

Haukeveien 25



Velkommen til

Haukeveien 25



Salgsoppgaven produsert 3. mai 2025

Bekkestua

Prisantydning	12 150 000,-
Omkostninger	305 100,-
Totalpris	12 455 100,-
BRA-i	176 kvm
Totalt BRA	204 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1961

Megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no
Megler 2	Eystein Garathun Næss
Telefon	951 69 623
E-post	e.naess@nordvikbolig.no


25





Kort fortalt

- Haukeveien 25 er en meget pen og romslig halvpart av tomannsbolig over tre etasjer i sentrale omgivelser. Her har du alt du trenger i kort gangavstand som barnehager, skoler, idrettsplasser, svømmehall, buss, T-bane, butikker og andre sentrumsfasiliteter. Boligen ligger på en solrik tomt, opparbeidet med skjermet, frodig hage, og har en usjenert terrasse med markise. Bilen kan parkeres i en dobbelgarasje som deles med nabo, carport og på egen tomt.

- Boligen er en super familiebolig med 4 soverom, 2 bad, vaskerom og 2 stuer. Boligen har en gjennomgående god standard og fremstår som pent vedlikeholdt og har jevnlig blitt oppgradert de senere år. Ellers har boligen gode rom samt en meget fin løsning i stuen mot spisestuen, med gode vindusflater som gir godt med lys.

Arealer og innhold

BRA-i:	176 kvm
BRA-e:	28 kvm
Totalt BRA:	204 kvm
TBA:	21 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 59 kvm.
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 71 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

Haukeveien 25

1. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.



































Haukeveien 25

Kjeller



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.







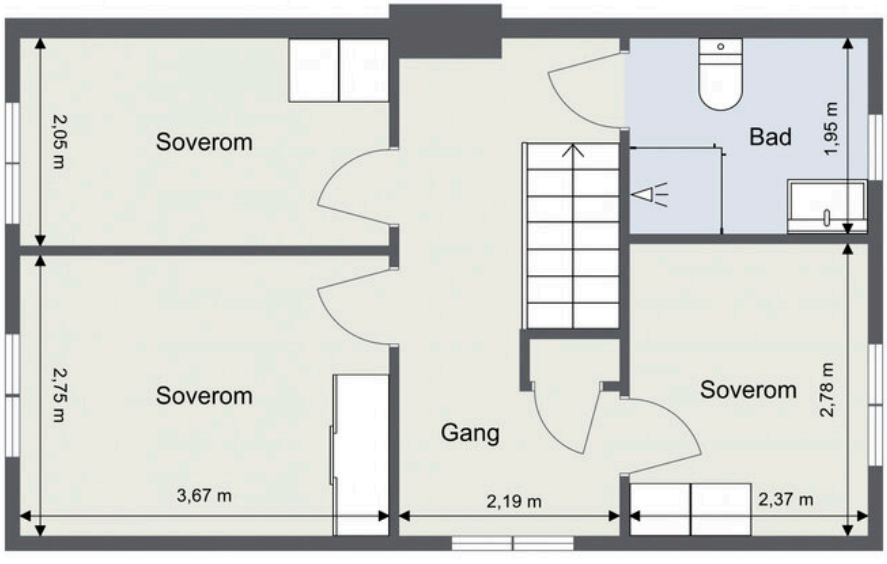




TEK :NORGE

Haukeveien 25

2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.













Informasjon

Haukeveien 25

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0183/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19, bnr 636 i Bærum kommune

Selgere
Tore Sæther
Nina Sjue

Kjøpesum og omkostninger
12 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
303 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
305 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
324 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 455 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 474 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 176 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 204 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 59 kvm.
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 71 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

Solforhold

Meget gode solforhold med sol fra tidlig til sent.

Innhold

Kjeller: Entré, hall med trapp, bad, hobbyrom, vaskerom, kjellerstue, teknisk rom, b od og garasjerom.
1. etasje: Entré, soverom, kjøkken, spisestue og stue med utgang terrasse.
2. etasje: Gang, 3 soverom og bad

Standard

1. etasje:
Entré:
Romslig og flislagt entre med varme i gulvet. Egen nisje med knagger for ytterklær. God plass til ønsket innredning som garderobeskap og skoskap.

Kjøkken:
Romslig spisekjøkken med god plass til spisebord for hele familien. Kjøkken er designet med tanke på plass og funksjonalitet. Godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt enkelte overskap med glass. Det er fliser overkjøkkenbenk og under overskap er det belysning. Benkeplate i laminat med nedfeldt kum i stål. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp (2014), komfyr (2014), kjøleskap samt oppvaskmaskin under benk. Ventilator med utkast til det fri.

Soverom:
Soverom eller gjesterom med adkomst fra entré. Rommet er helt perfekt som fks. gamingrom eller ekstra tv-stue for barna.

Stue:
Lys og innbydende stue med god atmosfære. Stuen har vindusflater på flere sider som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig romfølelse. Rommet har en praktisk planløsning med plass til både sofagruppe og annen innredning. Rommet er et naturlig samlingspunkt i boligen. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik markterrasse, med god plass til diverse utemøbler - perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Spisestue:
Spisestuen ligger naturlig plassert mellom stue og kjøkken. Det er god plass til et større spisebord, perfekt for hyggelige måltider med familie og gjester.

2. etasje:
Bad:
Pent flislagt bad fra 2012 med varme i gulvet. Badet er innredet med back to wall klosett fra Geberit og lekker servantinnredning med skuffer under. Dusjnisje med

vendbare dører og nedsenket dusjsone.

Soverom:
Det er 3 gode soverom i 2. etasje, alle med god plass til senger, garderobeskap og kontorpult.

Det er stort lagringsloft over hele etasjen.

Kjeller:
Kjellerstue:
Romslig kjellerstue er ideelt for ungdom som ønsker et eget sted å slappe av eller ha sosiale samlinger. Størrelsen på stuen gir mange innredningsmuligheter, enten som TV-rom, spillrom eller aktivitetsrom.

Bad:
Flislagt bad i kjeller med varme i gulv fra 2004. Det er enkel servantinnredning og vegghengt klosett. Dusjhjørne med dører i glass og veggmontert armatur og garnityr. Vifte med avtrekk ut.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom innredet med utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Godt med plass til innredning som høyskap e.l. for lagring. Rommet har naturlig ventilasjon.

Ellers har kjelleren godt med bodplass og egen adkomst fra utsiden. Det er en integrert garasje som i dag brukes som ekstra bod.

Parkering

Dobbel garasje som deles med nabo samt carport og godt med oppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

2016 Tuja-hekk og større trær fjernet for å åpne hagen og gjøre innkjørselen bedre. Plantet solbær og stikkelsbær busker, plommetre og epletre i hagen
2017 Skiftet til nye markiseduker på alle markiser
2017 Sjekket og oppgradert spotter i gang i kjeller
2017 Tilsynsrapport ved kontroll av elektrisk anlegg
2018 Lagt inn 15 cm isolasjon og ny takpanel i spisestuen
2018 Malt vegger i spisestuen
2018 Installert plisse gardiner stuevindu og på et soverom oppe
2018 Installert varmepumpe og oppgradering i sikringsskap
2018 Oppgradering til 3fas inntaksstrøm
2018 Installert Elbil-lader (Salto)
2019 Tettet hull, skiftet takpapp og lagt nye lektere under taksteinen på utvendig tak over spisestuen
2019 Skiftet til ny loftsluke og forbedret isolasjon
2019 Beiset bolig utvendig
2019, 2023 og 2025 Beiset terrassen og malt gjerdet på terrassen. Satt opp nye levegger
2025 Erstattet noen ødelagte tetningslister på vinduer

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørleggerbedrift bad 2. etg i 2012, bad i underetg. 2004
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært,
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørleggerbedrift bad 2. etg i 2012, bad i underetg. 2004
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært,
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørleggerbedrift bad 2. etg i 2012 - full rennovering slukbytte, rør i rør til kjeller, sveisemembran, nytt elanlegg samt inventar
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018/2019: Spisstuetak ute/inne: tettet hull, lagt ny takpapp og lektere under takstein utvendig og isolert og lagt ny takpanel innvendig. 2019: Installert ny loftsluke. Utført av Tom Tarheim og egeninnsats. Tidligere eiertid: Et pipeløp til fyr rehabilitert til stålpipe 2004: Ny takpapp, lektere, sløyfer, takstein samt takrenner og beslag på hovedtak. Bærum Blikk og Ventilasjon. 1995: Tak påbygg 1988: ny terrassedør og nye vinduer alle bortsett fra spisestue og stue, ny peis 2004: ny terrasse 2008: nytt vindu spisestue.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig Installasjon AS / Hafslund nett: oppgradering til 3 fas og ny inntakskabel til sikringsskap (2018) Ørnulf Wiig Installasjon AS: Installert elbil-lader (2018) Xmont AS og Ørnulf Wiig Installasjon: installert varmepumpe (2018)
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 2017
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig Installasjon as (2018): oppgradering til tre-fas inntaksstrøm til sikringskap, legge ledning fra sikringsskap til carport, montert elbil-lader på garasjevegg (Salto)
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kloakk /utvendig spillvann rehabilitert fra tank til gate (2004) VAT og Bærum Rørleggerbedrift as
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.
Arbeid som er utført: Karsten Haanes og Petter Tobiasen (1994/1995) påbygg kjøkken og vaskekjeller Bygget dobbeltgarasje sammen med nabo med felles innkjøring (1982) Vet ikke hvem som utførte arbeidet.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiertid: Ny fyrkjele (1988). Byttet oljetank (glassfiber, 1200 liter) + måler (2004). Vannbåren gulvvarme stue og gang (2008). Ny brenner (2011). Ny varmtvannsbereder (2016).

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja.
Beskriv: Kan tyde på fukt/vannskade på vinylbelegg i innvendig bod bak tidligere garasje i hovedhus. Ingen fukt eller fuktskade under vår botid.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja.
Beskriv: Skiftet spotter til led i gang kjeller pga varmgang. Utført av Lefdal i 2017. Tilsynsrapport avdekket avvik stikkkontakt og lysarmatur under overskap kjøkken utbedret av Lefdal i 2017.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Sprekk i murpuss på grunnmur over inngangsdør nede Løs del nederst på venstre side ved garasjeport i hovedhus. Sprekk i murvegg venstre side i tidligere garasje i hovedhus. Sprekk i gulv i tidligere garasje i hovedhus og i gulv garasje.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: Observert sølvkre på bad og kjellergulv (tidvis). Rotte er observert ute og tatt i rottefeller ute under terrassen og hos naboer
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Vannkran på kjøkken har en automatisk sensor som ikke virker optimalt - av og til setter den på vannet av seg selv uten aktivering og noen ganger må vi slå den av manuelt. For liten kapasitet på kursen til deler av kjøkkenet - når oppvaskmaskin og kaffetrakter settes på samtidig slår automatsikringen ut. Garasjedør kan av og til være noe treg ved åpning og lukking.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport fra 2016 da vi kjøpte boligen.
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja.
Beskriv: Glassfibertank fra 2004 (1200 liter)
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Felles innkjøring og delt garasje med Haukeveien 23

Bygningssakkyndig

Eiolf Rasmussen

Byggemåte

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Veggene har trekonstruksjon og fasade/kledning har stående bordkledning. Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass og balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass. Isolerte ytterdører av tre. Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Utvendig trapp i betongkonstruksjon. Inntrinn belagt med skifer.

TG0: Ingen avvik

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

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Veggkonstruksjon
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Innbo og løsøre

Innebygget kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin følger med. Ekstra kjøleskap i kjeller, vaskemaskin og tørketrommel kan vurderes å følge med (etter avtale). Fryser i kjeller følger ikke med.

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

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

kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulv varme i entre, stue,
spisestue. Varmekabler på 2
bad, entre (kjeller), hall med trapp og vaskerom. Radiator i kjellerstuen.
Utvendig varmekabel for avrenning ved garasje og i front under hus.
Oppvarmingen gjennom biofyringsolje

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 039,-pr. 2024

Årsprognosen for 2025 er estimert til kroner 9895,49 selger har vannmåler.

Velavgift

Kr 300,- pr. år

Furubakken vel

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 500 ink. innbo,- pr år.
- Biofyringsolje: November til mars - 10 764,-
- Boligen har ikke alarm.
- Kabel-tv/internett fra Viken fiber / Altibox bredbånd kr 899,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 168 872,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 675 489,- pr. 2023

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 36423614

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber / Altibok bredbånd fiser TV og internett, - pt. kr 899 pr mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 668 kvm (Eiertomt)

Hagen er pent beplantet med hekk rundt hele som gjør både

tomten og uteplassen skjermet og uten innsyn. Romslig terrasse med meget gode solforhold, med sol fra tidlig til sent. Godt med bærbusker og blomster i alle varianter. Solbær, stikkelsbær, plommetre og epletre.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde i nærheten av både Bekkestua og Haslum. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser. Sentral beliggenhet med kort gangavstand til Bekkestua sentrum, barnehager- og skoler, offentlig kommunikasjon samt en rekke fritidsaktiviteter

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Det er gangavstand til Bekkestua/Nadderud/Gjønnes, som byr på svømmehall, håndballhall, fotballbaner, Nadderud Stadion, flere treningssentre, Bekkestua arena m.m. Bekkestua arena består av innendørs aktivitetshall, utendørs skatepark, Spillhuset.com, Circa Cirkus og Capoeira. Her finner du også et mindre rom for aktiviteter som f.eks bursdagsfeiring, møter, bordtennis etc. Kort vei også til flere ridesentre og tennisbaner. For golfentusiasten ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Det er ellers kort vei til sjøen med bl.a. Storøyodden badeplass på Fornebu eller til Kalvøya/Kadettangen i Sandvika. Fra eiendommen er det enkel tilgang til turvei som går til Hosle, Sauejordet og direkte inn i Bærumsmarka. Marka byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Her kan nevnes Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, fotball m.m. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint.

Servicetilbud:
Som nærmeste matbutikker finner man Spar Nadderud som ligger innen gangavstand, samtidig er det kort vei til Kiwi, Meny, Coop Mega og Rema1000 på Bekkestua. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, Sats, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Det har vært stor utvikling på Bekkestua i de senere år, uten at stedet har mistet sitt "småby" preg. Bekkestua sentrum fremstår som et trivelig og moderne sentrum som er godt tilrettelagt for både unge og eldre. Ønsker man ytterligere tilbud ligger Sandvika Storsenter og populære CC Vest på Lilleaker, godt innen rekkevidde.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Bekkestua barneskole, og Bekkestua ungdomsskole. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til flere barnehager, både kommunale og private. Det er ellers en rekke tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas samt de videregående skolene Nadderud og Stabekk.

Offentlig kommunikasjon:

Svært god offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i nærheten. Nærmeste bussholdeplasser er "Øygardveien" og "Nadderudhallen" som begge ligger få minutters gange fra boligen. Gangavstand til både Bekkestua og Gjønnes T-banestasjon med T-bane linje 3 i retning Oslo/Kolsås. Bekkestua er for øvrig et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med busslinjer til de fleste steder i Bærum.

Skoler og barnehager

Flere barnehager i gåavstand fra boligen.
Boligen sokner til Bekkestua barneskole og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Bad og vaskerom i kjeller er ikke tegnet inn.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest på garasje og tilbygg.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 668 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1955280
Navn NADDERUD, nordvestre del
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.05.1956
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8711/1955280.pdf
Delarealer Delareal 110 m
Formål Kjørevei
Delareal 558 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det er ikke odel.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

31.03.1960 - Dokumentnr: 301293 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0219 Gnr:19 Bnr:622

15.08.1961 - Dokumentnr: 303694 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:19 Bnr:679

01.01.2020 - Dokumentnr: 1080181 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:636

01.01.2024 - Dokumentnr: 51426 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:636

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 93 750,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 199 940,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2025

Megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Haukeveien 25

Haukeveien 25

Nabolaget Furulia/Haukeveien/Ørneveien - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	**6 min** 0.5 km
Oslo International School (1-1... 415 elever, 29 klasser	**6 min** 0.6 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	**12 min** 1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	**5 min** 0.5 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	**9 min** 0.7 km
Oslo International School 90 elever	**6 min** 0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**9 min**

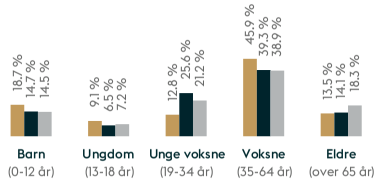
Offentlig transport

Nadderudhallen Linje 140, 140N, 212, 230	**6 min** 0.5 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	**14 min** 1.1 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	**7 min** 3 km
Sollerud Linje 13	**11 min** 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 13.1 km

Barnehager

Huskestua barnehage (0-5 år) 88 barn	**4 min** 0.3 km
Nadderudskogen bhg - Nadderud ... 38 barn	**4 min** 0.4 km
Bekkestua Kanvas-barnehage (1-... 156 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Furulia/Haukeveien/Ørneveien	185	454
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nadderudhallen idrettshall	3 min
Nadderud idrettspark	4 min
SATS Bekkestua Stasjon	12 min
GYM Bekkestua	12 min

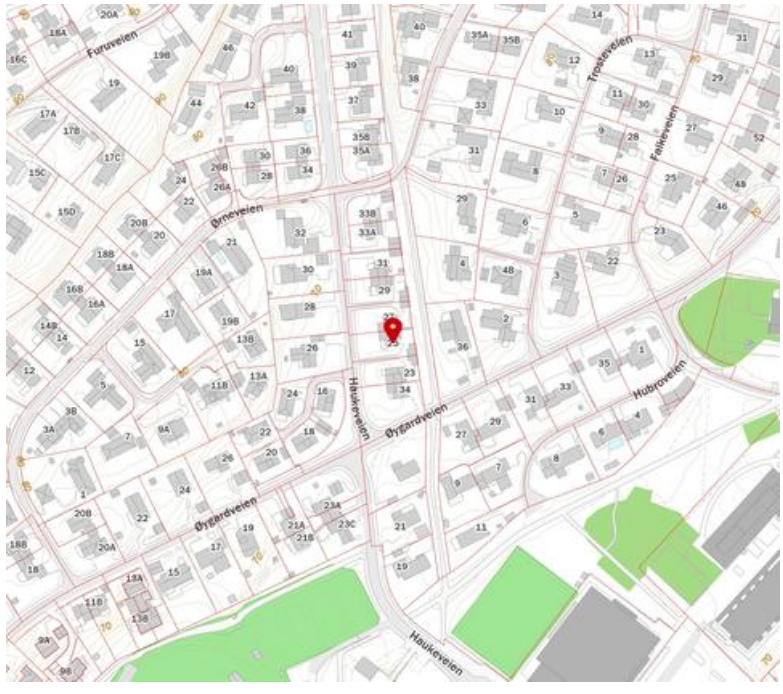
«Kort vei til butikker og Bekkestua sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 19, bnr. 636

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 11893-1460 **Referansenummer:** EB9831

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eiolf Rasmussen **Vår ref:** Eiolf Rasmussen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Eiolf Rasmussen
Uavhengig Takstingeniør
eiolf.rasmussen@tek-norge.no
917 56 412

Medansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over 3 etasjer.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tomannsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i stål.
Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass.
Isolerte ytterdører av tre.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass.
Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Utvendig trapp i betongkonstruksjon. Inntrinn belagt med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett, laminat og fliser
Overflater vegger med palte plater, panel.
Overflater himling med malt panel
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Ett pipeløp er rehabilitert med innvendig stålrør.
Boligen har trapper i treverk.
Innerdører bestående av malte, profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Bad fra 2004 iflg tidligere takst.
Veggene har fliser. Taket har panel. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom kjeller:
Ukjent alder på vaskerommet, men sannsynligvis fra 1995/96.
Veggene har fliser og malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2. etasje:
Badet er fra 2012.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 1988/89
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis med kobber og delvis med rør-i-rør (plast).
Varmtvannstanken er på ca. 190 liter.
Det er avløpsrør av plast og støpjern
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fyrkjele for bioolje.
Vannbåren gulvvarme i stue/spisestue og entré. Kjelleren varmes opp gjennom radiator.
Delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapene er plassert i kjeller og 1. etasje.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, brannslange og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra opprinnelig byggeår 1960/61 og for tilbygg 1994
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Tomten er flat, opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og beplanting.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1961. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1961. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp fra utvendig kum til gate er rehabilitert i 2004 (opplysning fra eier)
Det er oljetank (bio olje) i glassfiber. Oljetank er fra 2004. (opplysning gitt av eier)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

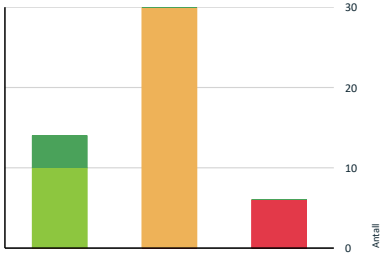
Tomannsbolig

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

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. I kjelleren er det flere boder som er tatt i bruk som boligrom. Garasjen er delt og delvis tatt inn i hoveddel som bod.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

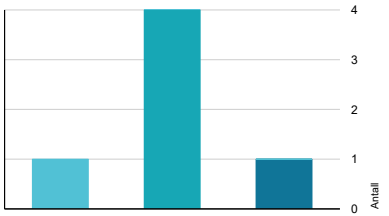
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygget kjeller og 1. etasje. Fremvist ferdigattest

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vinduer i 2. etg
Eiers opplysning:
Hovedtaket lagt om i 2004, tak over tilbygg 1994/1995 og utbedret tak over spisestue i 2019 (tettet hull, lagt ny takpapp og nye lektere under takstein).

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.

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

Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.
Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 50 år.
Eventuelle skader på undertak repareres. Stein av god kvalitet kan eventuelt brukes på nytt. Normal tid før omlegging av takpapp/shingel er 25 år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsgrad med bakgrunn i alder. Eldre taktekker har større risiko for svikt og lekkasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er lekkasje i skjøt (på bend) på enkelte tak nedløp.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Lekkasjer fra nedløp kan føre til vannskader. Nedløp (bend) med skader bør derfor utbedres. Eldre takrenner, nedløp og beslag har større risiko for svikt og lekkasje.
Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
Det er råteskade i bærestolpe ved inngangsparti.

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Råteskade på bærestolpe er årsaken til TG3 og bør utbedres for å hindre svikt på konstruksjonen og er avviket som er kostnadsestimert.

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.
Sprukket panel bør skiftes for å hindre at vann trenger inn i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er ingen eller lite lufting i konstruksjonen over skrå tak i 2.etg
Konstruksjonen er forøvrig gjenbygget uten mulighet for kontroll.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Takkonstruksjon holdes under observasjon og kontrolleres jevnlig fordi det er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk. Isolerglass med varierende alder. 1988, 1994 og 2008

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Der er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men de eldste vinduene bør skiftes i nær fremtid. Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Isolerte ytterdører av tre.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1988

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Balkongdør og kjellerdør står skjevt og subber i karm. Tilstand med bakgrunn i alder på isolerglass i balkongdør.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Dørblad trenger justering for tett anslutning til karm og for å unngå skader på karm/terskel. Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.
Balkongdøren bør planlegges skiftet i nær fremtid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

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

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde målt til 0,88 meter.
Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betongkonstruksjon. Inntrinn belagt med skifer.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Lysåpning mellom rekkverksspiler er større enn hva dagens byggeforskrifter krever. Nye krav til ovennevnte der det kun tillates maksimal lysåpning på 100 millimeter. Årsaken er i hovedsak for å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom. Forholdet bør derfor utbedres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett, laminat og fliser
Overflater vegger med palte plater, panel.
Overflater himling med malt panel

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis bom (hulrom) under fliser i kjeller.
Knirk i gulv mellom stue og kjøkken.
Det er sprekker i betonggulv i utvendig bod.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes. Vær likevel klar over at fliser med «bom» har redusert evne for bruksbelatning.
Sprekkene i betonggulv har liten konsekvens, men bør utbedres for å hindre at gulvet sprekke mer.
Knirk i gulv kan være sjenerende. Knirk i gulv bør utbedres om man skal skifte overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm innenfor 2 meter fra spisestue mot kjøkkendør.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm gjennom rommene i 2. etg.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 33 mm gjennom gang i kjeller TG3

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

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Et pipeløp er rehabilitert med innvendig stålrør

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ved feiing kan det være risiko for at glør faller ut av luken og skader gulvet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu og er av betong. Veggene er stedvis utlektet med panel og plater og det er åpen betong/mur i garasjen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 11,7%.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot hagen fra kjellerstuen (inne i skapet).

Registrert fuktnivå anses som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er indikert for fukt i nedre del av grunnmur (åpen mur/betong) i garasjen. Boden som tilstøter garasje har utlektet vegg og det er registrert noe forhøyet fuktverdi i nedre del av denne veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er enkelte utforede yttervegger og oppforede gulv i kjelleren. Slike konstruksjonen kan være uheldige med hensyn til fuktrelaterte problemer som kondens, kapillært oppsug eller fukt på grunn av svikt i dreneringen. Det er en særlig utsatt konstruksjon i eldre hus, hvor det ikke er kapillærbrytende sjikt mot grunn, grunnmuren ikke er isolert på utsiden og dreneringen begynner å bli gammel.

Fuktnivået som er registrert i garasjen og tilstøtende bod kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er sannsynligvis begynnende svikt i dreneringen, men det kan ikke utelukkes at det også kan komme av kondensering eller kapillært oppsug.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforet vegg i bod som tilstøter garasjen.

Gulvet i kjellerstuen er konstruert med oppforet trekonstruksjon. Det var ingen symptomer på skade på befaringen, men vær klar over at dette er en kjent risikokonstruksjon med tanke på fuktrelaterte utfordringer.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapper i treverk.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Lysåpning mellom rekkverksspiler er større enn hva dagens byggeforskrifter krever. Nye krav til ovennevnte der det kun tillates maksimal lysåpning på 100 millimeter. Årsaken er i hovedsak for å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom. Forholdet bør derfor utbedres.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av malte, profilerte tredører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er dører som subber i karm terskel.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad fra 2004 iflg tidligere takst.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Døren er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Selv om det ikke er påvist skadesymptom på befaringen, er det en viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot døren og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde døren under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørememembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

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

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.
Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra gangen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Ukjent alder på vaskerommet, men sannsynligvis fra 1995/96.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er ikke membranoppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uten membranoppkant ved døren er det risiko for at lekkasjevann renner ut av rommet. Det anbefales derfor å etablere membran med oppkant etter dagens forskrift.

Det er kun gulvmembran som er kostnadsestimert under dette kapittel.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet står foran full oppgradering.

Rommet fungerer til daglig bruk, men vær klar over risikoen for skader i vegger og tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje. Det anbefales derfor å oppgradere våtrommet med membraner etter dagens krav.

Det er kun membraner som er kostnadsestimert. Det er ikke tatt hensyn til å demonter/remontere utstyr eller overflater.
Dersom rommet skal oppgraderes i sin helhet vil det tilkomme ytterligere kostnader.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot terreng.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av vegg mot annet våtrom.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2012.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: bilder og fdv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Døren er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider. Detaljer rundt døren kommer ikke frem på fremviste bilder.
Dørlister er påvirket av fukt i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det ikke er påvist skadesymptom på befaringen, er det en viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot døren og bindingsverk bak flisene.
Det anbefales derfor å holde døren under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.
Fuktpåvirket dørlist kommer trolig av vannsøl ved dusjing.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Tilstandsrapport

Det er målt ca 12mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Fall på gulv er målt til under 1:100 på gulv utenfor dusjen og under 1:50 i dusjen.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Løsningen for fall er ikke tilfredsstillende og det er risiko for skader i tilsrtøtende rom ved lekkasjer. Det anbefales å undersøke muligheten for å øke membranen ved terskelen for å redusere risiko for skade ´r ved lekkasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Jordkabel/utjevning er ikke festet i slukristen på sluket i dusjen.
En skrue i klemringen på hovedsluket med rust.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør undersøkes om jordkabel bør festes i slukristen for å redusere risikoen for strømstøt ved feil på elektriske anlegg og elektrisk utstyr.
Det er noe usikkert om skruen med rust på klemnringen på hovedsluket er skrue som følger sluket. Dersom skruen svekkes kan det føre til løs klemring og utett overgang mellom membran og sluk. Det anbefales derfor å undersøke ytterligere.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av veg mot dusjen fra soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er fra 1988/89 (ifg tidligere rapport)
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe løs fugemasse mellom fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse fuger har liten konsekvens. Observer fuger, ved negativ utvikling bør fugene utbedres evt flisene byttes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg har varierende alder.
Boligens røropplegg er delvis med kobber og delvis med rør-i-rør (plast).

Stoppekran er påvist og er plassert i teknisk rom.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre vannledninger av kobber.
Rør i rør vannledninger er ikke merket.
Det er ikke montert vannskap til rør i rør system.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rør i rør system er et lukket system hvor eventuelt lekkasjevann skal føres tilbake til rørskap og synliggjøres i rom med sluk, ved manglende rørskap er ikke lenger systemet lukket og ved lekkasjer er ikke dreneringfunksjonen ivaretatt. Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpjern

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av støpjern.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Luft til luft varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmesentral

Det er installert fyrkjele.

Opplysninger fra eier:
Ny fyrkjele (1988). Byttet oljetank (glassfiber, 1200 liter) + måler (2004). Vannbåren gulvvarme stue og gang (2008). Ny brenner (2011).

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 190 liter.

Årstall: 1916 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i stue/spisestue og entré.
Kjelleren varmes opp gjennom radiator.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapene er plassert i kjeller og 1. etasje.

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.
   Ukjent, men oppgradert til 3-fas i 2018.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eiers opplysning.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Mangler for våtrommene (utført i regi av forrige eier).

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?
   Ja Eier opplyser at det var tilsyn i 2017 og at forholdene er utbedret.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eier opplyser at sikringen løser ut dersom oppvaskmaskin og kaffetrakter slås på samtidig.
7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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?
    Ja
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 Det anbefales å utbedre forhold med TG3 som strakstiltak og er kostnadsestimert..

Avvik med TG3
Avkappet ledning i teknisk rom. Ukjent om ledningen er strømførende/i bruk. Ledninger som ikke er i bruk skal fjernes.
Manglende deksel i sikringsskap i kjeller. Deksel må minteres for å hindre berøring av strømførende ledninger.
Utett rundt kabelgjennomføringer i sikringsskap i 1.etasje. Sikringsskap skal være tette med tanke på brann.

Generell kommentar

Avvik med TG2:
Kursoversikten i kjelleren stemmer ikke.
Anlegget har stedvis høy alder og det er ikke fullstendig dokumentert for alle utførte arbeider siden 1999.

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, brannslange, og 6 kg pulverapparat.

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra opprinnelig byggeår 1960/61 og for tilbygg 1994

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Svikt i dreneringen kan føre til vannskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekk i grunnmur/puss ved utvendig bod

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Skaden på mur bør utbedres slik at muren ikke skal trekke vann, og at murpuss faller av.
Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 3 Terrengforhold

Tomten er flat, opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og beplanting.

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Forholdet gjelder ved inngang til utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å utføre tiltak som hindrer at overflatevann føres mot bolig. Dersom vann trenger inn i bod/garasje kan det føre til vannskader.
Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning
Forholdet bør kartlegges for eventuell utbedring.
Kartlegging av forholdet er kostnadsestimert og det må forventes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1961. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1961. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp fra utvendig kum til gate er rehabilitert i 2004 (opplysning fra eier)

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Oljetank

Det er oljetank (bio olje) i glassfiber. Oljetank er fra 2004. (opplysning gitt av eier)

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Halvpart av dobbeltgarasje i uisolert trekonstruksjoner over støpt plate på mark. Saltak i trekonstruksjon, tekket med betong takstein.
Vippeporter i tre.

Det er registrert sprekker i betonggulvet som bør utbedres for å hindre utvikling av skaden.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	59	12		71	
1. Etasje	75			75	24
2. Etasje	42			42	
SUM	**176**	**12**			**24**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Gang 2, Bad, Kjellerstue, Teknisk rom, Bod, Bod 2, Vaskerom	Bod (garasje)	
1. Etasje	Entré, Kontor, Spisestue, Stue, Kjøkken, Trapperom		
2. Etasje	Gang, Trapperom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,03 i kjellerstuen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. I kjelleren er det flere boder som er tatt i bruk som boligrom. Garasjen er delt og delvis tatt inn i hoveddel som bod.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei eller dagslysflate i kjellerstuen.
Vindu kan brukes som alternativ rømningsvei dersom vinduet har underkant til og med fem meter over bakken.
Lysåpning for rømningsvindu skal være min. bredde 50 cm og høyde 60 cm. Summen av bredde og høyde skal være min. 150cm til sammen. Rømningsvinduer kan i tillegg ikke være plassert over 1 meter fra gulv uten fastmontert møbel eller

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

trinn som reduserer nivåforskjellen.

Rømningsvindu vil tilfredsstille dagslyskrav.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	145	43
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør
	Lasse Jensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	636		0	668.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haukeveien 25

Hjemmelshaver
Sjue Nina, Sæther Tore

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ørnulf Wiig Installasjon as	29.11.2018	Samsvarserklæring: - Oppgradering til 3 fas - Ny inntakskabel inntil 15 m - 3x50A ov - målersløyfe 3 fas - Overspenningsvern	Gjennomgått		Nei
Ørnulf Wiig Installasjon as	04.10.2018	Samsvarserklæring: - Installasjon av hjemmelader for elbil	Gjennomgått		Nei
Lefdal Installasjon AS	16.06.2017	Samsvarserklæring: - Kontroll og skifte av div downlights.	Gjennomgått		Nei
Lefdal Installasjon AS	08.03.2017	Samsvarserklæring: - Utbedring etter tilsyn	Gjennomgått		Nei
Kallåk Energi service as	02.04.2025	Faktura. Service oljebrenner	Gjennomgått		Nei

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 636
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EB9831

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sæther, Tore	9578-5990-4-1953106	2025-04-09 23:42:18
Sjue, Nina	9578-5999-4-1970393	2025-04-09 23:36:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0183/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Nina Sjue, Tore Sæther

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 36426314
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørleggerbedrift bad 2. etg i 2012, bad i underetg. 2004

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørleggerbedrift bad 2. etg i 2012, bad i underetg. 2004

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørleggerbedrift bad 2. etg i 2012 - full rennovering slukbytte, rør i rør til kjeller, sveisemembran, nytt elanlegg samt inventar

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018/2019: Spisstuetak ute/inne: tettet hull, lagt ny takpapp og lektere under takstein utvendig og isolert og lagt ny takpanel innvendig. 2019: Installert ny loftsluke. Utført av Tom Tarheim og egeninnsats. Tidligere eiertid: Et pipeløp til fyr rehabilitert til stålpipe 2004: Ny takpapp, lektere, sløyfer, takstein samt takrenner og beslag på hovedtak. Bærum Blikk og Ventilasjon. 1995: Tak påbygg 1988: ny terrassedør og nye vinduer alle bortsett fra spisestue og stue, ny peis 2004: ny terrasse 2008: nytt vindu spisestue

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig Installasjon AS / Hafslund nett: oppgradering til 3 fas og ny inntakskabel til sikringsskap (2018) Ørnulf Wiig Installasjon AS: Installert elbil-lader (2018) Xmont AS og Ørnulf Wiig Installasjon: installert varmepumpe (2018)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig Installasjon as (2018): oppgradering til tre-fas inntaksstrøm til sikringskap, legge ledning fra sikringsskap til carport, montert elbil-lader på garasjevegg (Salto)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kloakk /utvendig spillvann rehabilitert fra tank til gate (2004) VAT og Bærum Rørleggerbedrift as

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Karsten Haanes og Petter Tobiasen (1994/1995) påbygg kjøkken og vaskekjeller Bygget dobbeltgarasje sammen med nabo med felles innkjøring (1982) Vet ikke hvem som utførte arbeidet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiertid: Ny fyrkjele (1988). Byttet oljetank (glassfiber, 1200 liter) + måler (2004). Vannbåren gulvvarme stue og gang (2008). Ny brenner (2011). Ny varmtvannsbereder (2016).

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kan tyde på fukt/vannskade på vinylbelegg i innvendig bod bak tidligere garasje i hovedhus. Ingen fukt eller fuktskade under vår botid.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skiftet spotter til led i gang kjeller pga varmgang. Utført av Lefdal i 2017. Tilsynsrapport avdekket avvik stikkkontakt og lysarmatur under overskap kjøkken utbedret av Lefdal i 2017.

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

Ja

Beskriv: Sprekk i murpuss på grunnmur over inngangsdør nede Løs del nederst på venstre side ved garasjeport i hovedhus. Sprekk i murvegg venstre side i tidligere garasje i hovedhus. Sprekk i gulv i tidligere garasje i hovedhus og i gulv garasje

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Observert sølvkre på bad og kjellergulv (tidvis). Rotte er observert ute og tatt i rottefeller ute under terrassen og hos naboer

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vannkran på kjøkken har en automatisk sensor som ikke virker optimalt - av og til setter den på vannet av seg selv uten aktivering og noen ganger må vi slå den av manuelt. For liten kapasitet på kursen til deler av kjøkkenet - når oppvaskmaskin og kaffetrakter settes på samtidig slår automatsikringen ut. Garasjedør kan av og til være noe treg ved åpning og lukking.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport fra 2016 da vi kjøpte boligen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Glassfibertank fra 2004 (1200 liter)

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi benytter biofyringsolje

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

Ja

Beskriv: Felles innkjøring og delt garasje med Haukeveien 23

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0183/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sjue, Nina	2025-04-09	Sæther, Tore	2025-04-09
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Sjue, Nina		bankID Sæther, Tore	

SIGNICAT

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

Skatteetaten

Dato
10.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 19 Bnr 636 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA

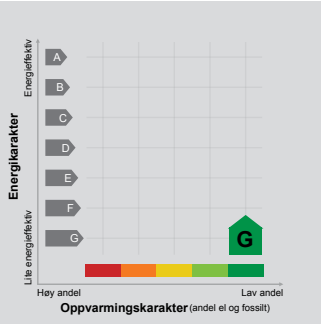
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 168 872
Som sekundærbolig:	kr 8 675 489

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Haukeveien 25
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	636
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18530376
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104269
Dato	08.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Installere solvarmeanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	187
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 8: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 9: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 23: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 24: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 27: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 28: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 29: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 30: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

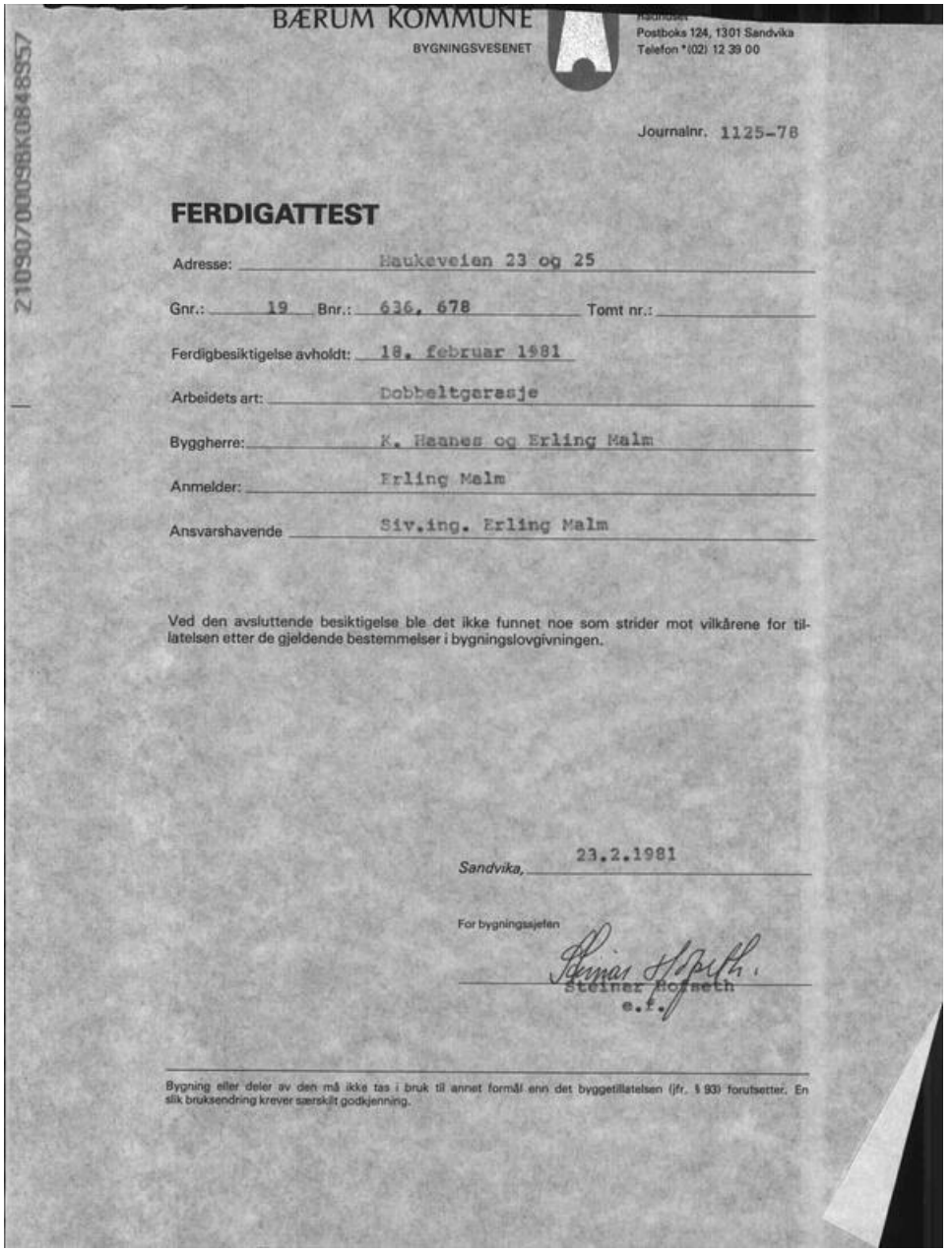
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 31: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 32: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 1125-78

FERDIGATTEST

Adresse: Haukeveien 23 og 25

Gnr.: 19 Bnr.: 636, 678 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 18. februar 1981

Arbeidets art: Dobbeltgarasje

Byggherre: K. Haanes og Erling Malm

Anmelder: Erling Malm

Ansvarshavende Siv.ing. Erling Malm

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

Sandvika, 23.2.1981

For bygningssjefen

Steinar Horneth
e.f.

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

21090700098K0848857

1303080008BKO343188

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Bygn.- og Reg.Vesenet
Arnold Haukelands plass
Pb. 124, 1301 SANDVIKA
Telefon *67 57 40 67
*67 57 44 63
Telefax *67 57 43 15

HAANES, KARSTEN
HAUKEVEIEN 25

1340 BEKKESTUA

HAANES, KARSTEN

HAUKEVEIEN 25
1340 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

Jnr. 94-1388

Adresse: HAUKEVEIEN 25

Gnr: 19 Bnr: 636

Ferdigbesiktigelse avholdt:	18.11.94
Arbeidets art:	TILBYGG TIL 2-MANNSBOLIG
Byggherre:	HAANES, KARSTEN
Anmelder:	HAANES, KARSTEN
Ansvarshavende:	HAANES, KARSTEN
Ansvarshavende:	

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

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

Sandvika, 21. november 1994
For bygnings- og reguleringssjefen

Steinar Haugen

Post adresseres til etaten - Ikke til enkeltpersoner

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 09.04.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	636	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 100167533705075478 Forfall: 19.04.2025 Kr: 819.73	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

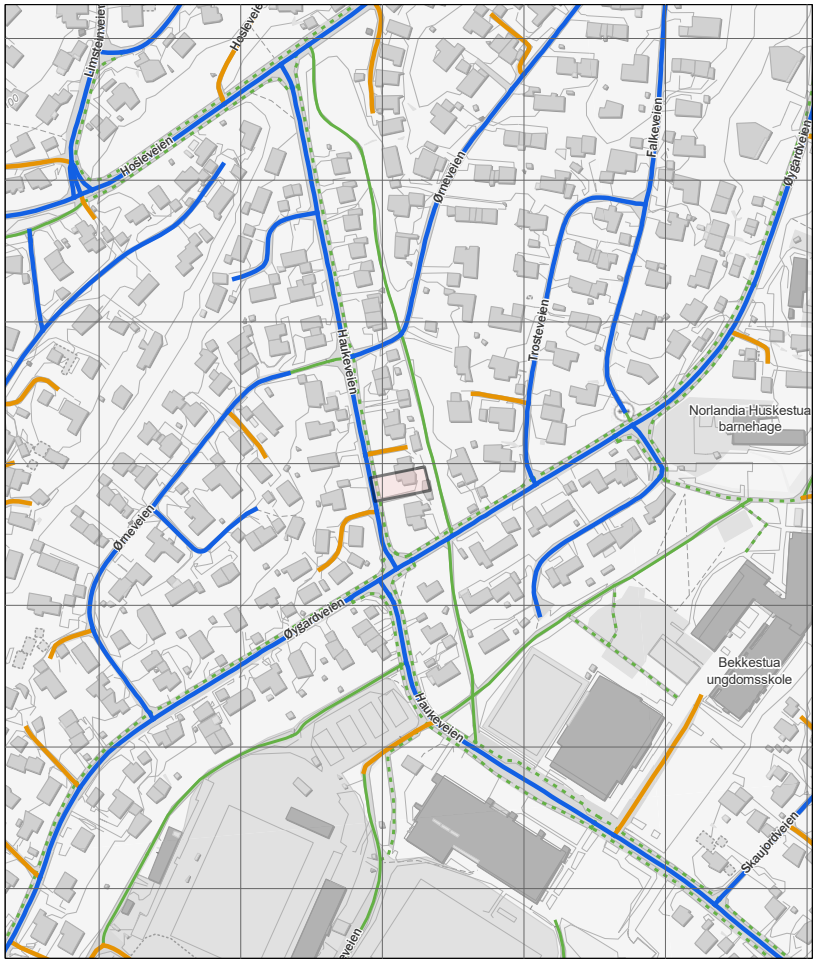
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/636/0/0
Adresse: Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/04/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 19/636
Adresse: Haukeveien 25
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

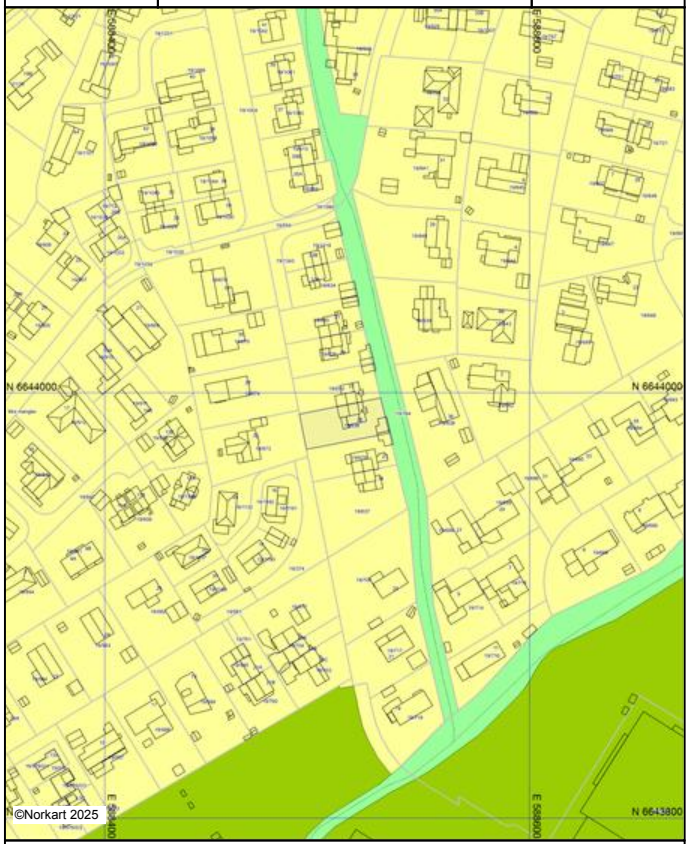
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/636
Adresse: Haukeveien 25
Utskriftsdato: 09.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende

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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/636
Adresse: Haukeveien 25
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

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

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Undervisning
- Idrett

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskriftfeltnavn

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/636
Adresse: Haukeveien 25
Utskriftsdato: 09.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/636
Adresse: Haukeveien 25
Utskriftsdato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1955280

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 29.05.1956 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NADDERUD, NORDVESTRE DEL

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse.

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

4.
På parsellene 26 - 28 kan oppføres boligblokker i 3 etasjer med lengde som vist på planen. På parsellene 29 - 35 kan det bygges rekkehus i 2 etasjer med 4 leiligheter i hvert hus. På ørige parseller skal det være villaer.

5.
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.

6.
Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Nøyaktig gesims- og mønehøyde samt eventuell avtrapping for blokkene i 3 etasjer fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.

7.
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

8.
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m^2. Rekkehusene på parsellene 29 - 35 kan oppføres med inntil 200 m^2 grunnflate.

9.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde.

10.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo.

11.
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

12.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlig unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 19/636		
Utskriftsdato	09.04.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Utskriftsdato: 09.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	636	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 668 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1955280 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955280)
Navn	NADDERUD, nordvestre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.1956
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8711/1955280.pdf
Delarealer	**Delareal** 110 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 558 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

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

Utskriftsdato: 09.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	636	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 857,94 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	1 504,16 kr
Sum	**8 039,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2024	-58 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-1 526,11 kr	-1 526,11 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-58 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-1 885,03 kr	-1 885,03 kr
Forbruk vann 2024	59 m3	26,31 kr	1/1	0 %	1 552,44 kr	1 552,44 kr
Forbruk avløp 2024	59 m3	32,50 kr	1/1	0 %	1 917,50 kr	1 917,50 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Forskudd vann 2025	60 m3	30,26 kr	1/1	0 %	1 815,75 kr	453,94 kr
Forskudd avløp 2025	60 m3	35,26 kr	1/1	0 %	2 115,75 kr	528,94 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	2 stk	129,00 kr	1/1	0 %	258,00 kr	64,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	65,76 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**9 895,49 kr**	**2 518,00 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 09.04.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	636	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA								

Avtale 90084491 (Avgiftsadresse: Haukeveien 25)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Fyrrom	A1	31.08.2021	27.02.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	A2	31.08.2021	27.02.2024	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	R3 Konvertert til biobrensel for fyring		03.09.2021
Ildsted	5B Dør til fyrrom er ikke selvlukkende		03.09.2021
Ildsted	4 D Anlegget har feil eller mangler	Mangler ventil	03.09.2021
Ildsted	14A Ildstedet er ikke fagmessig	Røykrrør fra sentralfyr for nært brennbart	03.09.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.04.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	636	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haukeveien 25, 1357 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
04186858	2658	09.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	59

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 636	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Haukeveien 25, gatenr 1638 1357 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	522 7	Hosle Sør 22 Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060401 801	Haslum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	31.03.1960	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	668,2 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	10.03.2025 10.03.2025	Avgiver	3201/19/636	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/19/636	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/19/636	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	28.03.1980	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	08.05.2023	Berørt	3201/19/368	0,0
			Berørt	3201/19/374	0,0
			Berørt	3201/19/554	0,0
			Berørt	3201/19/576	0,0
			Berørt	3201/19/577	0,0
			Berørt	3201/19/581	0,0
			Berørt	3201/19/582	0,0
			Berørt	3201/19/583	0,0
			Berørt	3201/19/584	0,0
			Berørt	3201/19/585	0,0
			Berørt	3201/19/587	0,0
			Berørt	3201/19/588	0,0
			Berørt	3201/19/589	0,0
			Berørt	3201/19/590	0,0
			Berørt	3201/19/634	0,0
			Berørt	3201/19/635	0,0
			Berørt	3201/19/636	0,0
			Berørt	3201/19/637	0,0
			Berørt	3201/19/673	0,0
			Berørt	3201/19/674	0,0
			Berørt	3201/19/675	0,0
			Berørt	3201/19/676	0,0
			Berørt	3201/19/678	0,0
			Berørt	3201/19/679	0,0
			Berørt	3201/19/680	0,0
			Berørt	3201/19/700	0,0
			Berørt	3201/19/703	0,0
			Berørt	3201/19/704	0,0
			Berørt	3201/19/717	0,0
			Berørt	3201/19/718	0,0
			Berørt	3201/19/760	0,0
			Berørt	3201/19/761	0,0
			Berørt	3201/19/763	0,0
			Berørt	3201/19/764	0,0
			Berørt	3201/19/909	0,0
			Berørt	3201/19/910	0,0
			Berørt	3201/19/911	0,0
			Berørt	3201/19/912	0,0
			Berørt	3201/19/938	0,0
			Berørt	3201/19/939	0,0
			Berørt	3201/19/940	0,0
			Berørt	3201/19/941	0,0
			Berørt	3201/19/942	0,0
			Berørt	3201/19/943	0,0
			Berørt	3201/19/944	0,0
			Berørt	3201/19/945	0,0
			Berørt	3201/19/947	0,0
			Berørt	3201/19/1034	0,0
			Berørt	3201/19/1035	0,0
			Berørt	3201/19/1132	0,0
			Berørt	3201/19/1137	0,0
			Berørt	3201/19/1189	0,0
			Berørt	3201/19/1190	0,0
			Berørt	3201/19/1191	0,0
			Berørt	3201/19/1192	0,0
			Berørt	3201/19/1236	0,0
			Berørt	3201/19/1319	0,0
			Berørt	3201/19/1329	0,0
			Berørt	3201/19/1343	0,0
			Berørt	3201/19/1411	0,0
Arealmåling	Forretning:	16.08.1961	Mottaker	3201/19/636	668,3
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	15.08.1961	Avgiver	3201/19/636	-654,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/19/679	654,0

Skylddeling	Forretning:	31.03.1960	Avgiver	0219/19/622	-1 322,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/19/636	1 322,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haukeveien 25	H0101	Bolig	191,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	81,0	Rammetillatelse:	04.11.1960
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	191,0	Igangset.till.:	04.11.1960
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	191,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1961
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18530376			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			72,0		72,0		79,0		79,0
H01	1		76,0		76,0		77,0		77,0
H02			43,0		43,0		46,0		46,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haukeveien 25	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	18,0	Rammetillatelse:	18.12.1978
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.03.1979
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	23.02.1981
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17323202			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				16,0	16,0			18,0	18,0

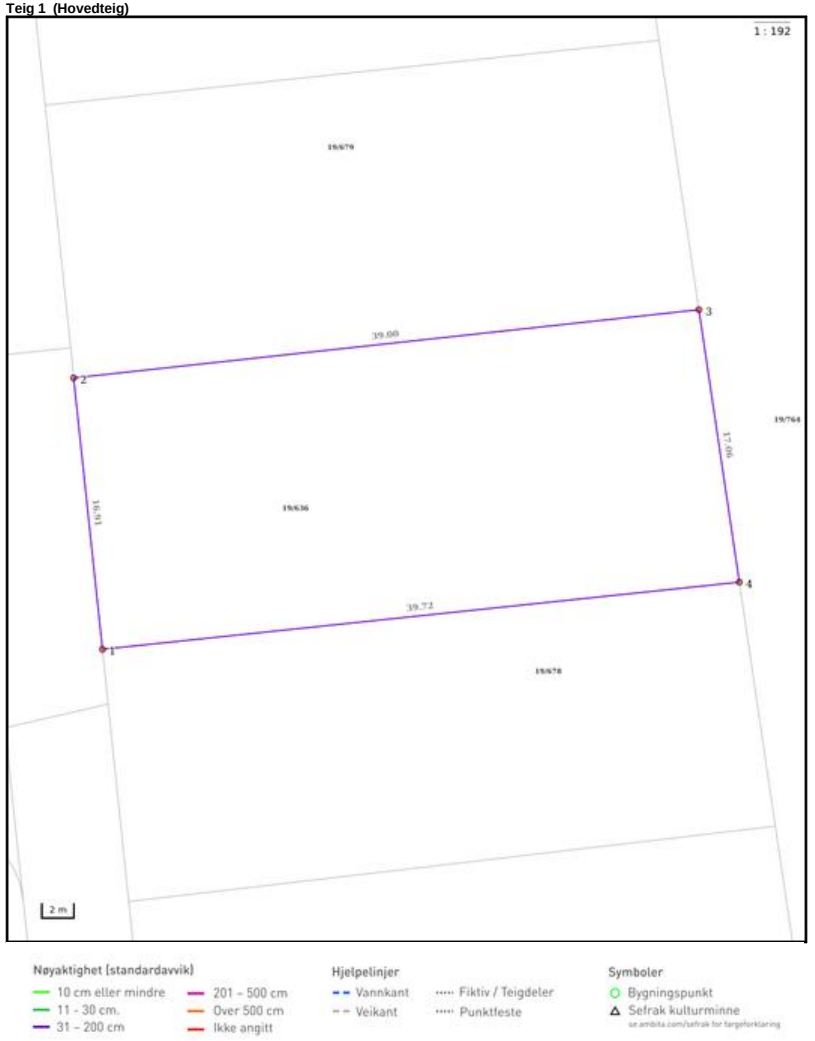
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 668,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 973,35	588 494,90	16,91m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 989,93	588 491,60	39,00m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 997,65	588 529,83	17,06m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 981,07	588 533,86	39,72m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0183/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Haukeveien 25 1357 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 19, bnr 636 i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no