



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

STORENGVEIEN 9A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Dyve & Partnere	
Oppdragsnr.	
159260049-A	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Rafn Ragnarsson	Ellen M Sveinbjørnsdottir
Gateadresse	
Storengveien 9A	
Poststed	Postnr
JAR	1358
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Rafn Ragnarsson	c94f63dd75fb9bdad5051 466dfa31a20f9b89b7e	01.05.2026 10:11:23 UTC	Signer authenticated by One time code


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen María Sveinbjörnsdóttir	c8fd426643d64e27b1e16 40ffd433b40023d077d	01.05.2026 10:08:44 UTC	Signer authenticated by One time code


- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>


Tilstandsrapport



EK TAKST

 Enebolig

 Storengveien 9 A, 1358 JAR

 BÆRUM kommune

gnr. 38, bnr. 97, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 597 m² BRA-i: 597 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 22136-1677

Eiendomsverdi ref nr: FF1224

Foretak: EK Takst AS

Takstingeniør: Thomas Espolin-Kahrs



EK TAKST

Medlem av



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.



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

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 byggereregler

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
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 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

Stor enebolig i rolige Storengveien 9 på Jar. Denne innholdsrike boligen tilbyr blant annet spaavdeling, kinorom, flere stuer, flere bad og dobbelgarasje. Hagen og uteområdet er pent opparbeidet med en stor, solrik terrasse og en pergola som skaper en behagelig utesone.

Boligen ligger solrikt til, usjenert og uten særlig innsyn, i et svært barnevennlig område med kort gangavstand til Jar barneskole og flere barnehager i nærheten. Offentlig transport er lett tilgjengelig med gode forbindelser i området.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet tak i trekonstruksjoner. Utvendig teknet med glassert takstein, taket er besikket fra balkong og bakkenivå. Taknedløp og beslag i metall, Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende panel. Fra andre etasje og via loftstrappen kommer man opp til loftet, hvor ventilasjonsanlegget er plassert. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 med enkelte vinduer med sprosser. Hovedinngangsdøren er en tofløyet hoveddør som er sortmalt. I 1. etasje er det en malt dobbel utadslående balkongdør med vindusfelt og sprosser. Til leiligheten i kjelleren er det en brann- og lydisolert ytterdør i malt/lakkert utførelse med vindusfelt. I tillegg finnes det tre identiske ytterdører i malt sort utførelse. Garasjen har en bred elektrisk leddport Boligen har i 1. etasje en stor sørvestvendt oppbygd terrasse. Terrassen er utstyrt med en pergola Fra andre etasje kommer man ut på en balkong med åpent dekke, hvor det er montert plater under for å lede vannet bort fra veggen. Balkongen har rekkverk i tre. Hovedtrappen utvendig er støpt og belagt med stein. Det er også to støpte trapper som leder ned til kjelleren, tre trapper opp til terrasse og en tretrapp opp til blendet ytterdør.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

I 1. etasje er det enstavs parkett på alle gulv, med unntak av entré, bad og toalettrom, som er belagt med fliser. Veggene er slette og malte i alle rom, bortsett fra badet, som har fliser på veggene. Takene består av gipsplatekledd himlinger som er sparklet og malt. I 2. etasje er det fiskebeinsparkett i alle rom, unntatt på badene som har fliser. Veggene er slette og malte i alle rom utenom badene, der veggene er flislagt. Takene er slette og malte, og også i denne etasjen er boligen utstyrt med lysstyringsystem fra KNX/HDL, med display i de fleste rom for enkel kontroll av belysningen. Husets kjeller har flere ulike overflater, som kan ses i detalj i tilstandsrapporten (rom under terreng). Mellom kjeller og 1. etasje er det støpt dekke/lettbetongelementer, mens det er isolert trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Det er ikke utført radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på om radonsperre er anlagt.

Boligen har flere ulike typer innvendige dører, som er nærmere beskrevet i rapporten.

Faste, plasstilpassede garderobeskap finnes i hallen, hovedsoverrommet og i ett annet soverom. I tillegg er det et garderobe-/omklingsrom innredet med hyller og garderobeløsninger.

Under trappen finner du et teknisk rom som inneholder en av flere varmtvannsberedere, fordelerskap for vannbåren varme, samt systemer for vannfordeling og stoppekran.

I kjelleren finnes et kinorom med teppe på gulvet, liggende kinostoler, bassengområde og et eget trimrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har flere ulike typer våtrom, og ytterligere beskrivelser finner du under hvert enkelt rombeskrivelse i rapporten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedkjøkkenet er i husets første etasje: Kjøkkenet, fra 2012, har en innredning fra Bulthaup med hvite, glatte fronter og detaljer i mørk eik. Gulvet er dekket med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med dimbare downlights og innebygde høyttalere, styrt av et lysstyringsystem fra KNX/HDL.

Over benken er det slette malte vegger, og kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med integrert gassbluss, induksjonstopp og egen varmeplate. Kjøkkenøya har også en barløsning. Benkeplatene er laget av hvitt og sort høytrykkslaminat, med flere nedfelte stikkontakter i benkene.

Kjøkkenet er moderne, med god skap- og benkeplass, og skapdørene åpnes med push-funksjon. De tre store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys. Se ellers tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarene.

Kjøkken Praktiskantdel:

Kjøkkenet, fra 2012, har underskap med profilerte fronter, med antatt innredning fra IKEA. Overskapene er slette og malte. Vasken er nedfelt i en laminat benkeplate.

Kjøkken/ Kontor:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, komfyr, vinskap og vannstoppssystem.

Det er avtrekk via balansert anlegget i huset.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Fra entréen er det tilgang til et toalettrom med fliselagt gulv og vegger i marmorfliser. Toalettet er vegghengt fra Duravit, og det er en vegghengt servant. Rommet har et vindu samt balansert avtrekk for god ventilasjon.

Fra treningsrommet er det tilgang til et toalettrom. Toalettrommet har fliser på gulvet og 60x80 cm fliser på én vegg, mens de andre veggene er slette og malte. Ventilasjonen er ivaretatt med balansert avtrekk. Rommet er utstyrt med en vegghengt innredning, toppmontert servant og ettgreps blandebatteri.

Fra badebassenget er det tilgang til et toalettrom. Toalettrommet har fliser på gulvet og 60x80 cm fliser på én vegg, mens de andre

Beskrivelse av eiendommen

veggene er slette og malte. Ventilasjonen er ivaretatt med balansert avtrekk. Rommet er utstyrt med en vegghengt innredning, toppmontert servant og ettgreps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Huset er utstyrt med et Sanipex rør-i-rør-system som går til alle fordelerskap i kjelleren, og det antas at det samme systemet er benyttet for alle øvrige fordelerskap i huset. Rør-i-rør-systemet er installert i alle rom med vanntilførsel. Under vasker og benker på bad og kjøkken er det synlige avløpsrør i plast.

Det er flere balanserte ventilasjonsanlegg i huset, og det finnes et innendørs badebasseng. De tekniske installasjonene og varmesystemet for bassenget er ikke kontrollert eller vurdert. Boligen har flere varmtvannstanker plassert rundt i huset, og detaljer om disse finnes i rapporten.

Huset har et lysstyringssystem fra HDL Nordic, med styringsdisplay i de fleste rom, samt bevegelsessensorer i flere rom. Eiendommen er videoovervåket, både utvendig og i bassengrommet. I tillegg er det et kinorom med lydanlegg, projektor og lerret. Under trappen finner du en sentralstøvsuger fra Sach.

Vannbåren gulvvarme i kjelleren og 1. etasje drives av en elektrisk varmekolbe, og det er også vannbåren gulvvarme på alle bad i 2. etasje.

I bodrommet i første etasje finner du hovedsikringsskapet, som har automatsikringer og en hovedsikring på 160 ampere. Her er det også installert en kontrollenhet, sannsynligvis for styring av lys og lyd. I kjelleren er det et sikringsskap som er tilrettelagt for å kunne skille strømforsyningen til kontor og praktikantdel.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i henhold til gjeldende krav, og den er tilknyttet en ekstern vaktentral som håndterer både brann- og tyverivarsling.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antatt å være forankret delvis på fjell og delvis på blåleire.

Det er synlig dreneringsplast på grunnmuren, og taknedløpene er koblet til dreneringsrør som fører ned i bakken.

Grunnmuren er oppført i Jackon Thermomur, et grunnmurssystem bestående av blokker i isolasjonsmateriale (EPS/XPS) som armeres og fylles med betong. Støpte kjellergulv.

Støpt støttemur til nedkjøringen til garasje

Tomten er flat. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpsnett, med private stikkledninger ut til offentlig nett.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

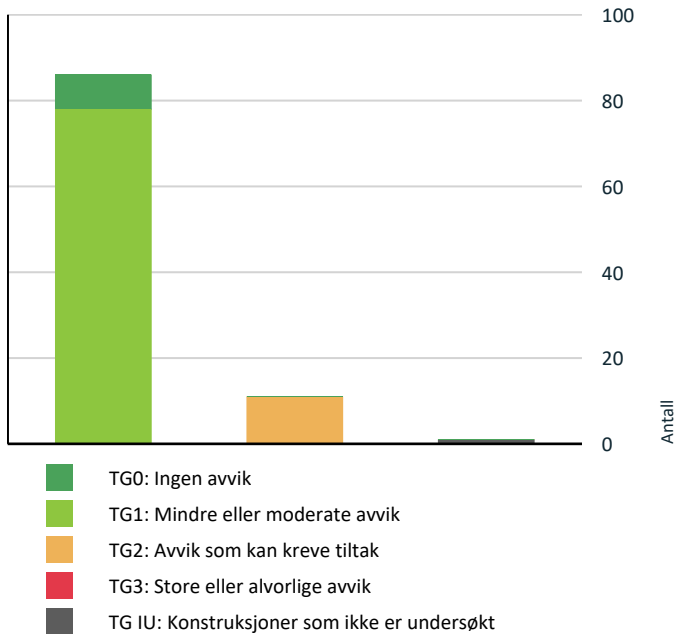
Tillatelse til kjeller datert 21.07.2017

Det foreligger ferdig attest på kjeller datert 16.03.2022

Det er ikke undersøkt om hybel er godkjent som egen enhet eller utleie.

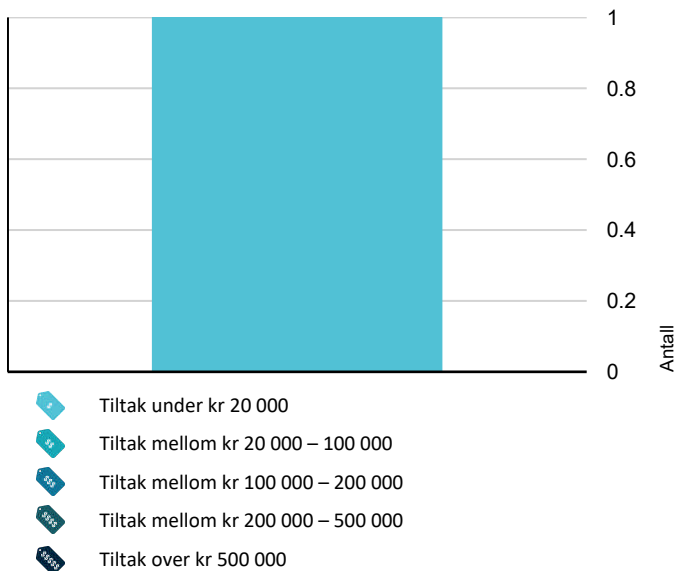
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [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](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/Kjøkken (Praktikantdel) > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad (praktikantdel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kontor/Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2012

Standard

Boligen holder en høy standard i samtlige rom og har flere spesialrom samt mange tekniske detaljer. Blant annet er det installert et avansert lysstyringsystem fra KNX/HDL, automatiske døråpnere og avanserte låssystemer. Utendørs finner du terrasse med pergola. Huset har 6/7 soverom, 3 toalettrom, 7 bad, vaskerom, basseng, kinorom, treningsrom, i tillegg til vanlige funksjonsrom som stue, kjøkken, spisestue og entré. For flere detaljer om boligens standard og tekniske løsninger, se tilstandsrapporten.

Vedlikehold

En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

2023	Bad	Hovedbad i 2 etg, bad ved kontor og 1 etg ble renoverert i 2023/2024.
2023	Kjeller/ kontor	Kjeller ble pusset opp i 2023
2023	Membran	Ny membran på terrasse over underbygg (basseng, kino, treningsrom m.m.) er utført av Protan AS. Ny terrasse er etablert av Simonsen Alt i Bygg.
2023	Lys	Det ble innstallert Led lys i downlights i 2023.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmet tak i trekonstruksjoner fra byggeår. Utvendig tekket med glassert takstein, taket er besikket fra balkong og bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen og enkelte bend på nedløp, det er drenert ved sluk i nedre del av utvendige trapper og kjellerringang.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende panel. Det er foretatt stikkprøvekontroll av enkelte bord med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.

Det er montert elbillader på husets kortsida.

Det mangler enkelte fasadebord på vegg mellom terrasse og hovedhus. Det er registrert råtemerker i bjelke foran hoveddør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Understøttelsen til overbygget i 2. etasje over inngangspartiet er montert på justerbare stolpesko. Stolpeskoene er lave, og stolpene har over tid vært utsatt for fukt påvirkning, noe som har medført skader. Det er i tillegg påvist enkelte bord med forhøyet fuktighet i nedre del av treverket. Forholdet er vurdert til TG2.

Det mangler enkelte bord på fasade mot hage. Grunnmur har behov for pussing.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Fra andre etasje og via loftstrappen kommer man opp til loftet, hvor ventilasjonsanlegget er plassert. Loftet er uten gulvdekke, og det er plater i taket som er uten merker eller fuktmerker. Det er utført sporadisk stikkkontroll ved hjelp av Protimeter.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 med enkelte vinduer med sprosser. Vinduer fremstår med normal funksjon og slitasje i forhold til alder.

Alle vinduene i 2. etasje har rullegardiner på innsiden, mens det er montert automatiske screens på utsiden av vinduer i enkelte vinduer mot hage i både 1. og 2. etasje. Kjellervinduene er rømningsvinduer med isolerglass på aluminiumsramme.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er en tofløyet hoveddør som er sortmalt. Utstyrt med motorlås, kodelås og fingeravtrykksensor samt kamera. (Det er dørcalling anlegg med enhet i kjelleren)

I 1. etasje er det en malt dobbel utadslående balkongdør med vindusfelt og sprosser fra 2012.

Til leiligheten i kjelleren er det en brann- og lydisolert ytterdør i malt/lakkert utførelse med vindusfelt.

I tillegg finnes det tre identiske ytterdører i malt sort utførelse, levert av produsenten NDVK, som fører til kjellerbod, praktikantdel, og til kjeller.

Kontor har egen inngang av malt hovedytterdør.

Garasjen har en bred elektrisk leddport

Det har tidligere vært en dør på husets kortsiden, denne er nå blendet, men de eldre trappetrinnene som leder opp til døren står fortsatt. Døren er tettet, men av en slik art at denne lett kan hentes frem igjen.



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har i 1. etasje en stor sørvestvendt oppbygd terrasse med Kebony-dekke. Terrassen er utstyrt med en pergola som har manuell solskjerming og dekker et område på 17 kvm. Fra terrassen er det fire trinn ned til den pent opparbeidede hagen.

Terrassen er oppført med et 22 cm støpt dekke med fall, og nylig er det lagt ny membran av Protan AS. Det foreligger sluttkontroll med bilder fra Protan AS. Denne plattingen ligger over den delen av kjelleren som inneholder bassengområdet/relaxavdeling, kinosal og bod. Underliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.

Terrassen er bygd opp ca. 60 cm over bakken, det er ikke montert rekkverk mot hage, men ett blomsterbed rundt hele terrassen sikrer for evt fall.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Balkong 2 etg

Beskrivelse

Fra andre etasje kommer man ut på en balkong med åpent dekke, hvor det er montert plater under for å lede vannet bort fra veggen. Balkongen har rekkverk i tre og måler 87 cm, som er 3 cm under dagens krav.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrappen utvendig er støpt og belagt med stein. Det er også to støpte trapper som leder ned til kjelleren, tre trapper opp til terrasse og en tretrapp opp til blendet ytterdør.

Det mangler bord på ett trappetrinn opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på utvendige trapper, da det er registrert løse skiferheller på trapp ned til hage. På trapp til kjeller mangler håndløper. Det er i tillegg registrert noe saltutslag på betongtrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å feste løse skiferstein samt montere håndløper på trapp.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I 1. etasje er det 1-stavs parkett på alle gulv, med unntak av entré, bad og toalettrom som har flislagte gulv. Veggene er slette og malte i alle rom, med unntak av bad hvor veggene er flislagt.

Taket består av gipsplatekledd himlinger som er sparklet og malt. Det er installert downlights med LED-belysning fra 2022. Boligen har et avansert lysstyringssystem (KNX/HDL), med betjeningsdisplay i de fleste rom for styring av belysning. Systemet er ikke funksjonstestet. Det er i tillegg installert nye LED-downlights i boligen i 2022. Enkelte rom har integrert høyttaleranlegg, som gir mulighet for lyd i flere rom.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og er ikke særskilt kommentert.

TG 1 Overflater - 2etg

Beskrivelse

I 2. etasje er det fiskebeinsparkett i alle rom, med unntak av bad som har flislagte gulv. Veggene er slette og malte i alle rom, bortsett fra bad hvor veggene er flislagt.

Takene er slette og malte. Også i denne etasjen er boligen utstyrt med et avansert lysstyringssystem fra KNX/HDL, med betjeningsdisplay i de fleste rom for styring av belysning. Systemet er ikke funksjonstestet. Det er installert nye LED-downlights i boligen i 2022.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik, som stedvise hakk, sprekker og merker, er normalt i en brukt bolig og er ikke særskilt kommentert. Noe overflateoppussing må påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er støpt dekke/lettbetongelementer mellom kjeller og 1. etasje, mens det er isolert trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. To utvalgte rom i hver etasje ble kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis ble registrert under denne punktvis kontrollen, og det er mulig at større avvik kan forekomme, da ikke alle rom ble kontrollert.

Målinger for skjevheter:

2. etasje:

Soverom 1 mot sydvest: 4 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet.

Stue: 6 mm avvik på 2 meter, totalt 8 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:

Stue: 8 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.

Kjøkken: 3 mm avvik på 2 meter, totalt 5 mm gjennom hele rommet.

Kjeller (Leilighet):

Kjøkken: 5 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet.

Soverom: 3 mm avvik på 2 meter, totalt 5 mm gjennom hele rommet.

Kravet i henhold til NS3600 er maks 10 mm på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Ingen av de målte rommene overskrider disse kravene.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ingen pipeløp i boligen, men det opplyses at det er satt av plass for eventuell fremtidig pipestokk. Dette er ikke ytterligere vurdert.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I kjelleren i leiligheten er det følgende overflater og materialer:

Gulv: Fliser i entré og på badet, laminat i de andre rommene.
Vegger: Tapet på veggene i entré, stue og kjøkken, mens soverommet og badet har slette malte vegger. Badet har også fliser i dusjnisen.
Tak: Slette, malte tak med downlights som lyskilder.

I hybelen er det:

Gulv: Laminat i alle rom, fliser på badet.
Vegger og tak: Slette, malte vegger og tak.

I kjelleren i hovedhuset:

Gulv: Fliser i gangen fra trappen til vaskerommet. Parkett i gangen ved treningsrommet. Fliser på toalettrommet, vaskerommet og i bassengområdet. Kinorommet har teppe, og bodrommet har fliser.
Vegger: Slette, malte vegger overalt.

Garasje: Betonggulv til info, det har vært fuktiginnsig i vegg i kjellerstue grunnet manglende listing/blikk rundt enkelte vinduer. Dette ble i 2023 utbedret under oppussing av kjellerstue i 2023 ved autorisert blikkenslager. Nye målinger er utført uten å avdekke unormale forhold.

Hulltaking mot grunn er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i i bod rom under trapp mot grunn .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fra 1. etasje til kjelleren fører en trapp belagt med teppe, som gir et behagelig og sklisikkert underlag. Trappen er utstyrt med integrert lyssetting i trappetrinnene, som både gir et moderne preg og sikrer god belysning.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har flere ulike typer innvendige dører:

1. etasje: Malte fyllingsdører med ett speil og dempinglister fra produsenten Dooria.
 2. etasje: Skyvedører til garderobesrom, og malte fyllingsdører til de fleste rom.
- Mellom hoveddel og leilighet i kjelleren: En brann- og lydisolert dør (B30, dB 35) i slett, malt utførelse.
Fra garasjen til kjelleren: En slett, malt brann- og lydisolert dør (B30, dB 35).
- I kjelleren: Fra bodrom til kinorom, fra vaskerom til gang, og fra vaskerom til bassengområdet er det brann- og lydisolerte dører av typen S7 fra Swedoor. Disse områdene har også kodelåser for sikkerhet, spesielt for å hindre småbarn fra å få tilgang til kinorommet og bassengområdet.
- Vaskerom og bassengdel: Sorte, slette dører.
Enkelte branndører i kjelleren er utstyrt med automatisk døråpner som betjenes med trykknapp, noe som gir økt brukervennlighet.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er plassbygde garderobeskap i hall, hovedsoverom og i ett ytterligere soverom. I tillegg er det eget garderobe-/omklede rom innredet med hyller og øvrige garderobeløsninger.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Boligen har en integrert dobbel garasje i kjelleren med betongdekke. Innkjøringen til garasjen har grusdekke. Garasjen er utstyrt med en automatisk garasjeport med en høyde på 215 cm, og den har rikelig med hylleplass for oppbevaring. På egen tomt er det også biloppstillingsplass med elbil-lader, noe som gir praktiske muligheter for lading av elbil.

TG 1 Teknisk rom

Beskrivelse

Under trappen er det etablert et teknisk rom som inneholder én av flere varmtvannsberedere, fordelerskap for vannbåren varme samt systemer for vannfordeling og hovedstoppekran.
Det er i tillegg teknisk installasjoner plassert i garderobe-/bodrom i boligens 1. etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Kinorum

Beskrivelse

I kjelleren finner du et kinorum med teppe på gulvet, liggende kinostoler, og lydplater på veggene for optimal akustikk. Kinorommet er kun beskrevet og ikke videre vurdert med hensyn til teknisk tilstand eller funksjonalitet.



VÅTROM

KJELLER > BASSENGROM

Generell

Beskrivelse

Boligen har et stort basseng som måler ca. 700 x 300 cm, med en ukjent dybde. Hele bassengrommet er på omtrent 50 kvm. Pumpesystemet for bassenget er plassert under gulvet i treningsrommet, med tilgang via en luke. Bassengrommet har også et tilhørende dusjanlegg med 4 soner og 4 sluker, men dette er ikke ytterligere vurdert da det består av skjulte konstruksjoner som ikke lar seg undersøke.

Takstmann har ikke ekspertise innen svømmebasseng, og anleggskal i henhold til NS 3600 ikke tilstandvurderes, anlegget er beskrevet og det tekniske anlegget er ikke videre vurdert.

KJELLER > BASSENGROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BASSENGROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har antatt vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

KJELLER > BASSENGROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 4 slukrenner i dusjoneren. Ifølge tidligere salgsoppgaver er det benyttet Laticrete-produkter for membran (smøremembran), vanntett spesiallim og epoxyfuger i bassengområdet. Det er også utført fuktsikring på vegger og tak, med membranplater på veggene og sikring av skjøter for å forhindre fuktinntrenging. Ingen dokumentasjon er fremlagt for takstmann.

KJELLER > BASSENGROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bassenget har et stort dusjområde med hele fire dusjsoner plassert like ved bassenget. Bassenget er også utstyrt med en beskyttelsesduk for sikkerhet og vedlikehold, samt en bassengtrapp.



KJELLER > BASSENGROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det foreligger ett eget anlegg for ventilasjon i bassengområdet som er plassert over basseng. Dette er ikke videre vurdert.

KJELLER > BASSENGROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. vegger mot grunn og av mur.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

I kjeller, mellom gang og bassengområde, er det etablert et vaskerom fra 2012. Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

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

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har slette, malte vegger og et slett, malt tak. I taket er det en lampe som fungerer som belysning. På vaskerommet finner du også en inspeksjonsluke i taket som gir tilgang til fordelerskapet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60x60 cm fliser med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 24 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har PVC hjørnesluk. Joti sluk (Purus Line) med klemring, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med underskap og overskap. Benk med skyllekar. Opplegg til totalt 2 vaskemaskiner og 2 tørketromler.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På våtrom er det krav om tilluft i form av en luftespalte i døren eller eventuelt en luftenventil i vinduet. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende tilluft til rommet som har brannrør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Rommet har brannrør, og det vurderes som utfordrende å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga det er våtrom i alle tilstøtende rom til vaskerommet. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJELLER > BAD (PRAKTIKANTDEL)

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2012 og Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

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

KJELLER > BAD (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malte vegger, med en flisekant som er trukket opp ca. 10 cm langs veggene. Veggene er slette og malte. Det er downlights i taket, styrt med bryter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > BAD (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60x20 cm fliser med antatt vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra kanten ved dusjkabinettet til toppen av flisene ved badedøren, det er ikke sluk på gulvet. Flisene er trukket opp under dørkarmen.

I henhold til forskriften skal våtrommets vannrette sjikt i alle ytterkanter være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som er oppfylt i dette tilfellet.

Det ble gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er blitt kontrollert.

KJELLER > BAD (PRAKTIKANTDEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har ikke sluk, men har direkte avrenning fra dusjkabinettet til det sentrale avløpsrøret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist membran på badet. Ved en eventuell lekkasje vil det være vanskelig å fastslå hvor vannet vil ta veien. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membranen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannsikringen er ivarettatt gjennom et vannstoppesystem eller lignende løsning, som bidrar til å redusere risikoen for vannskader ved lekkasjer.

KJELLER > BAD (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en innredning med skap og en toppmontert vask, samt et ettgreps armatur. Det er et speil på veggen, et gulvmontert toalett, og et dusjkabinett med hjørnedører som måler 80x80 cm.

KJELLER > BAD (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

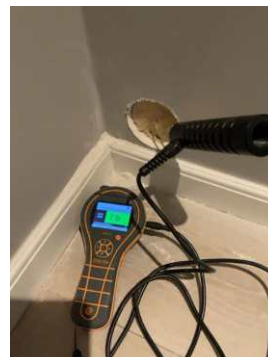
Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken stue i tilstøtende rom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



KJELLER > BAD VED (KONTORDEL)

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere eier renovert i 2023 av firma Total Maximum Bygg.

Badet er vurdert opp mot byggeteknisk forskrift av 2017.

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier



KJELLER > BAD VED (KONTORDEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malte vegger med lister langs gulvet. I dusjnisen er det lagt 60x60 cm fliser. Taket er slett og malt, med dimbare downlights som lyskilder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > BAD VED (KONTORDEL)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 60x60 cm fliser med antatt elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 40 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren, og det er en nedsenket dusjnische med ca. 1 cm nedkant.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som er oppfylt her.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



KJELLER > BAD VED (KONTORDEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier



KJELLER > BAD VED (KONTORDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en vegghengt servant og et vegghengt toalett. Dusjhjørnet er utstyrt med foldebare dusjdører i sort utførelse. Dusjen har en regndusj kombinert med en håndholdt spylere. Det er også opplegg for vaskemaskin i rommet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

KJELLER > BAD VED (KONTORDEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

KJELLER > BAD VED (KONTORDEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i vegg bak våtsone. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2012 og Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser i størrelsen 60*60 cm. Taket er malt, og belysningen består av dimbare downlights. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet på badet er belagt med 60*60cm fliser, med 5*5 cm fliser i dusjnisen og med vannbåren varme.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen har en toppmontert vask med to skuffer for oppbevaring. vegghengt speil med lys Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare dusjvegger i herdet glass, med både regndusj og en håndholdt dusjspyler. Toalettet er veggmontert det er også veggmontert høyskap.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

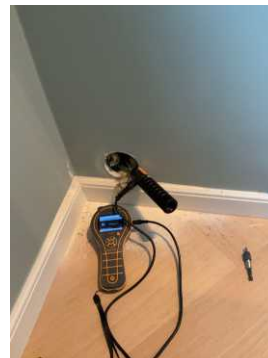
Det er balansert ventilasjon med luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i vegg bak dusj . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 3.



2.ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2012 og Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

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

2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser i størrelsen 60x30 cm, og taket er malt. Det er dimbare downlights som lyskilde. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.

2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelsen 60x30 cm med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 42 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til forskriften skal våtrommets vannrette sjikt i alle ytterkanter være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som er oppfylt.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.

2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har PVC hjørnesluk. Joti sluk (Purus Line) med klemring, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, noe som gjør en fullstendig kontroll umulig. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på badets alder (forventet levetid) og synlige observasjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeidet.

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et dusjhjørne med buede dusjvegger på skinne. Det er et innebygd dusjarmatur med både regndusj og en håndholdt spyler. Toalettet er veggmontert, og baderomsinnredningen består av et skap med en toppmontert servant. Badet har også et vindu som gir naturlig lys, samt en innebygd høyttaler i taket for lyd.

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon via huset sentrale ventilasjonsanlegg med tillyft under skyvedør.

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderobesrom nederste skuff til venstre . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 3.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2012 og Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

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

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser i størrelsen 60x30 cm, og taket er malt. Det er dimbare downlights som lyskilde. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60x30 cm fliser med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 42 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som her er oppfylt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er hjørnesluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Noe av topplokk på sluk under rist er kappet for å bedre avrenning til sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en innebygd høyttaler i taket. Det er et vegghengt toalett og et buet dusjhjørne med dører på skinner. Baderomsinnredningen er vegghengt, med en toppmontert vask. Dusjen har innfelt dusjarmatur av typen regndusj, samt en spylefunksjon for ekstra fleksibilitet i dusjen. Vindu med noe avsakling av maling.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon på badet med tilluft under skyvedør.

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderoberoom bak garderobeskap . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

2.ETASJE > BAD 3

Generell

Beskrivelse

Hovedbadet i etasjen (største bad) ble renoverert i 2023 av tidligere eier med dokumentasjon. Byggeteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurdering av badet.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 60x60 cm fliser, mens det bak vasken er stående fliser i størrelsen 20x7 cm. Det er fliselagt i vinduskarmer. Taket er malt, og belysningen består av dimbare downlights. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60x60 cm fliser med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren, og det er en nedsenket dusjnisse.

I henhold til forskriften skal våtrommets vannrette sjikt i alle ytterkanter være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som her er oppfylt.

Det ble gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har en slukrenne ved sluket og antatt sluk under det fastmonterte badekaret. Det er observert membran under klemringen. Siden tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, er det ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på badets alder (forventet levetid) og synlige observasjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffe innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett(toalett sete mangler) ,badekar og fadt montert dusjvegger/hjørne. Det er regnfallsdusj med håndholdt spylor.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD 3

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, og våtsone mot yttervegg. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke. Badet er fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD 4

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2012 og Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

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

2.ETASJE > BAD 4

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser i størrelsen 60x60 cm, med en sone av mosaikkfliser bak dusjarmaturet i dusjsonen. Taket er malt, og belysningen består av dimbare downlights. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget.



2.ETASJE > BAD 4

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60x60 cm fliser med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 33 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vannrette sjikt i alle ytterkanter være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som er oppfylt her.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget.



2.ETASJE > BAD 4

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har en Joti PVC-slukrenne, og det er observert membran under klemringen. Siden tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, er det ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på badets alder (forventet levetid) og synlige observasjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid



2.ETASJE > BAD 4

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen har to skuffer med lys, og en nedsenket vask i glass. Veggmontert speilskap. Blandebatteriet er et ettgreps design. Dusjsonen har en dusjvegg med innfellbar dør i herdet glass. Toalettet er veggmontert, og vinduene er frostet for å hindre innsyn.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 4

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon, med tilluft under skyvedør.

2. ETASJE > BAD 4

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderoberom i vegg bak skap mot våtsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2012 og har underskap med profilerte fronter, med antatt innredning fra IKEA. Overskapene er slette og malte. Vasken er nedfelt i en laminat benkeplate. Det foreligger kvitteringer for alt rørarbeid datert 2022.

Årstall: 2012



KJELLER > STUE/KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Kjøkken mangler forsert avtrekk og TG2 settes.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

KJELLER > KONTOR/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, komfyr, vinskop og vannstoppsystem.



KJELLER > KONTOR/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegget i huset, det er ikke eget ventilsjonsanlegg for kjøkkendelen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk. Kjøkken uten ventilering og TG2 settes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet, som er fra 2012, har en kjøkkeninnredning fra Bulthaup med hvite, glatte fronter og mørk eik. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er også slett og malt, med dimbare downlights og innebygde høyttalere (lysstyringssystem fra KNX/HDL).

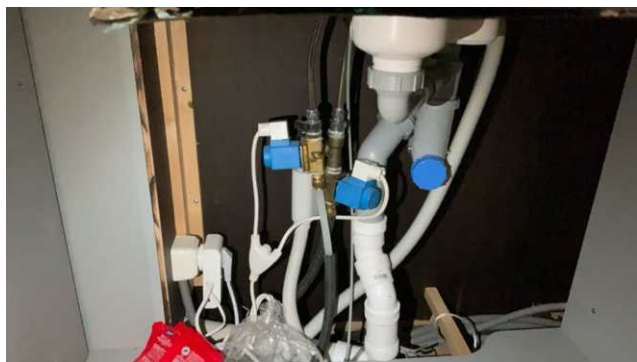
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert komfyr fra Gaggenau
Integrert dampovn fra Gaggenau
Kombiovn fra Gaggenau
Induksjonstopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Miele
Høyt kjøleskap fra Miele
Avtrekksvifte med utlufting direkt ut fra Faber
Kjøleskuffer fra Norcool

hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Over benken er det slette malte vegger. Kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med integrert induksjonstopp og egen varmeplate. Kjøkkenøya har også en barløsning. Benkeplatene er i hvitt og sort høytrykklaminat, og det er flere nedfelte stikkontakter i benkene.

Kjøkkenet er moderne og tilbyr god skap- og benkeplass, med skapdører som åpnes med push-funksjon. De tre store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys, og kjøkkenet viser lite tegn til slitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator i tak med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM (TRENINGSROM)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra treningsrommet er det tilgang til et toalettrom. Toalettrommet har fliser på gulvet og 60x80 cm fliser på én vegg, mens de andre veggene er slette og malte. Ventilasjonen er ivaretatt med balansert avtrekk. Rommet er utstyrt med en vegghengt innredning, med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri.

KJELLER > TOALETTRUM (BASSENG)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra badebassenget er det tilgang til et toalettrom. Toalettrommet har fliser på gulvet og 60x80 cm fliser på én vegg, mens de andre veggene er slette og malte. Ventilasjonen er ivaretatt med balansert avtrekk. Rommet er utstyrt med en vegghengt innredning, toppmontert servant og ettgreps blandebatteri, som gir et moderne og praktisk uttrykk.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fra entréen er det tilgang til et toalettrom med fliselagt gulv og vegger i marmorfliser. Toalettet er vegghengt fra Duravit, og det er en vegghengt servant. Rommet har et vindu samt balansert avtrekk for god ventilasjon.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Disse avløpsrørene leder til hovedavløpsrøret (soilrøret) som er laget av plast/PVC. Det er tilgang til en stakekum via en inspeksjonsluke ved badet, som ligger ved kontordelen i kjelleren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Huset har et Sanipex rør-i-rør-system til alle fordelerskap i kjelleren, og det antas at samme system er brukt for alle de andre fordelerskapene i huset. Det er rør-i-rør-system til alle rom med vanntilførsel. enkelte fordelerskap mangler kursbenevnelse.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert flere balanserte ventilasjonsanlegg i huset:

Eget anlegg for bassengområdet og våtsoner.

Eget anlegg for kjellerens tørre soner.

Eget anlegg for kontordel og praktikantdel.

Eget anlegg for hoveddelen (1. og 2. etasje), med avtrekk fra alle våtrom, kjøkken og garderobesrom i 1. etasje. Ventilasjonssystemet for hoveddelen, som er lokalisert på loftet, har både varme- og kjølefunksjon og er av typen Nilan VPL 28.

Ventilasjonen får nytt filter og gjennomgang hver 3 måned av SDV klima Ventilasjonssystemene er ikke funksjonstestet eller videre kontrollert på befaringsstidspunktet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Innendørs badebasseng. Bassengets tekniske installasjoner/varmesystem etc er følgelig ikke kontrollert eller vurdert, dette befinner seg i luke under treningsrommet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Fra tidligere salgsoppgave opplyses det at det er boret energibrønn(er) for en fremtidig bergvarmepumpe, som er planlagt plassert i det tekniske rommet under treningsrommet i kjelleren. Dette er ikke undersøkt eller kvalitetssikret av takstmannen på befaringsstidspunktet.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har flere ulike varmtvannstanker:

Ved kjøkken/ kontor i kjeller er det en 120 liters varmtvannstank.
I teknisk rom er det to 200 liters varmtvannstanker fra OSO (2013),
hvorav kun en er montert.
I bodrommet i kjelleren er det en 200 liters Høiax varmtvannstank fra
antatt byggeår.
I garderoberoommet i 1. etasje er det en 200 liters varmtvannsbereder
fra OSO (2006)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken i 1. etasje er over 20 år gammel, og mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt.

Varmtvannstanken i kjeller er tilkoblet via stikkontakt og har ikke fast elektrisk tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etableres forskriftsmessig el-tilkobling. Tanken i 1 etg er av eldre dato, og det er ikke behov for utbedringstiltak nå da den fungerer som den skal. Likevel kan skader oppstå plutselig på varmtvannstanker av høy alder.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

I tillegg til de øvrige forholdene som er omtalt i rapporten, er boligen utstyrt med et avansert lysstyringssystem fra HDL Nordic. Det er registrert noe avvik knyttet til styringssystemet. Systemet har styringsdisplay i de fleste rom, og det er installert bevegelsessensorer i flere rom.

Eiendommen har videoovervåking utvendig samt i bassengrommet. Kinorommet er utstyrt med lydanlegg, projektor og lerret. De tekniske anleggene er ikke funksjonstestet.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Huset har flere ulike varmekilder:

Vannbåren gulvvarme i kjelleren og 1. etasje, drevet av en elektrisk varmekolbe.
Elektriske varmekabler i hallen og på øvrige bad i 2. etasje.
Biopeis i spisestuen.
Elektriske panelovner i 2. etasje.
Elektriske varmekabler på bad/wc i 1. etasje og kontoret i underetasjen.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

I boden under trappen finner du en sentralstøvsuger fra Sach.
Støvsugeren er ikke funksjonstestet.



TG 1 Vannbåren varme

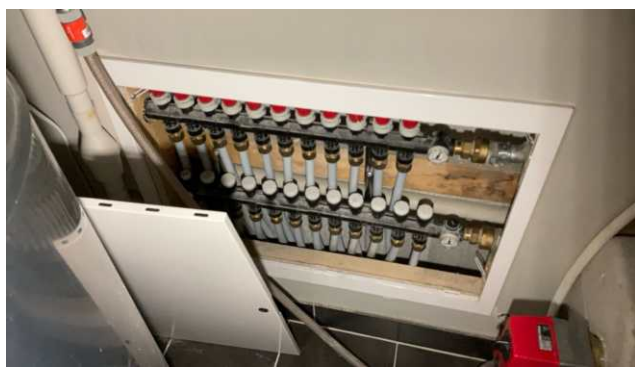
Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i kjeller og 1. etasje drives av elektrisk varmekolbe. Det er også vannbåren gulvvarme på alle bad i 2. etasje. Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i teknisk rom i 1. etasje og i kjeller. I fordelerskap i 1. etasje mangler kursbenevnelse.

Det er installert varmekolbe på 5 kW, som vurderes som noe underdimensjonert.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

I bodrommet i husets første etasje finner du hovedskapet, som har automatsikringer og en hovedsikring på 160 ampere. I skapet er det også installert en kontrollenhet, antatt for styring av lys og lyd (det er noe avvik, i sturingsystem)

I kjelleren finnes et sikringsskap, som er lagt opp med mulighet for å skille strømforsyningen til kontor og praktikantdel. Dette er gjort ved at det er egne kurser og strømmåler for to enheter. Sikringsskapet, som befinner seg i kontordelen, har en hovedsikring på 2x32 ampere. Det mangler kursbenevnelse for dette skapet.

Disse sikringsskapene er ikke videre vurdert av takstmannen på grunn av manglende elektrokompetanse.

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.

2012

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra dagens eier på arbeider og kartlegging av lys styring, endringer i sikringsskap, bytte downlights i trapp og bytte utelys. datert 14.04.2026

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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?

Nei

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?

Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfotegnelse og disse stemte, ikke alle sikringer er kontrollert. Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i Jackson Thermomur, et grunnmurssystem bestående av blokker i isolasjonsmateriale (EPS/XPS) som armeres og fylles med betong. Støppte kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsgrad to settes der det er avdekket sprekker og skader på grunnmur mellom terrasse og hovedhus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å behandle grunnmur samt gjennomføre videre undersøkelser knyttet til sprekkdannelser.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er antatt å være forankret delvis på fjell og delvis på blåleire. Dette er ikke ytterligere vurdert.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Skjulte konstruksjoner som ikke lar seg undersøke. Det er synlig dreneringsplast på grunnmuren, og taknedløpene er koblet til dreneringsrør som fører ned i bakken. Det er usikkert hvordan nedløpene er videre tilkoblet, og det er ikke observert noen dreneringskum.



Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpt støttemur til nedkjøringen til garasje

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpsnett, med private stikkledninger ut til offentlig nett. Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytnepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

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 bygningsfaglige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene. Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget. Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæringer for elektrisk tilsyn eller utført arbeid de siste 5–10 årene. Det er ikke registrert eller rapportert avvik, men det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

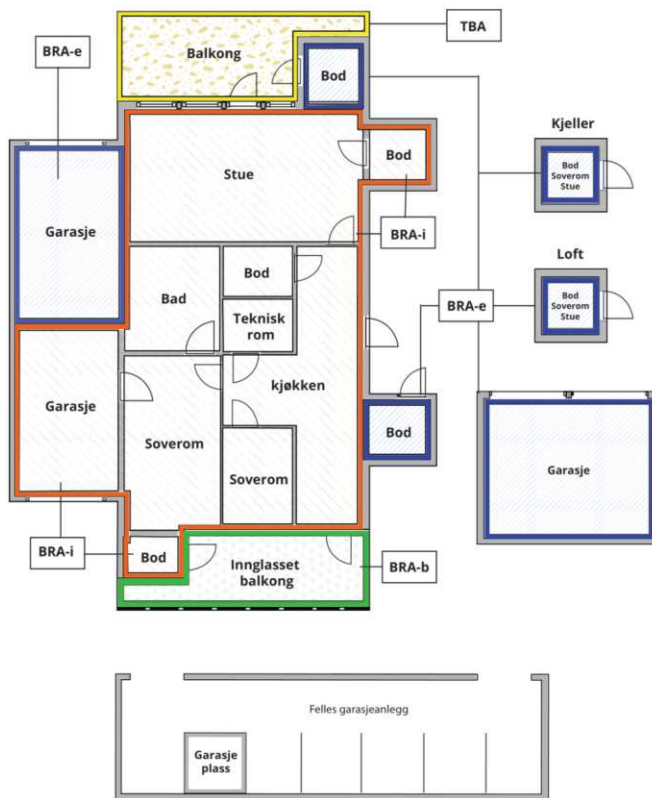
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	279			279	
1.Etasje	154			154	140
2.Etasje	164			164	6
SUM	597				146
SUM BRA	597				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré kontor, entre/gang kjeller, treningsrom, bassengrom, vaskerom, kinorum, stue/kjøkken (praktikantdel), bad (praktikantdel), kontor/kjøkken, bad ved (kontordel), soverom (leilighet), toalettrom (treningsrom), toalettrom (basseng), garasje, bod, teknisk rom		
1.Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, bad, toalettrom, soverom, garderobe		
2.Etasje	Stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad 1, bad 2, bad 3, bad 4, garderoberom 1, garderobe 3, garderoberom 2		

Kommentar

Balkong 2 etg er oppmålt til 6,33 kvm og ført opp som TBA
Oppbygd terrasse med Pergola er oppmålt til 139,87 kvm avrundet til 140 kvm og ført opp som TBA
Loft er ikke måleverdig.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tillatelse til kjeller datert 21.07.2017
Det foreligger ferdig attest på kjeller datert 16.03.2022

Det er ikke undersøkt om hybel er godkjent som egen enhet eller utleie.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se tilstandsrapport for detaljer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	550	47

Kommentar	
Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Teknisk rom, garasje, garderobesrom og boder er ført opp som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	97		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storengveien 9 A

Hjemmelshaver

Sveinbjørnsdottir Ellen M, Ragnarsson Jon Rafn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i attraktivt område på Jar, i andre rekke inn en liten stikkvei fra Storengveien, noe som gir en solrik og usjenert beliggenhet uten særlig innsyn. Området er svært barnevennlig med trygg gangvei til Jar barneskole, og det finnes flere barnehager i nærheten, noe som gjør det ideelt for barnefamilier. Ungdom har også kort sykkelavstand til Ringstabekk ungdomsskole, internasjonal skole og NTG på Bekkestua.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bare et par minutters gange til bussholdeplassen, hvor busser går i retning Lysaker, Oslo og Sandvika. Lysaker stasjon, et viktig transportknutepunkt, tilbyr hyppige avganger med både buss, tog og flytog. Det er også kun rundt 10 minutters gangavstand til Jar t-banestasjon, som gir enda flere kollektivmuligheter.

Daglige innkjøp kan gjøres på en dagligvareforretning i umiddelbar nærhet, mens det på Stabekk finnes flere spennende butikker, spisesteder og kafeer. For større innkjøp og et bredere utvalg av forretninger er det kort kjørevei til Oslo, CC Vest, Fornebu, Bekkestua og Sandvika.

Området byr også på et variert tilbud av fritidsaktiviteter for både store og små. Det er flotte turområder langs Lysakerelven med gang- og sykkelstier som leder til Lysaker, Fornebu, Fossum og Bogstadvannet. I tillegg finnes det flere fotballbaner, som islegges om vinteren, samt grøntområder med sandvolleyballbane, lekeplass, treningscenter, nye Jar idrettshall og Stabekk tennishall. Dette gir gode muligheter for en aktiv og sosial livsstil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Fra hovedvei leder stikkvei opp til boligen som har godt med biloppstillingsplasser foran hovedinngang. Boligen har garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt: 892 kvm.

Flat og pent opparbeidet tomt. Plenarealer, hekk, busker og stor terrasseplating. Stensatt gårdsplass. Gruset nedkjørsel til garasje. Gruset parkeringsplasser ved siden av huset.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyset forhold,

1923/900326-1/100 REGISTRERING AV GRUNN 06.07.1923 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:38 BNR:1

1923/910247-2/100 SAMMENSLÅING 07.12.1923 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0219 GNR:38 BNR:133

1994/17901-3/100 SEKSJONERING 19.07.1994 OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 1 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 1/2 SNR: 2 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 1/2

1997/27025-1/100 REGISTRERING AV GRUNN 17.09.1997 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3201 GNR:38 BNR:949

2020/513287-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING 01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0219 GNR:38 BNR:97

2024/52314-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING 01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3024 GNR:38 BNR:97

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende forhold:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på boligen av tidligere selger. Eier/selger opplyser at det finnes bildedokumentasjon og fakturaer knyttet til utførte arbeider.

Bassengrom med tilhørende basseng/dusjanlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider utført i forbindelse med tidligere lekkasje.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Kommentar

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest kjeller.			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Elektro.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.02.2026	
2	29.04.2026	
3	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• 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 dampsperrer 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 elektro faglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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.

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

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

PERSONVERN

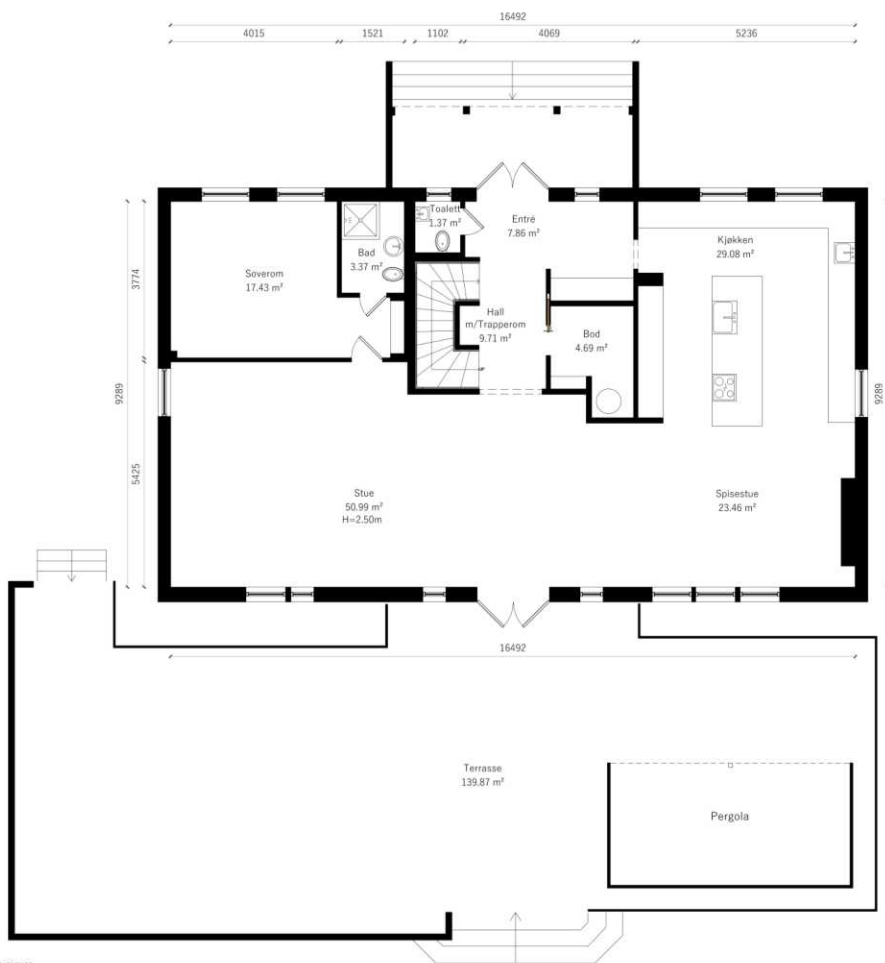
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

Forutsetninger

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

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



Storengveien 9A

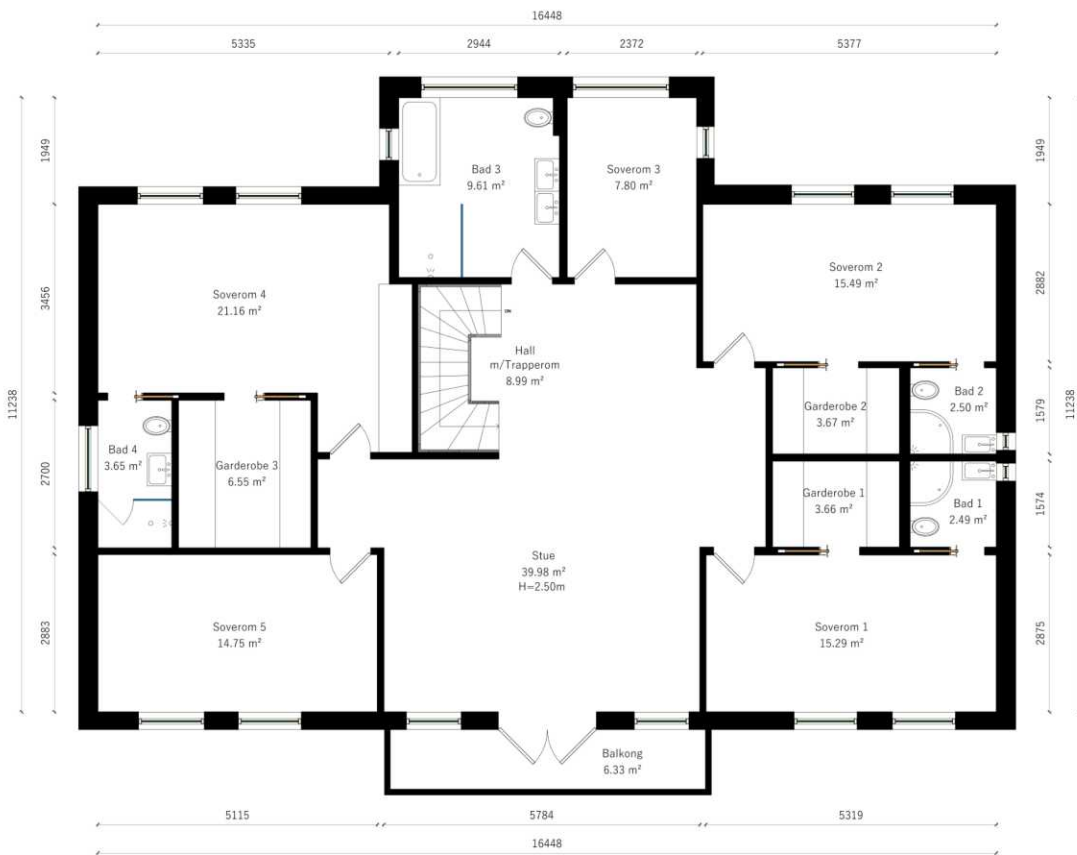
1.Etasje



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert





Storengveien 9A

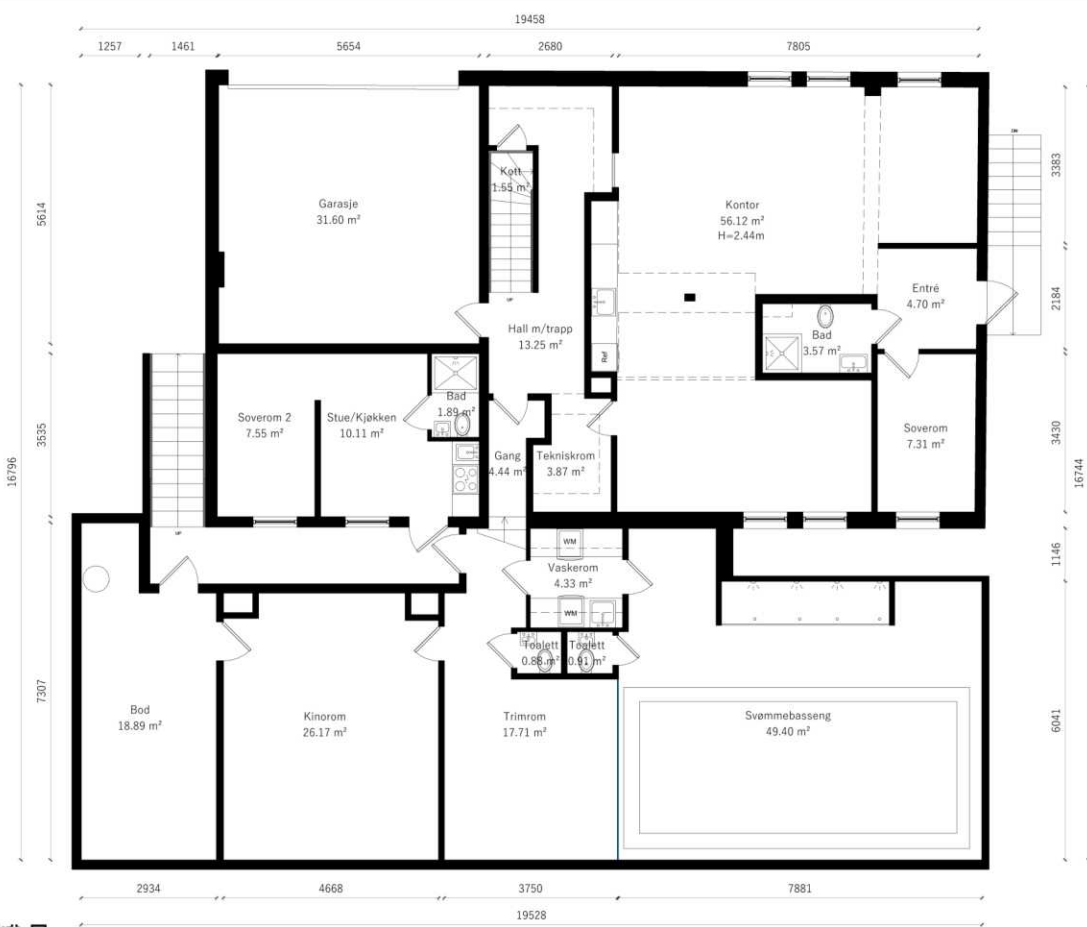
2.Etasje



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert





Storengveien 9A

Kjeller



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

Storengveien 9A

Nabolaget Jar - vurdert av 172 lokalkjente











NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere




SKOLER

Jar skole (1-7 kl.) 539 elever, 23 klasser	3 min  0.3 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	19 min  1.6 km
Grav skole (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	5 min  2.3 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	21 min  1.8 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	7 min  3.4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	18 min  1.5 km
Oslo International School 90 elever	6 min  3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Jar skole i Storengveien Linje 130, 130N, 214	1 min  0.1 km
 Lilleaker Linje 13	10 min  0.9 km
 Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min  1.4 km
 Bjørnsletta Linje 3	17 min  1.4 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min  9.9 km

BARNEHAGER

Jarenga barnehage (1-5 år) 168 barn	2 min  0.1 km
Øraker barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min  0.7 km
Bikuben barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min  0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jar	1 min 
Kiwi Lilleaker	11 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

🛒 Lilleaker butikkssenter	11 min	🚶
🏪 Apotek 1 Lilleaker	11 min	🚶
🍷 CC Vest Vinmonopol	12 min	🚶

SPORT

🏫 Jar skole	2 min	🚶
🏒 Jar Ishall	7 min	🚶
🏊 Velværelset Treningstudio	11 min	🚶
🏊 SATS CC Vest	12 min	🚶

Gateparkering

Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene

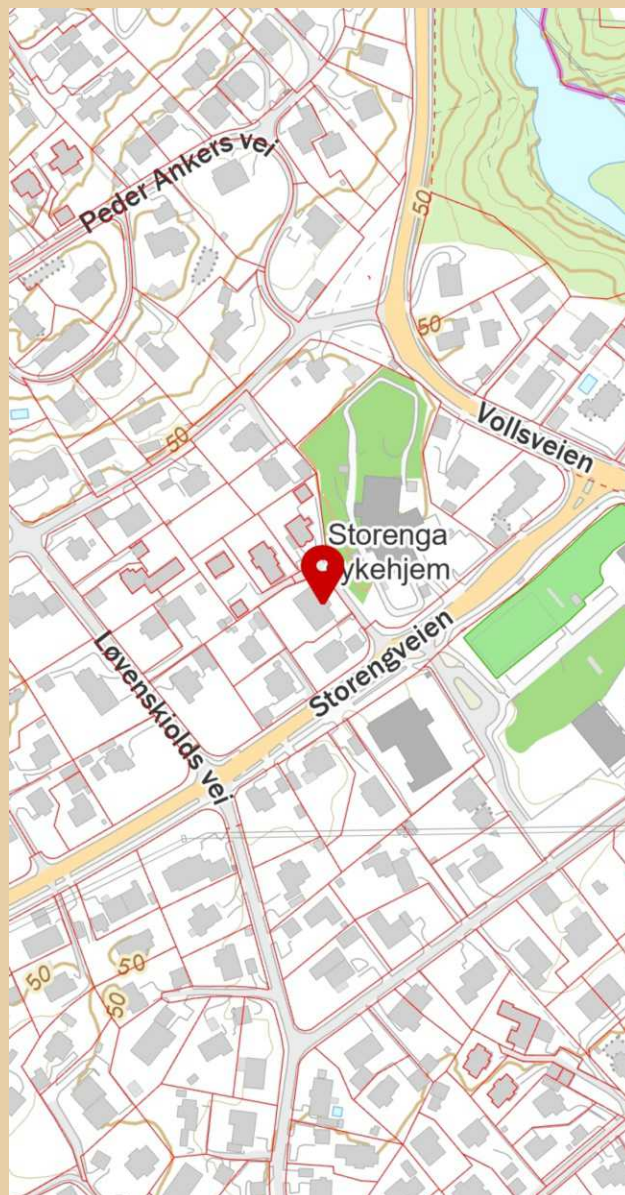
Veldig bra 90/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	---

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	28 743,66 kr
Renovasjon	8 076,24 kr
Vann	24 593,94 kr
Sum	61 413,84 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
AreallkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
8C - Økt volumkapasitet - 1A-2C	25%	1 stk	8076.28	1/1	0 %	8 076,28 kr	2 019,08 kr
Vann etter areal	15%	566 m2	39.80	1/1	0 %	22 527,65 kr	5 631,92 kr
Avløp etter areal	15%	566 m2	45.26	1/1	0 %	25 619,42 kr	6 404,86 kr
					Sum	56 223,35 kr	14 055,86 kr

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

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

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

VAledninger

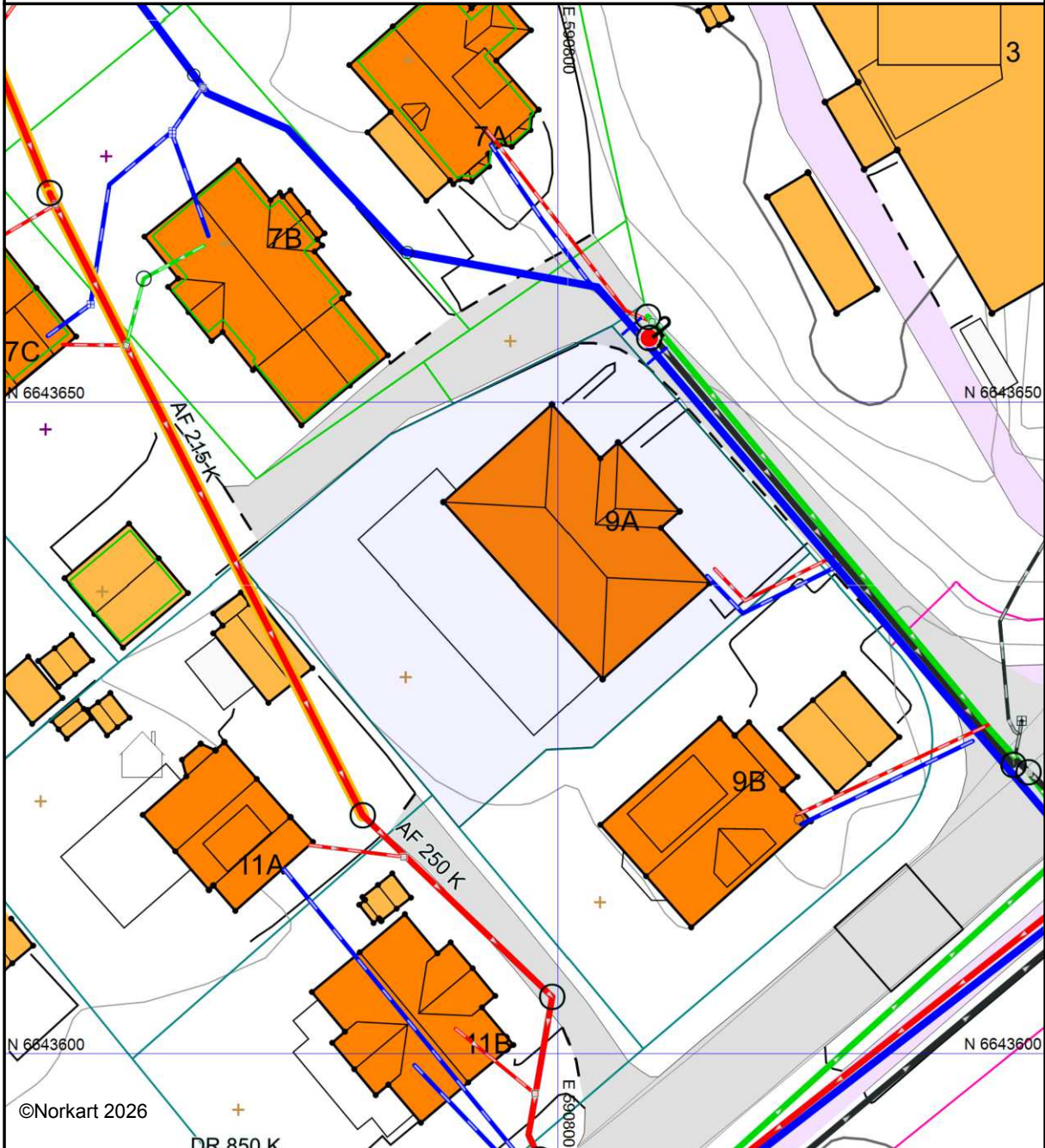
Eiendom: 38/97/0/1
Adresse:
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:500



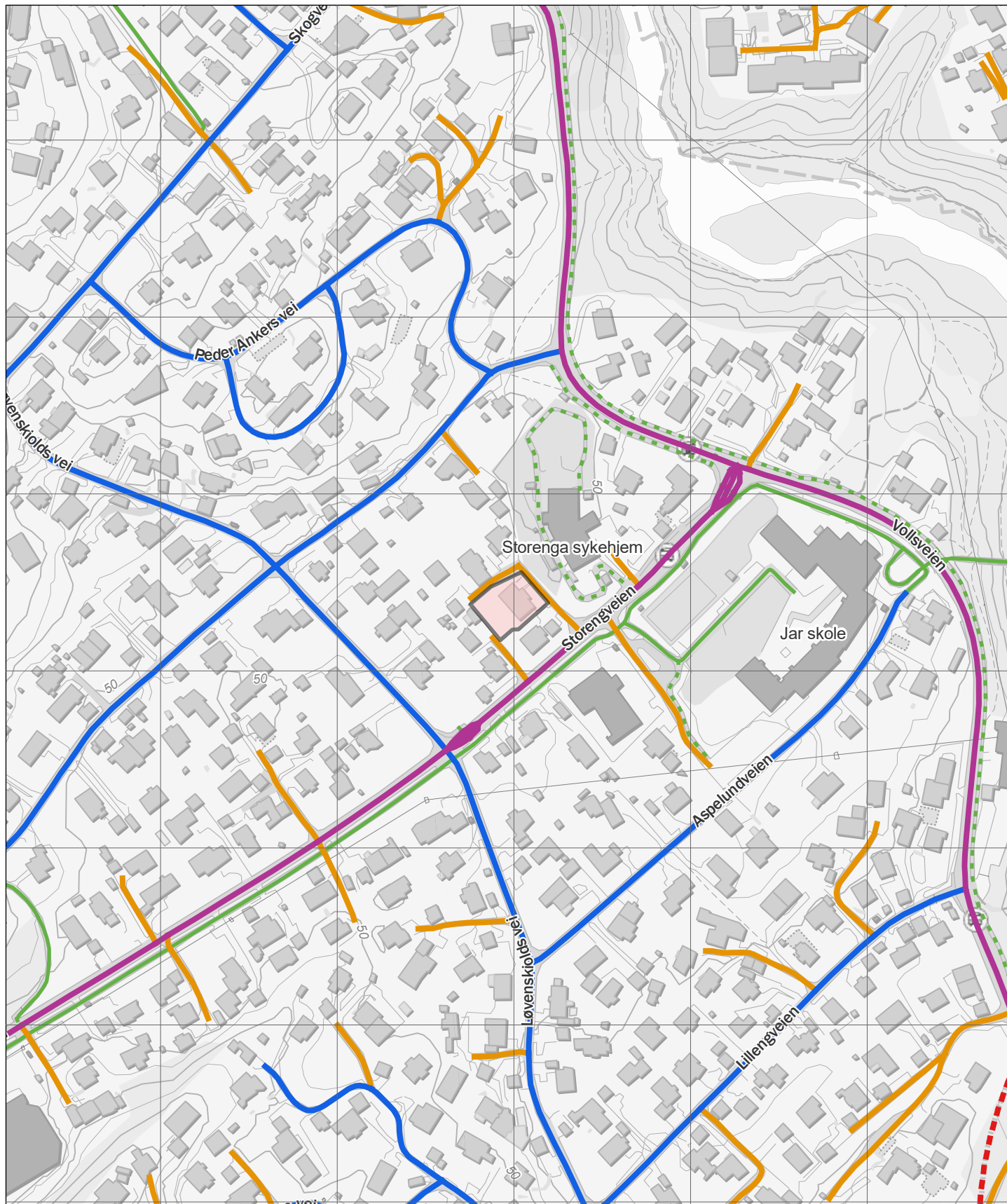
UTM-32

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.



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.



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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 27.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	---

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-38/97/0/1, Storengveien 9A, 1358 JAR



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	13.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

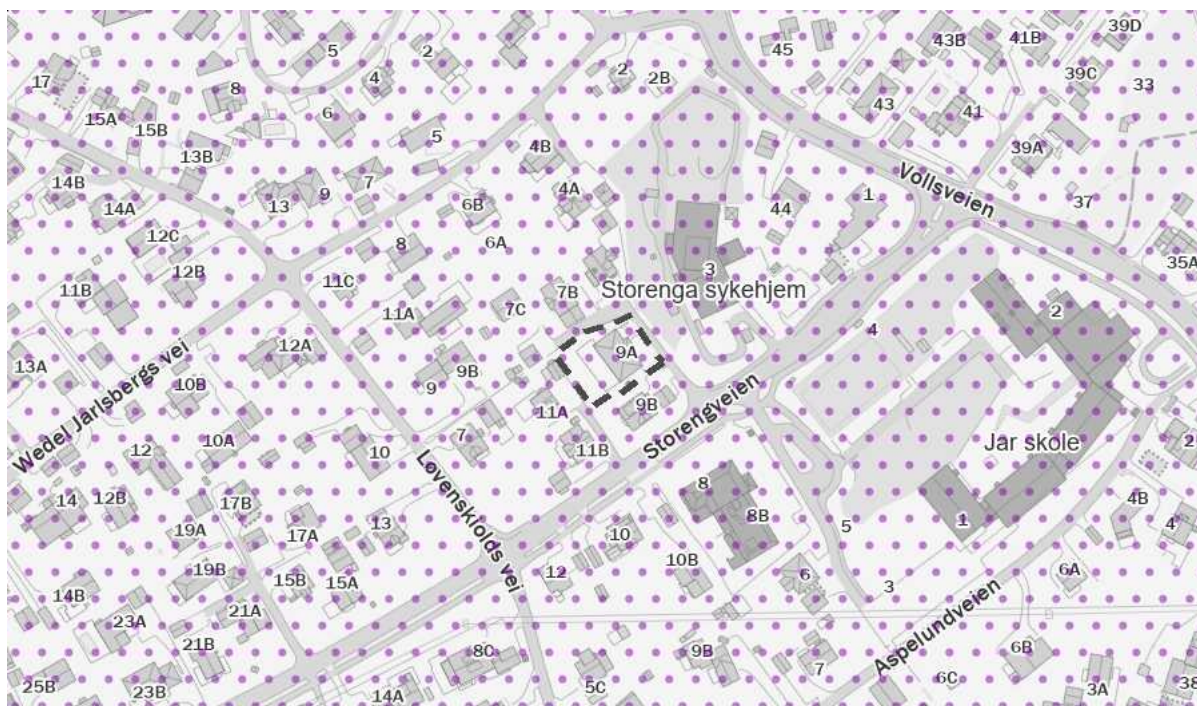
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.24 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.1 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.19 km
Forurenset grunn	20.04.2026	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.04.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	8.5 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.89 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.






Kvikkleire

Sist sjekket: 13.04.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknikk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnedområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnedområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





Radonutsatt område

Sist sjekket: 22.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

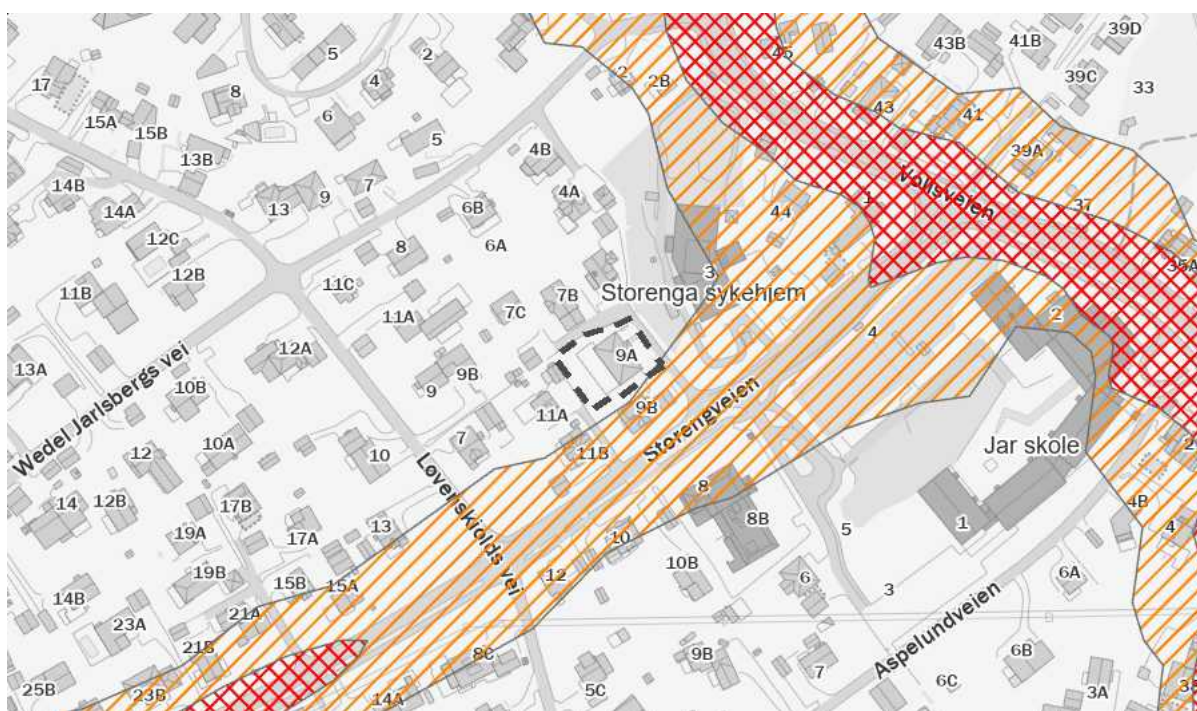
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



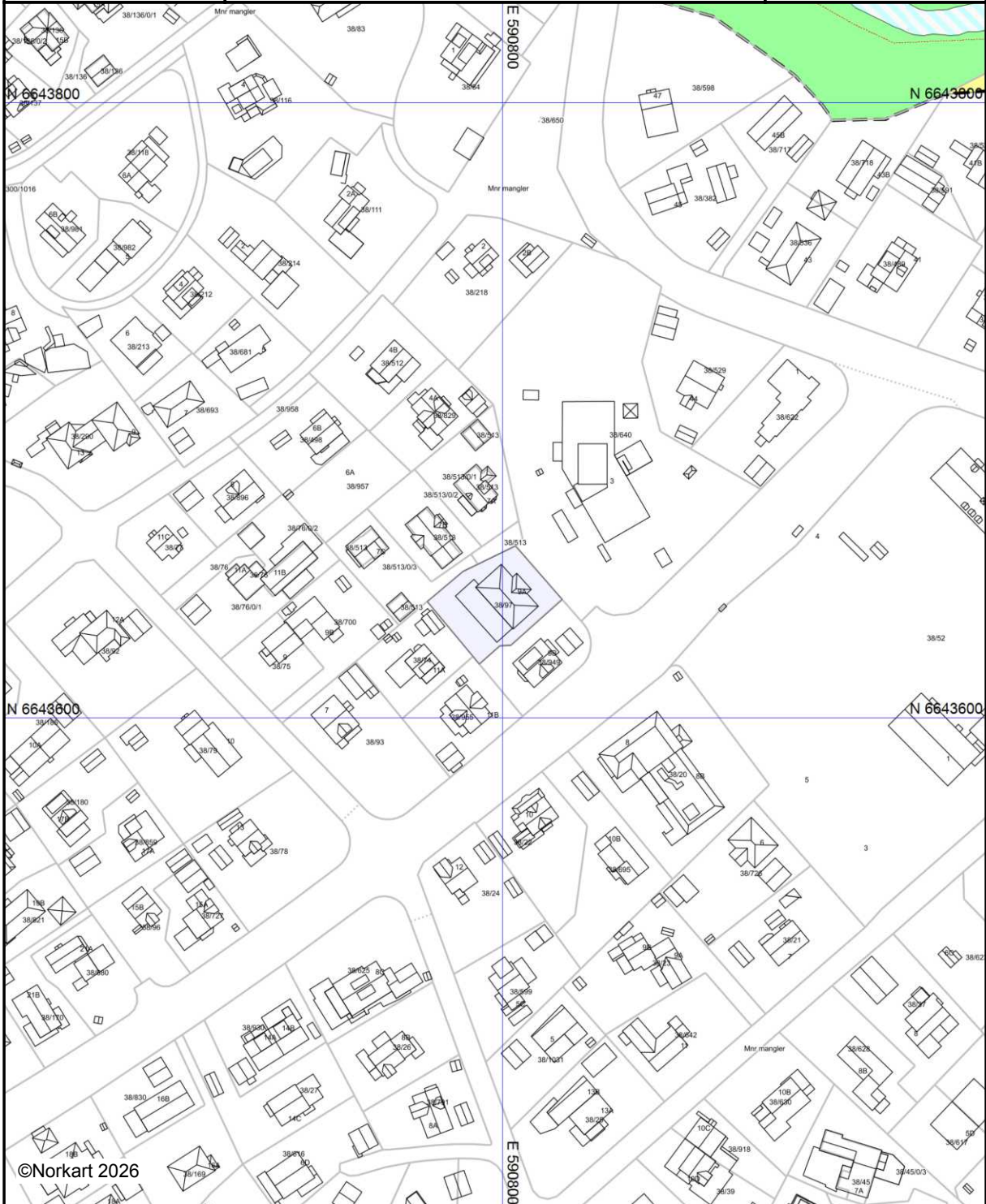
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 38/97/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

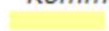


©Norkart 2026

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

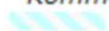
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - eksisterende

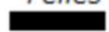
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nytt



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/97/0/1
Adresse:
Dato: 27.04.2026
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 <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

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


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnyttning

Tegnforklaring



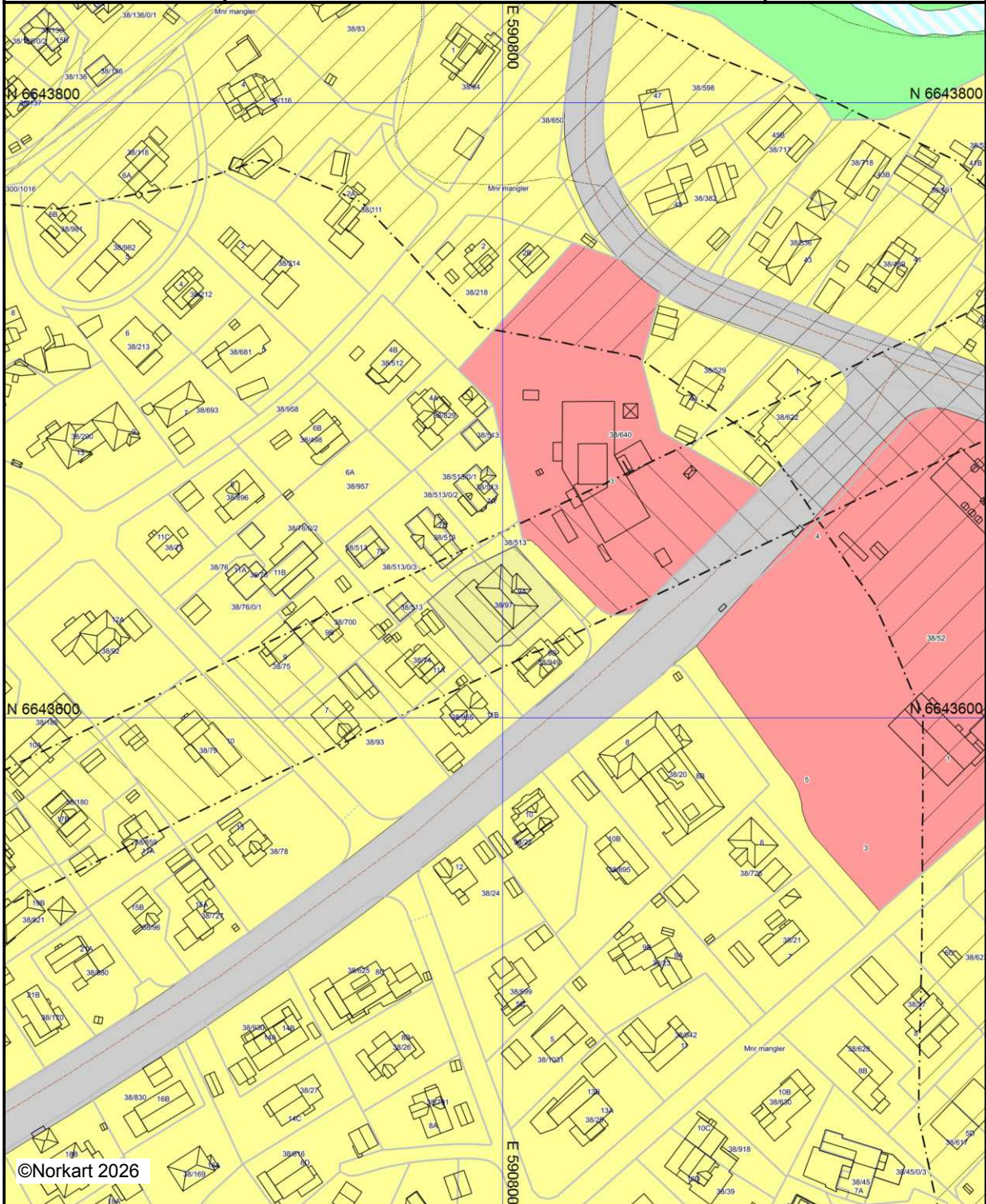
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/97/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000








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

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*
-  Boligbebyggelse - eksisterende
 -  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg*
-  Veg - eksisterende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*
-  Naturområde - eksisterende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag*
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende anlegg
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
 -  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)*
-  Sikringssonегrense
 -  Angitthensynsgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Planens begrensning
 -  Grense for arealformål
 -  Turveg/turdrag - eksisterende
 -  Sporveg - eksisterende
 -  Trasé for nærmere angitt kollektivtransport



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	1
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	---

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

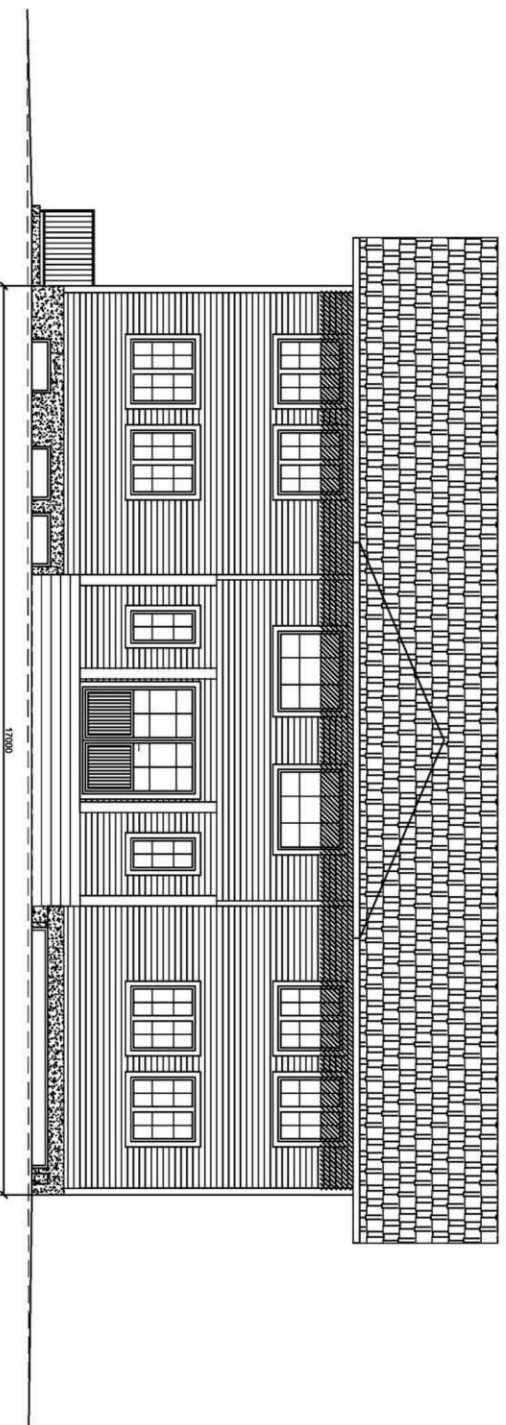
Plantyper uten treff

- 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

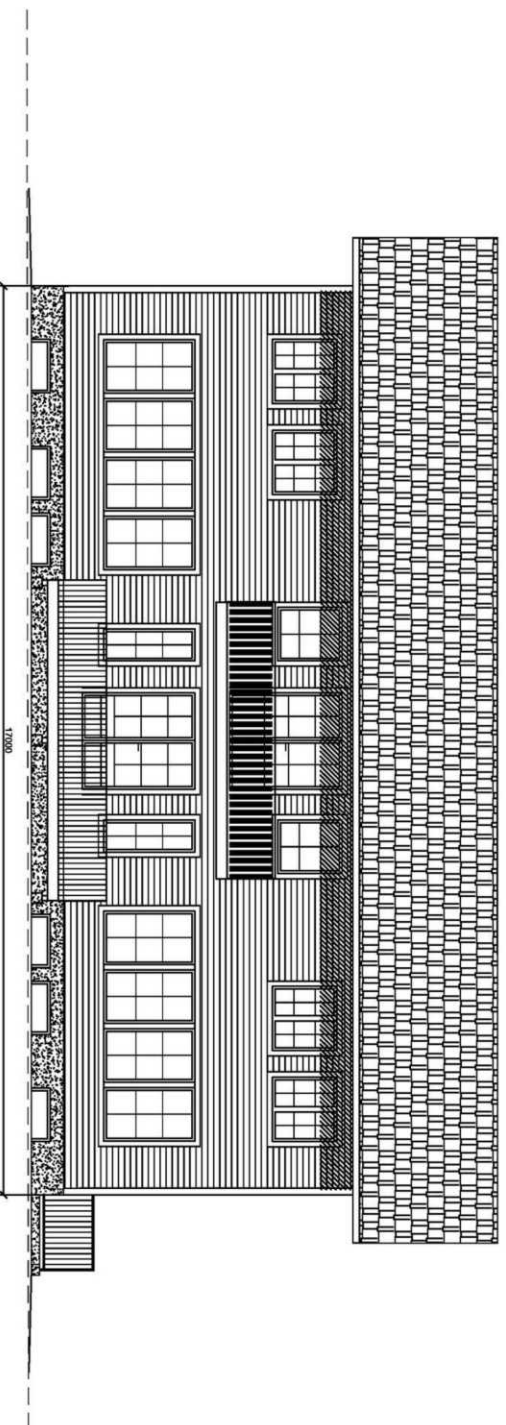
Kommuneplaner

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	<table><tr><td>Delareal</td><td>892 m²</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H190</td></tr><tr><td>KPSikring</td><td>Andre sikringssoner</td></tr></table>	Delareal	892 m ²	KPHensynsonenavn	H190	KPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	892 m ²						
KPHensynsonenavn	H190						
KPSikring	Andre sikringssoner						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>892 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Boligbebyggelse,Nåværende</td></tr></table>	Delareal	892 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende		
Delareal	892 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende						



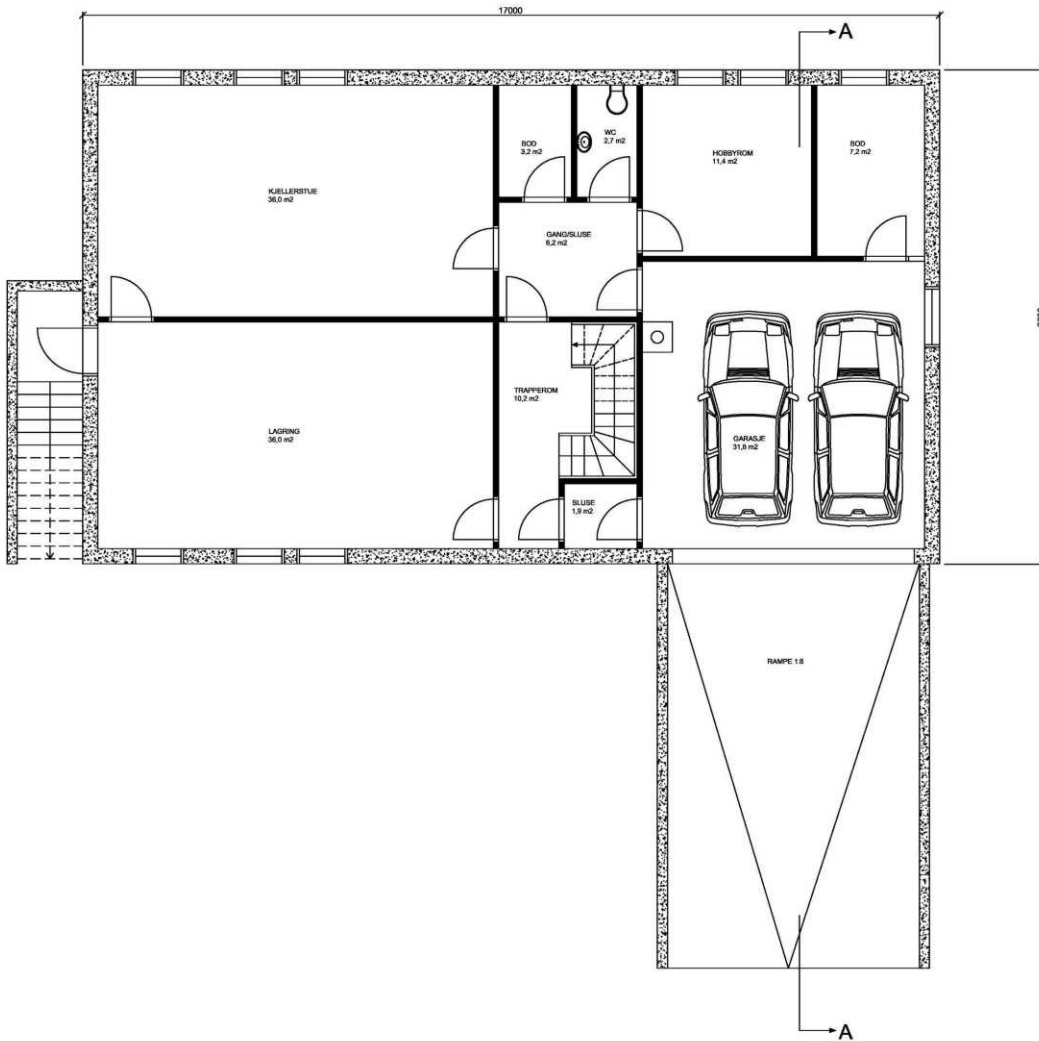
FASADE SYD



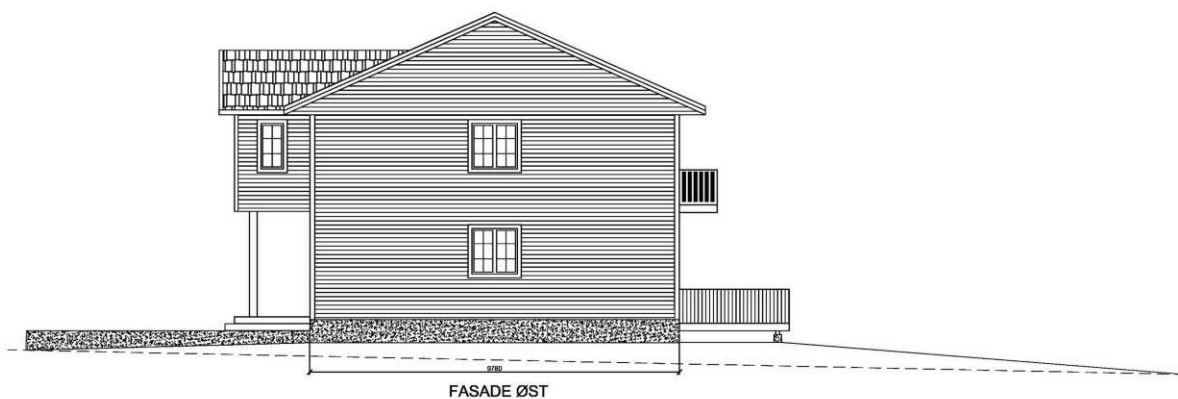
FASADE NORD

——— NYTT TERRENG
 - - - - - EKSIST. TERRENG

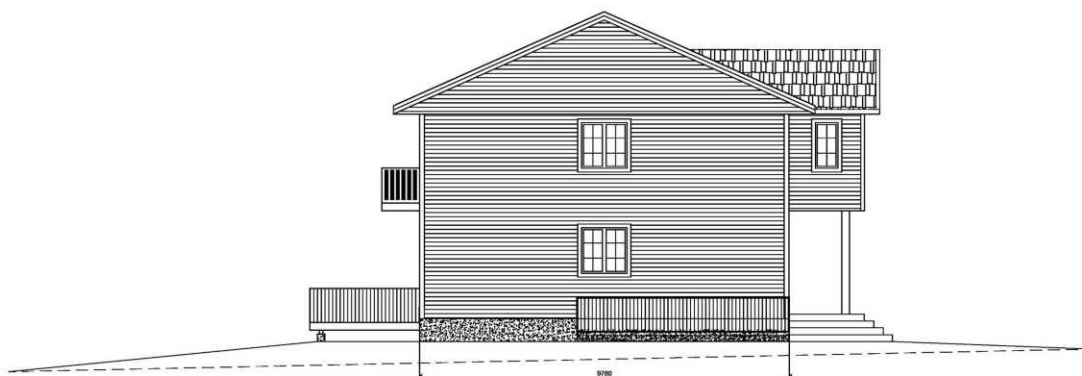
REV/	REV/DATO	REV/TEKST	GNR/BNR	REV/
PROSJEKT STORENGVEIEN 9 A			38/97	
BYGGESØKNAD NY SITUASJON FASADE NORD OG SYD			MALESTOKK 1:100	
			TEKNINGSNR. A-04	
TEGNET	DATO	KONTR.	DATO	REV.
VH	09.04.12			



REV.	REV.DATO	REV.TEKST	GNR/VNR
PROSJEKT STORENGVEIEN 9 A			38/97
BYGGESØKNAD NY SITUASJON PLAN U. ETG			MÅLSTOKK 1:75 TEGNINGSNR. A-03
TEGNET	DATO	KONTR.	DATO
VH	28.09.11		
			REV.



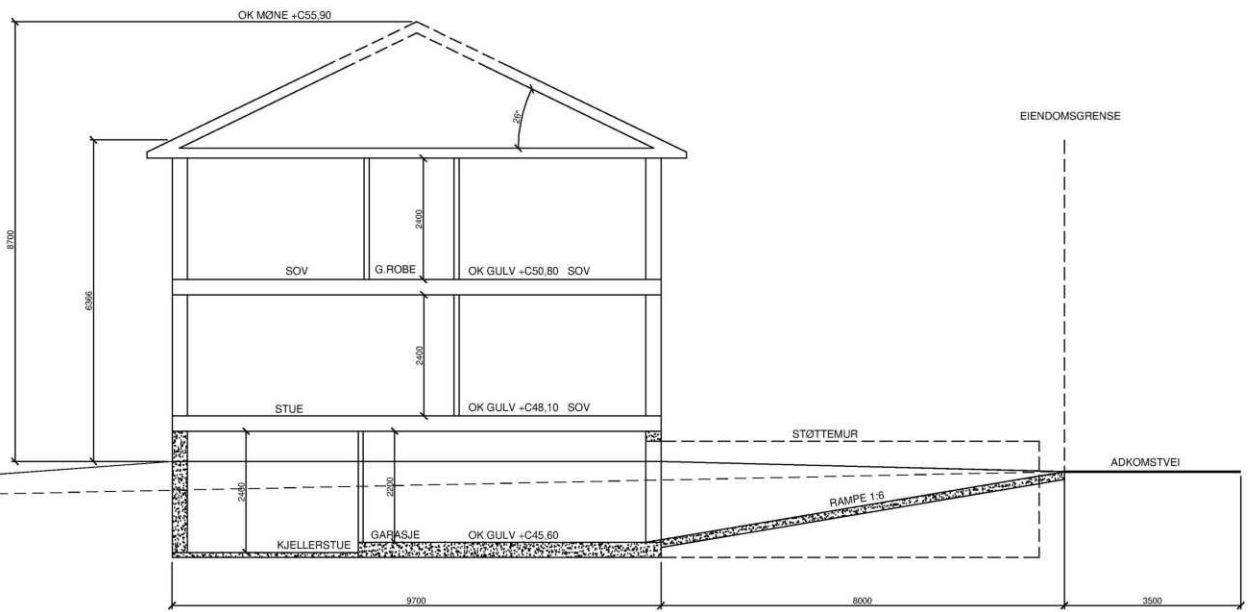
FASADE ØST



FASADE VEST

— NYTT TERRENG
 - - - - - EKKSIST. TERRENG

REV.	REV.DATO	REV.TEKST	
PROSJEKT		GNR/VBNR	
STORENGVEIEN 9 A		38/97	
BYGGESØKNAD		MALESTOKK	
NY SITUASJON		1:100	
FASADE ØST OG VEST		TEGNINGSNR.	
A-05			
TEGNET	DATO	KONTR.	DATO
VH	09.04.12		
REV.			



- C+57
- C+56
- C+55
- C+54
- C+53
- C+52
- C+51
- C+50
- C+49
- C+48
- C+47
- C+46
- C+45

— NYTT TERRENG
 - - - EKSIST. TERRENG

A	18.08.2012	SNITT VALMET TAK
REV.	REV.DATO	REV.TEKST
PROSJEKT		GNR/BNR
STORENGVEIEN 9 A		38/97
BYGGESØKNAD		MÅLESTOKK:
NY SITUASJON		1:75
SNITT A-A		TEGNINGSNR.
		A-06
TEGNET	DATO	KONTR.
VH	28.09.11	
		DATO
		REV.
		A



FASADE SYD



FASADE NORD

NYTT TERRENG= EKSIST. TERRENG

REV.	REV.DATO	REV.TEKST	IGNR/ENR
			38/97
PROSJEKT STORENGVEIEN 9 A			MÅLESTOKK 1:100
BYGGESØKNAD NY SITUASJON FASADE NORD OG SYD			TEGNINGSNR. A-04
TEGNET	DATO	KONTR.	DATO
VH	09.04.12		
REV.			



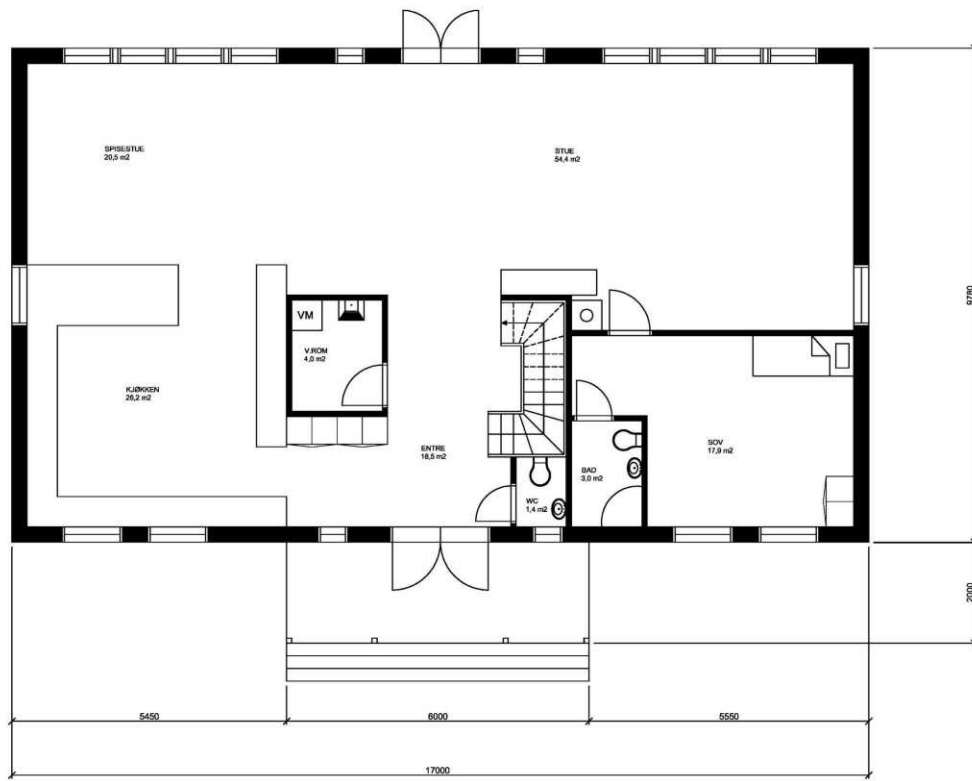
FASADE SYD



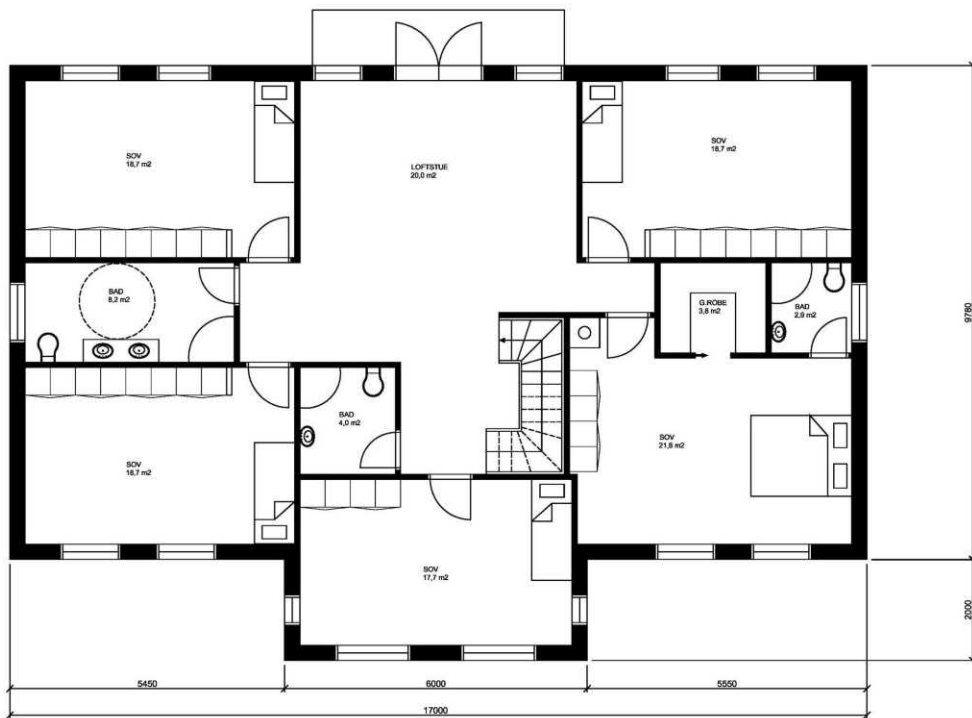
FASADE NORD

——— NYTT TERRENG
 - - - - - EKSIKST. TERRENG

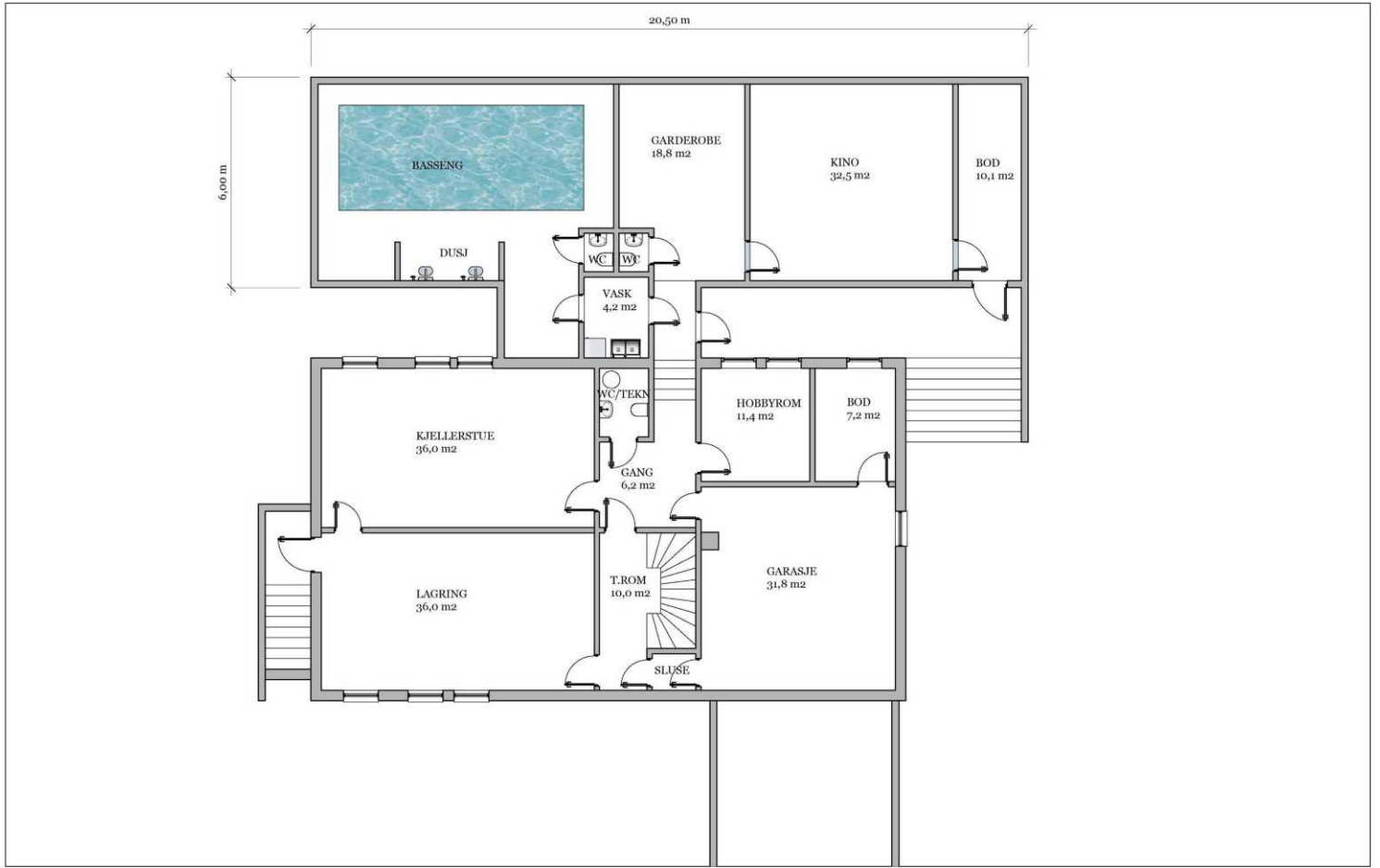
REV.	REV.DATO	REV.TEKST	IGNR/ENR
			38/97
PROSJEKT STORENGVEIEN 9 A			MALESTOKK 1:100
BYGGESØKNAD NY SITUASJON FASADE NORD OG SYD			TEGNINGSNR. A-04
TEGNET	DATE	KONTR.	DATE
VH	09.04.12		
REV.			



REV.	REV.DATO	REV.TEKST	GNR/BNR
			38/97
PROSJEKT STORENGVEIEN 9 A			MÅLESTOKK 1:75
BYGGESØKNAD NY SITUASJON PLAN 1. ETG			TEGNINGENR. A-01
TEGNET	DATO	KONTRE	DATO
VH	28.09.11		
REV.			



REV.	REV DATO	REV TEKST	GNR/BNR
			38/97
PROSJEKT STORENGVEIEN 9 A			MALESTOKK 1:75
BYGGESØKNAD NY SITUASJON PLAN 2. ETG			TEGNINGSNR. A-02
TEGNET	DATO	KONTR.	DATO
VH	28.09.11		
REV.			



PLAN U. ETG
 MÅL 1:100
 DATO: 24.02.2022

SVH
 STORENGVEIEN 9A

REVISIONS	
NO	REMARKS
1	
2	
3	
4	
5	

A 01



Arkivsak ID: 12/11792
J.post ID: 14/234187

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	04.12.2014	3826/14

Adresse - Tiltak: Storengveien 9 A - ny enebolig og riving av eksisterende bygning
Gnr/Bnr: 38/97
Tiltakshaver: Sajid Rauf Malik
Ansvarlig søker: SIVILINGENIØR VICTOR HORGEN

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Britt Wenche Groven
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk



Svh Limited
Finstadlia 161
1475 FINSTADJORDET

Deres ref.:

Vår ref.:

17/16290 - 22/53139/JKN

Dato:

16.03.2022

Adresse - Tiltak: Storengveien 9 A - underbygg
Gnr/Bnr: 38/97
Tiltakshaver: Hina Suleman
Ansvarlig søker: Svh Limited

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, datert 28.2.2022, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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



Svh Limited
Finstadlia 161
1475 FINSTADJORDET

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
17/16290 - 22/53086/JKN 16.03.2022

Adresse - Tiltak: Storengveien 9 A - underbygg
Gnr/Bnr: 38/97
Tiltakshaver: Hina Suleman
Ansvarlig søker: Svh Limited

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20

Revidert situasjonsplan og revidert tegning av underetasjen godkjennes, jf. vedlagte dokumentliste (erstatte tidligere liste).

For øvrig opprettholdes tillatelsen av 21.7.2017 med evt. senere tillegg.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Av gjennomføringsplan versjon 2, datert 28.2.2022, framgår at det foreligger samsvarserklæring fra ansvarlig prosjekterende for endringene.

Innsendte endringer i ansvarsforhold tas til etterretning.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Endringssøknaden

Det er søkt om ferdigattest i saken og samtidig søkt om etterfølgende endring av tillatelsen.

Nabovarsling/merknader

Tiltaket ligger under terreng og allerede utført. Det vurderes at naboers interesser ikke eller i svært liten grad berøres og at nabovarsling kan unnlates, jf. Pbl § 21-3.

Bygningssjefens vurdering

Endringen viser at kjellerarealet er blitt ca. 21 m² større enn tidligere godkjent. Det bebygde arealet på eiendommen endres ikke fordi tiltaket ligger under terreng. Avstander til nabogrense overholdes.

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

Bygningssjefen finner at endringssøknaden kan godkjennes.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
4.3.2022			16.3.2022	1,7

GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 9750,-** ettersendes hjemmelshaver av eiendommen og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste

Kopi til:

Hina Suleman

Storengveien 9 A

1358

JAR

ArkivsakID: 17/16290

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	5791715
Plan underetasje	5791714
Fasade nord og syd	3612465
Fasade øst og vest	3612464
Snitt	3612467
Uttalelse Vann og avløp - Storengveien 9 A - underbygg	3621717
Restriksjoner for VEAS	3624092
Storengveien 9A VA	3624093
Gebyrberegning	5807368

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter [forvaltningslovens regler kapittel VI](#) og [plan- og bygningsloven § 1-9](#). Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I [spesielle tilfeller](#) kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Oslo og Viken, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Statsforvalteren.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert mai 2021

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.

Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.

Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prislister for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall og én beholder for papp/papir. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger. Avsatt areal for renovasjonsløsninger bør ta høyde for mulig fremtidig innsamling av glass- og metallemballasje.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prislister for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: <https://www.baerum.kommune.no/renovasjon>

Strømløse

For strømløse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika-området, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no.

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Canal Digital, Telenor eller Get. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre s eranmeldelser

Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak f r arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange

Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider

For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Se også veileder til retningslinjen, M-128-2014. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.

Les mer på www.baerum.kommune.no/stoy

Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: vams@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/va Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Forurensning og renovasjon Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/renovasjon
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og p�visningstjeneste Bærum kommune VA, Elvia, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.gravemelding.no Arbeid n�r luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Tlf.: 81522000 Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Viken fylkeskommune Tlf.: 32300000 Internett: www.viken.no

Returneres til:

 Vivi Libæk Hall
 Storengvn. 9
 1342 Jar

Dbnr. 17901

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
 oppdeling i eierseksjoner**

Reg. 19 JULI 1994

 Asker og Bærum
 herredsrett

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0219	Bærum	38	97	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾	
0 6 0 5 5 1	Vivi Libæk Hall	1/2	
2 7 1 1 1 8	Harald Libæk	1/2	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																			
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	B	1	11			21			31			41			51				
2	B	1	12			22			32			42			52				
3			13			23			33			43			53				
4			14			24			34			44			54				
5			15			25			35			45			55				
6			16			26			36			46			56				
7			17			27			37			47			57				
8			18			28			38			48			58				
9			19			29			39			49			59				
10			20			30			40			50			60				
Sum tellere:							2	= nevner:				2							

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Doknr: 17901 Tinglyst: 19.07.1994 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- Noter:
- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
 - Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
 - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner.
 - Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantere i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantere inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt.
eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal.
eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

for 15/7-94

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Kara Jølle
Lorik Jølle

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

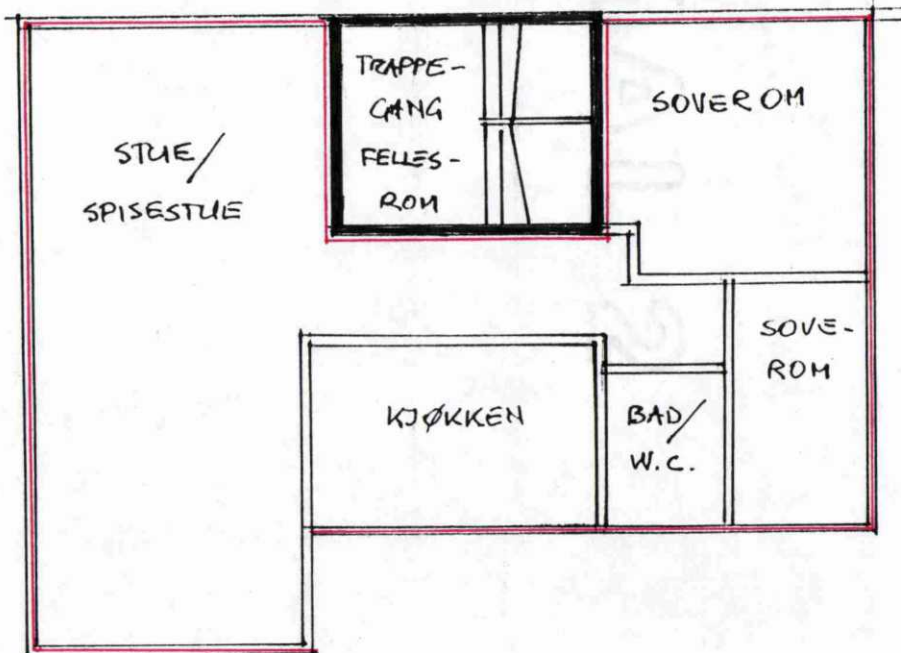
SIDE 2



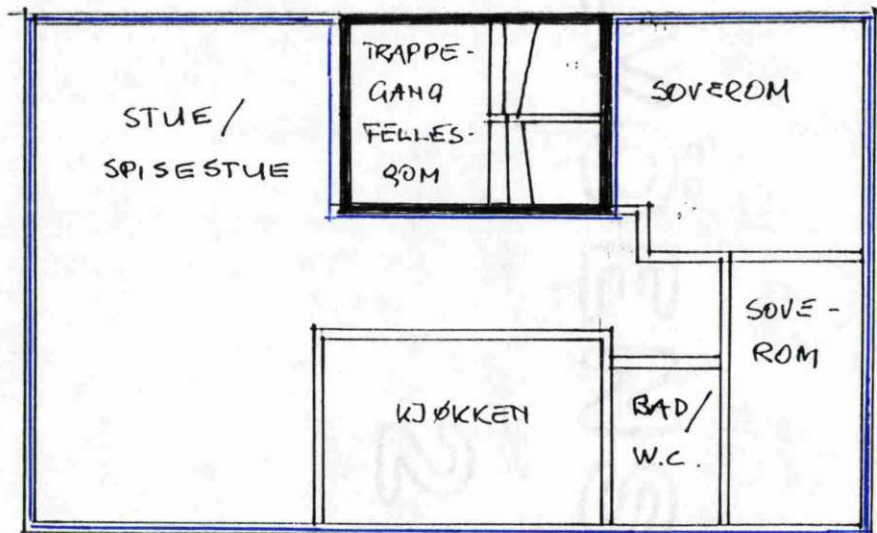
G.NR. 38 B.NR.97. BÆRUM

STORENGVN. 9 1342 JAR.

SIDE 3



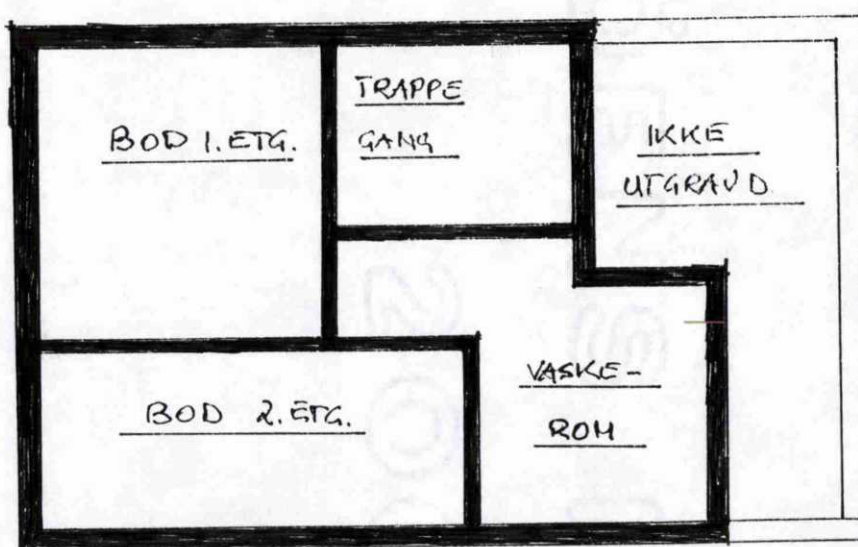
PLAN 1. ETASJE
SEKSJON NR. 1



PLAN 2. ETASJE
SEKSJON NR 2.

G.NR. 38 B.NR. 97 , BERUM
STORENGUN. 9, 1342 JAE.

SIDE 4.



PLAN KJELLER
FELLESROM.

GHE. 38 BNR. 97, BÆRUM
STORENGUN. 9, 1342 JAR.

ALVÖENS NORMAL 2
2000



Jnr. 97- 254

side 3

BÆRUM KOMMUNE LEVEKÅR	
INNK.	28 AUG 1997
ARKIVNR.	
DOK.NR.	17866
SAKSBEH.	

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr.38 bnr.949.(fradelte parsell) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr.38 bnr.97.(gjenværende parsell) har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

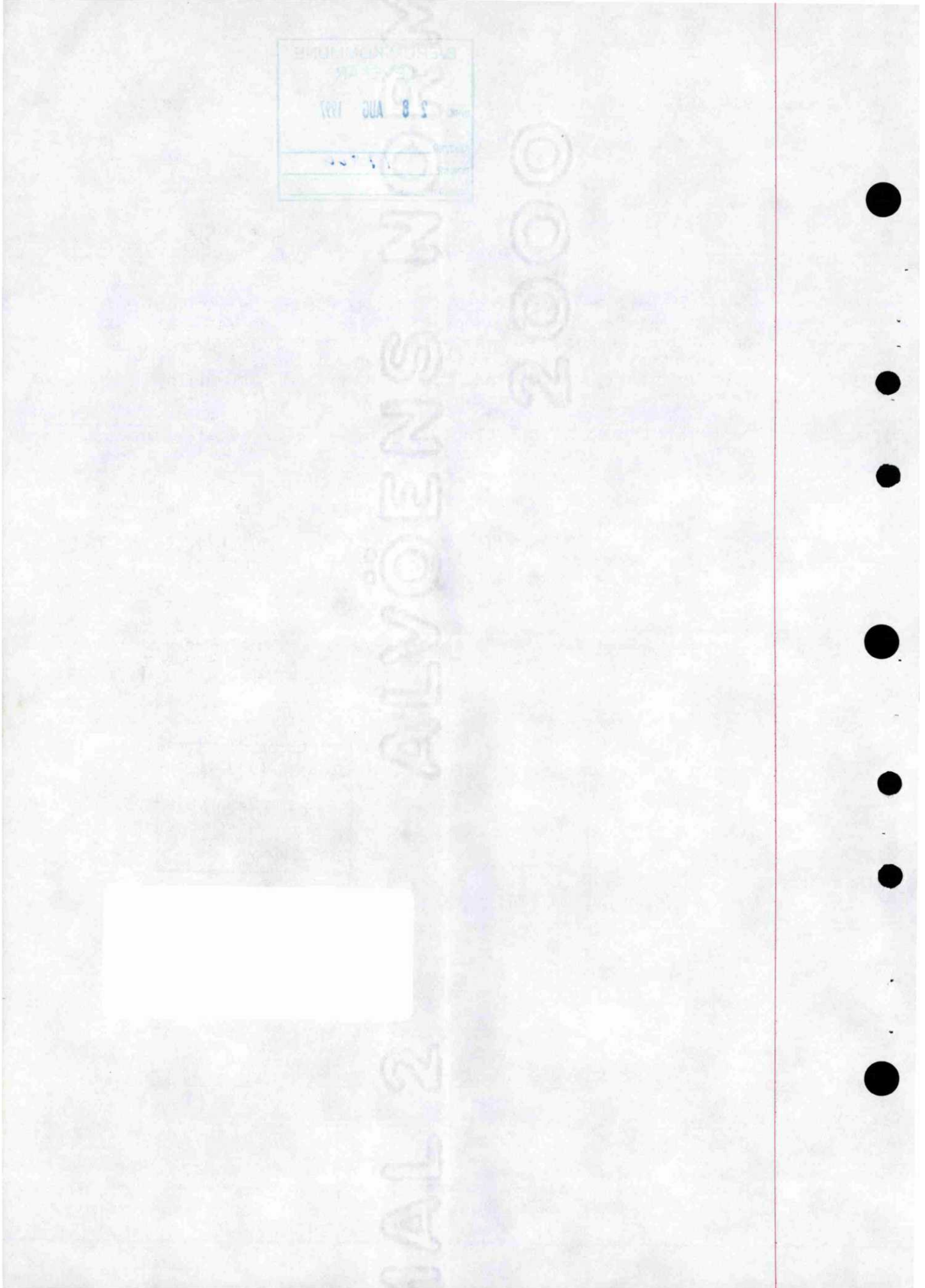
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

.....for.....den 23/8 97.
.....*Karoline K. Torsvik*.....
(underskrift)

TINGLYST ASKER OG BÆRUM HEPREDSRETT
17 SEPT 1997
DAGBOKNR.: 27030



Doknr: 27030 Tinglyst: 17.09.1997 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Bærum (3201), Gnr 38 / Bnr
97: Storengveien 9A

Innholdsliste

Akershus fylke, Bærum, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Akershus fylke, Bærum, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Akershus fylke, Bærum, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Akershus fylke, Bærum, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6

g. Nr. 38, b. nr. 97. Parsel 100. 80 (15 nr. 633) 725 BÆRUM 10982 i eldre reg. 200

Navn:

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Merknader
79	6/7 1923	Skylddeling b. nr. 97 av skyld 4 ore og b. nr. 133 av skyld 1 ore ^{5000 ore delanddel} begge uskilt fra b. nr. 1	16-634	5 ore	
38	23/11 1923		17-455		
58	21/12 1923	Enke Kristine Fløide, utskiftbevilgning av 1/2 not 1/2 1948 efter K. L. Fløide	17-634		
19289	12/9-80	Vivi Libæk Hall p.nr. 060551 og Harald Libæk p.nr. 271118 [redacted] v/ skjøte på hver sin ideelle 1/2 part.	A 156	1/2	
				1/2	47

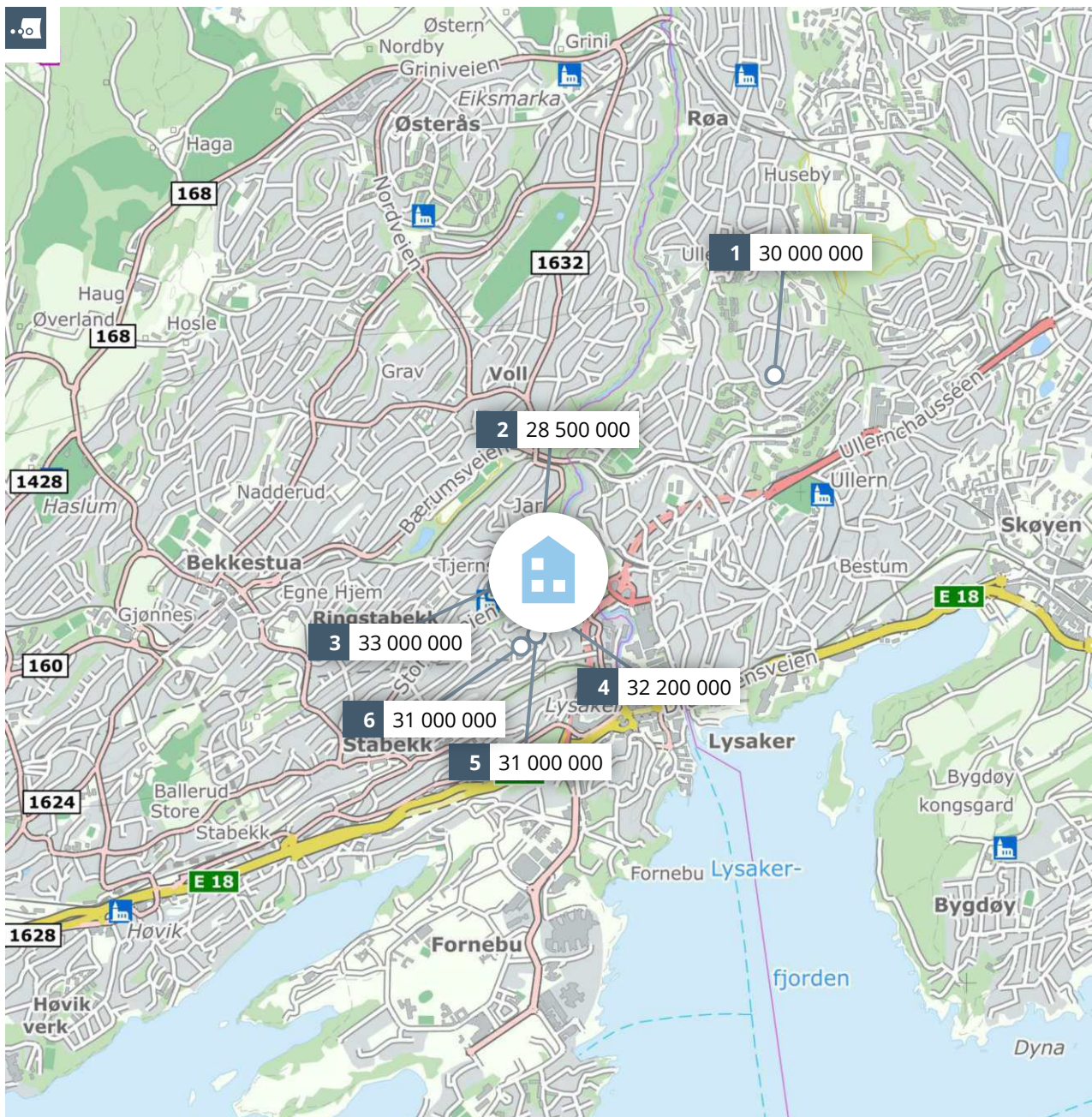
G.Nr. 38, b.nr. 97		Navn:	
Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefteelser	Pante-bok
		Omn eldre dok. se b.nr. 1: Gen. anm.	
(1)	30 ⁷ / ₁₂ 1923	Sammenføytt til d.e. b.nr. 133 av skyld 1 öre til samlet skyld 5 öre som anført på foran- stående side	17-532
(2)	58 ²¹ / ₁₂ 1923	Skjete fra Harald Lövenskiöld hvorved parcellen ikke må deles med lusterne mellem om bebyggelse, bruk, gjerde, og kloakk, vann m. m. Parcellen tilkom men ikke vannrett i Lysakerelven	17-224 16-937
(3)	4298 ¹⁰ / ₉ 1942	Obligasjon kr. 5000.- til depotsjef J. Ravn Vekst for dok nr 4. D.nr 980 ²⁵ / ₂ 1948	B ⁷⁰ / ₄₃₉ B ²⁵ / ₁₂
(4)	263 ¹² / ₂ 1948	Obligasjon, kr. 25.000.- til Den norske Credittbank. - Opp. til Lichte. Pålegg. av renter m. m. - 11/3-1958. - Sjef B. 138/96.	B ⁸⁵ / ₅₁₄ 15/3. B. 138/96.
(5)	2927 ⁸ / ₅ 1951	Obligasjon kr. 10.000.- til depotsjef Thore Thoresen	B ¹⁰⁰ / ₄₁
2137	12-1958	Act. kr. 10.1958, fordelt på 1958 for kr. 1027.50	act. Actykt, 1067/762. 13. 12
396	29/11- 1959	Actykt 11-59, forakt skatt 1958, utskutt 1957 for kr. 741.45 til Øst-Kommunen.	act. Actykt, dbnr. 6746/63-19/12. 2
3839	7/10 1959	Actykting kr. 286,45 for Oslo kommune.	act. Actykt, dbnr. 5164-64-2-10-65
4715	24/10 1960	Dr. kr. 556,45 for Oslo kommune.	act. Actykt ²⁹ / ₁₀ 1965 Dbnr. 6110-1586-403
8118	12/12 1968	Obligasjon (kr. 50.000.-) til Brøndens Skolemagasin 46. Pensjonskasse. Act. med til kr. 36.250.- Panteafall i areal ekspr. i h. t. m. 11. Dbn. 2236 295-20.865. 14	act. Actykt 22328 ²⁴ / ₁₀ -807157 14 854
11324	9/8-74	Ekspropriasjonsklenn av 13,8 1973 vedk. Sturmg. utvidelse med fravikets. st. anelse. erstæringsberegning og fullbyrdsstørrelsen av 4,3 1974 areal 405 m ² . bnr 234	16
2199	12/12 1978	Skjelding bnr 92 dbnr 0.04 " 424 " 0.01 bnr. 205	1704
14678	14/7-80	Obligasjon, kr. 500.000.- til Bømark & Rygh A/S	B 153 act. Actykt 15288 ¹² / ₁₀ -807157 14

100-0219 0026726

BÆRUM

G 38, bnr. 97
Nr. _____

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	Merknader
19290 14	12/9 1980	Obligasjon, <u>kr.200.000,-</u> til Kreditkassen mpi. Vivi Libæk Halls ideele 1/2 part. <i>fra V. Libæk</i> 12/4-84 transp. til A/S Storebrand-Norden L/S (11180)	B 156	
19291 15	12/9 1980	Obligasjon, <u>kr.180.000,-</u> til L/S Idun mpi. Harald Thorleif Libæks ideelle 1/2 part.	B 156	
21061 16	6/10 1980	Obligasjon, <u>kr.33.000,-</u> til Kredikassen mpi. Harald Libæks ideelle 1/2 part.	B 157	
21062 17	6/10 1980	Obligasjon, <u>kr.129.600,-</u> til Kreditkassen mpi. d.s.	B 157	
21063 18	6/10 1980	Obligasjon, <u>kr.42.000,-</u> til Kreditkassen mpi. d.s.	B 157	
2396	23.1.89	Obligasjon kr. 50.000,- til Sparebanken ABC fra Vivi Libæk Hall i 1/2 del av d.e.		



Meglerns verdivurdering

STORENGVEIEN 9 A

P PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 02.05.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Fredrik Dyve.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Storengveien 9 A, 1358 JAR

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 38 BNR 97 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3201 BÆRUM

GRUNNKRETS Jar 04

Verdivurdert til

32 500 000

-	32 500 000	54 439
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	597 m ²	- m ²	- m ²	146 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	2012					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasje	3

Balkong Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hoffsjef Løvenskiolds vei 60 206 m ² 2000 2. etg 4 sov	21.05.2025	32 000 000	30 000 000	0	30 000 000	145 631
2 Peder Ankers vei 2 A 327 m ² 1924 1 493 m ² 6 sov	06.12.2024	32 500 000	28 500 000	0	28 500 000	87 156
3 Wedel Jarlsbergs vei 19 B 300 m ² 1928 1 249 m ² 6 sov	23.05.2025	35 000 000	33 000 000	0	33 000 000	110 000
4 Løvenskiolds vei 3 B 338 m ² 1923 933 m ² 5 sov	21.04.2026	29 500 000	32 200 000	0	32 200 000	95 266
5 Malurtveien 2 400 m ² 1918 1 729 m ² 4 sov	18.08.2025	31 900 000	31 000 000	0	31 000 000	77 500
6 Malurtveien 6 301 m ² 1919 1 501 m ² 3 sov	23.08.2025	33 000 000	31 000 000	0	31 000 000	102 990

Bak en diskret adresse i rolige Storengveien skjuler det seg en villaeiendom av de sjeldne. Her får du en bolig som virkelig leverer på alt; volum, funksjon og opplevelse. Huset har en sjelden romfølelse, med store oppholdssoner, flere stuer, et lekkert kjøkken og en planløsning som rommer både familieliv og representasjon. Underetasjen løfter boligen langt utover det vanlige, med stor spaavdeling, basseng, kinorom, treningsrom og fleksible soner for arbeid, gjester og lagring. Ute venter en solrik, skjermet terrasse med pergola og en stor, pent opparbeidet hage. Integret dobbelgarasje, gode parkeringsmuligheter på tomten ellers og en spesielt rolig og barnevennlig beliggenhet nær Jar skole.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdvurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

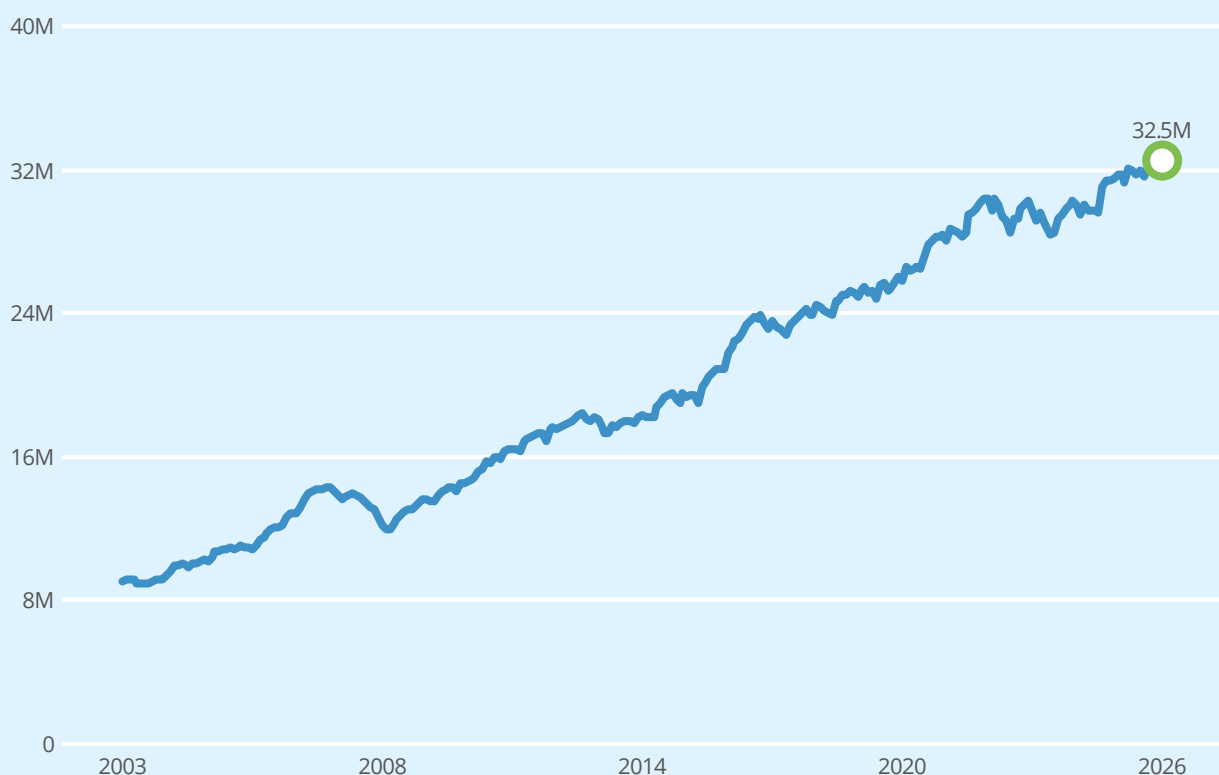
PrivatMeglern benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er



verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

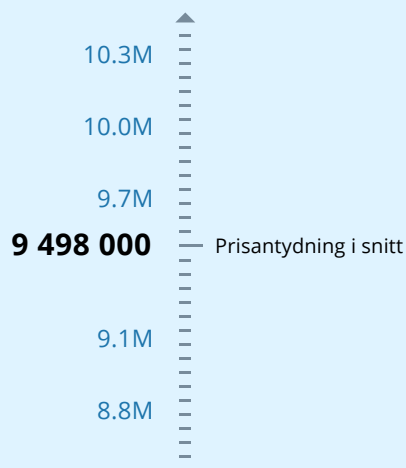
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
16.01.2025		16.01.2025	-	31 500 000	-	31 500 000	2
30.03.2022	01.04.2022	03.06.2022	33 000 000	33 000 000	0	33 000 000	3
04.10.2011		04.10.2011	-	6 600 000	-	6 600 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



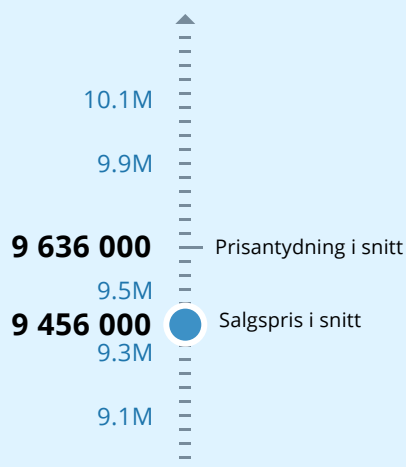
Leiligheter til salgs i 1358 JAR nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

70
dager

Leiligheter solgt i 1358 JAR siste 9 mnd

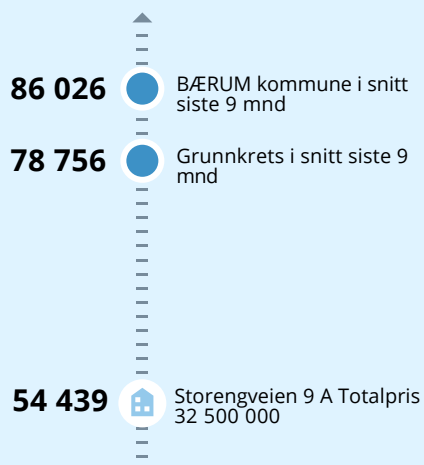


Solgt i snitt i løpet av

87
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Storengveien 9A, 1358 Jar
Gnr. 38, Bnr. 97, Snr. 1 og Gnr. 38, Bnr. 97, Snr. 2, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:

159260049

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Fredrik Dyve

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 922 11 465

E-post:

fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-