3	0,0
			Berørt	3201/38/45/0/4	0,0
			Berørt	3201/38/45/0/5	0,0
			Berørt	3201/38/70	0,0
			Berørt	3201/38/491	0,0
			Berørt	3201/38/610	0,0
			Berørt	3201/38/615	0,0
			Berørt	3201/38/617	0,0
			Berørt	3201/38/623	0,0
			Berørt	3201/38/628	0,0
			Berørt	3201/38/630	0,0
			Berørt	3201/38/645	0,0
			Berørt	3201/38/724	0,0
			Berørt	3201/38/838	0,0
			Berørt	3201/38/839	0,0
			Berørt	3201/38/840	0,0
			Berørt	3201/38/841	0,0
			Berørt	3201/38/842	0,0
		Berørt	3201/38/864	0,0	
		Berørt	3201/38/865	0,0	
		Berørt	3201/38/866	0,0	
		Berørt	3201/38/869	0,0	
		Berørt	3201/38/918	0,0	
		Berørt	3201/38/929	0,0	
		Berørt	3201/38/942	0,0	
		Berørt	3201/38/1001	0,0	
		Berørt	3201/251/1	0,0	
		Berørt	3201/300/1181	0,0	
Skylddeling	Forretning:	30.07.1920	Avgiver	3201/38/1	-1 808,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/38/42	1 808,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løvenskiolds vei 3 B	Bolig	292,0	Kjøkken	6	3	4

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	182,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	292,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	292,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1923
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17172840			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			104,0		104,0		123,0		123,0
H01	1		118,0		118,0		133,0		133,0
H02			70,0		70,0		83,0		83,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	36,0	Rammetillatelse:	15.05.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.05.2020
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	29.11.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300807846			Antall etasjer:	1

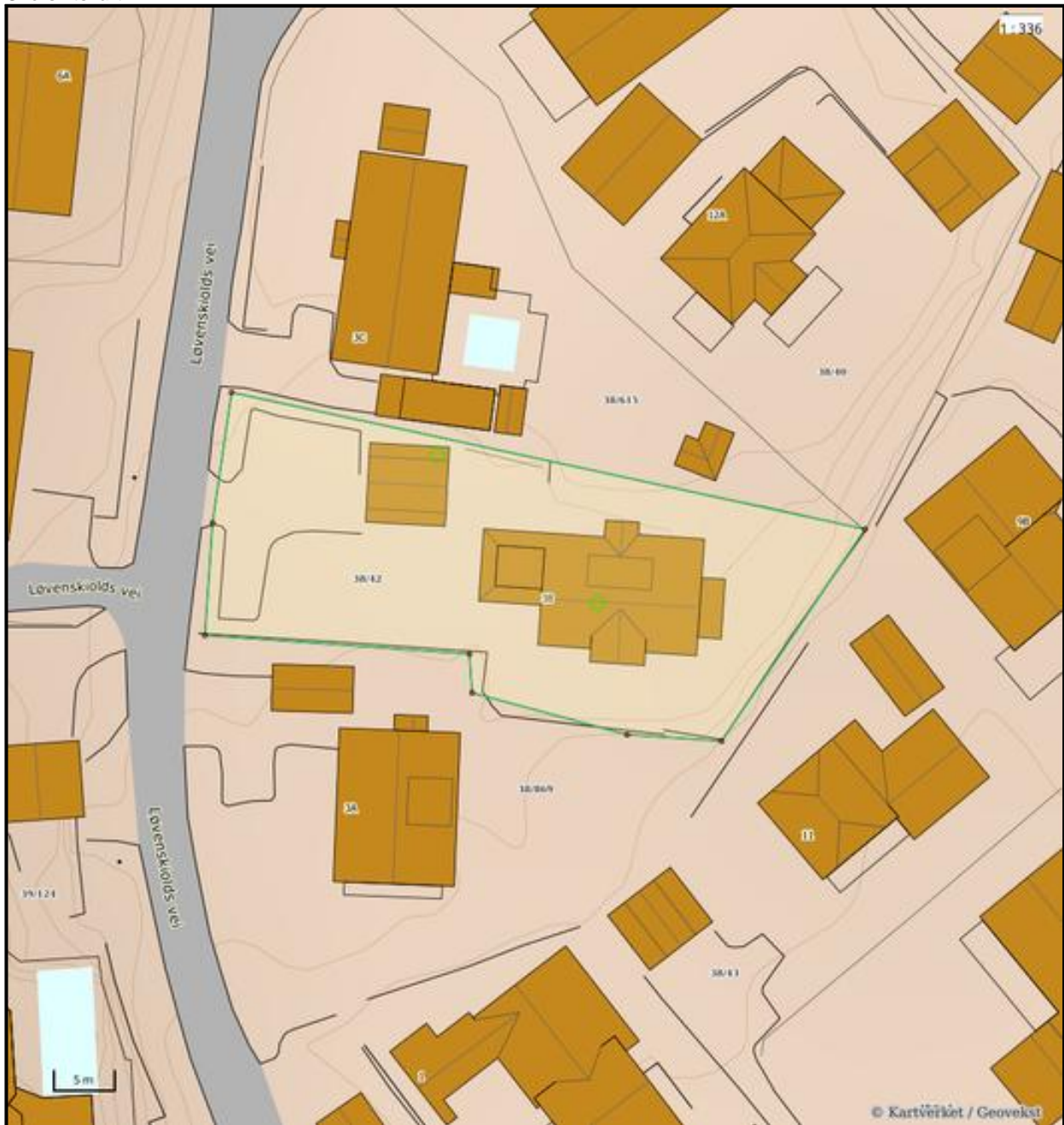
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0			36,0	36,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

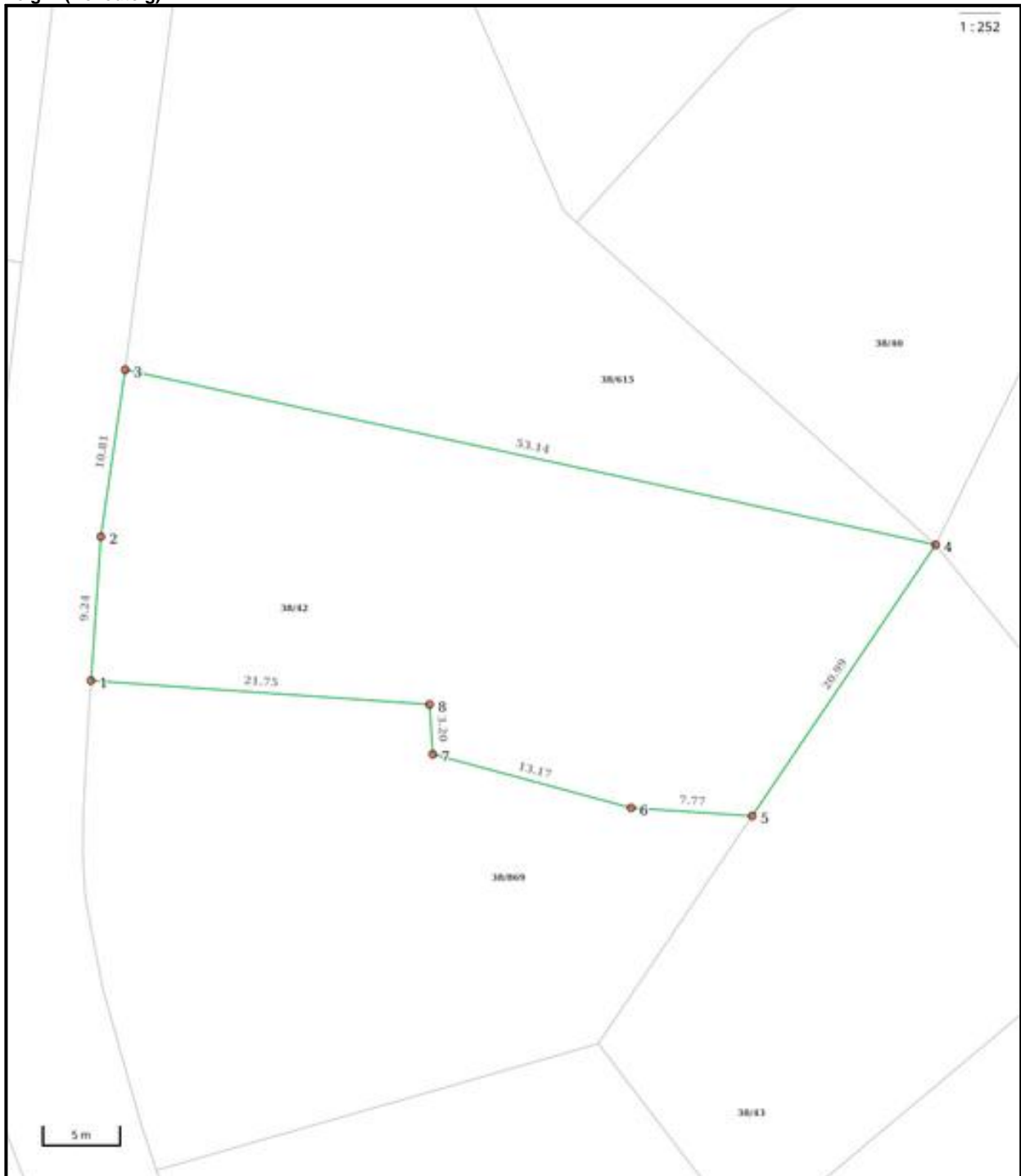
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**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/safrak for targetforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 933,20m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 381,45	590 812,13	9,24m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 390,69	590 811,93	10,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 401,48	590 812,51	53,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 395,02	590 865,26	20,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 376,64	590 855,12	7,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 376,46	590 847,35	13,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 378,73	590 834,38	3,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 381,89	590 833,88	21,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) 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.

Velkommen til

# Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo  
bislett@nordvikbolig.no  
**489 56 666**



## 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: **19 700,-**  
Pris rekkehus: **15 000,-**

### 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: **24 700,-**  
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

#### **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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 12. Installerte smarthusløsninger

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

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

## **2. Du blir prioritert**

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

## **3. Enkel søknad**

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

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Løvenskiolds vei 3B 1358 JAR  
Matrikkel: Gnr 38, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold  Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig.  Bankinnskudd  Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet





## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

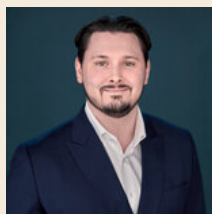
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

### **Henrik Carlyle**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Nordvik Bislett  
h.carlyle@nordvikbolig.no  
468 56 489