NORDVIK

Presterud alle 22

5 soverom | 318 kvm | Enebolig



Velkommen til

Presterud alle!

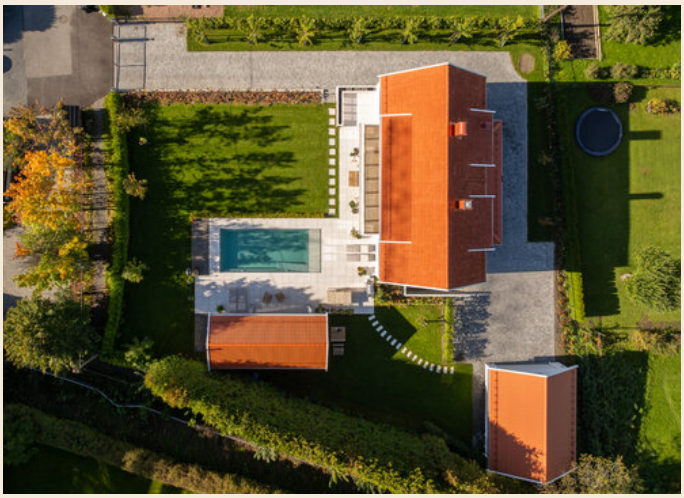
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
24	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
71	Vedlegg
79	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.01.2026









Nøkkelinformasjon

Villa Fjermestad- Meget påkostet 24/25 - Svømmebasseng - Badehus m/badstue-Dobbeltgarasje-5 sov - Barnevennlig-Sentralt

Prisantydning	**35 000 000,-**
Omkostninger	**876 380,-**
Totalpris	**35 876 380,-**
BRA-i	**318 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Eiet**

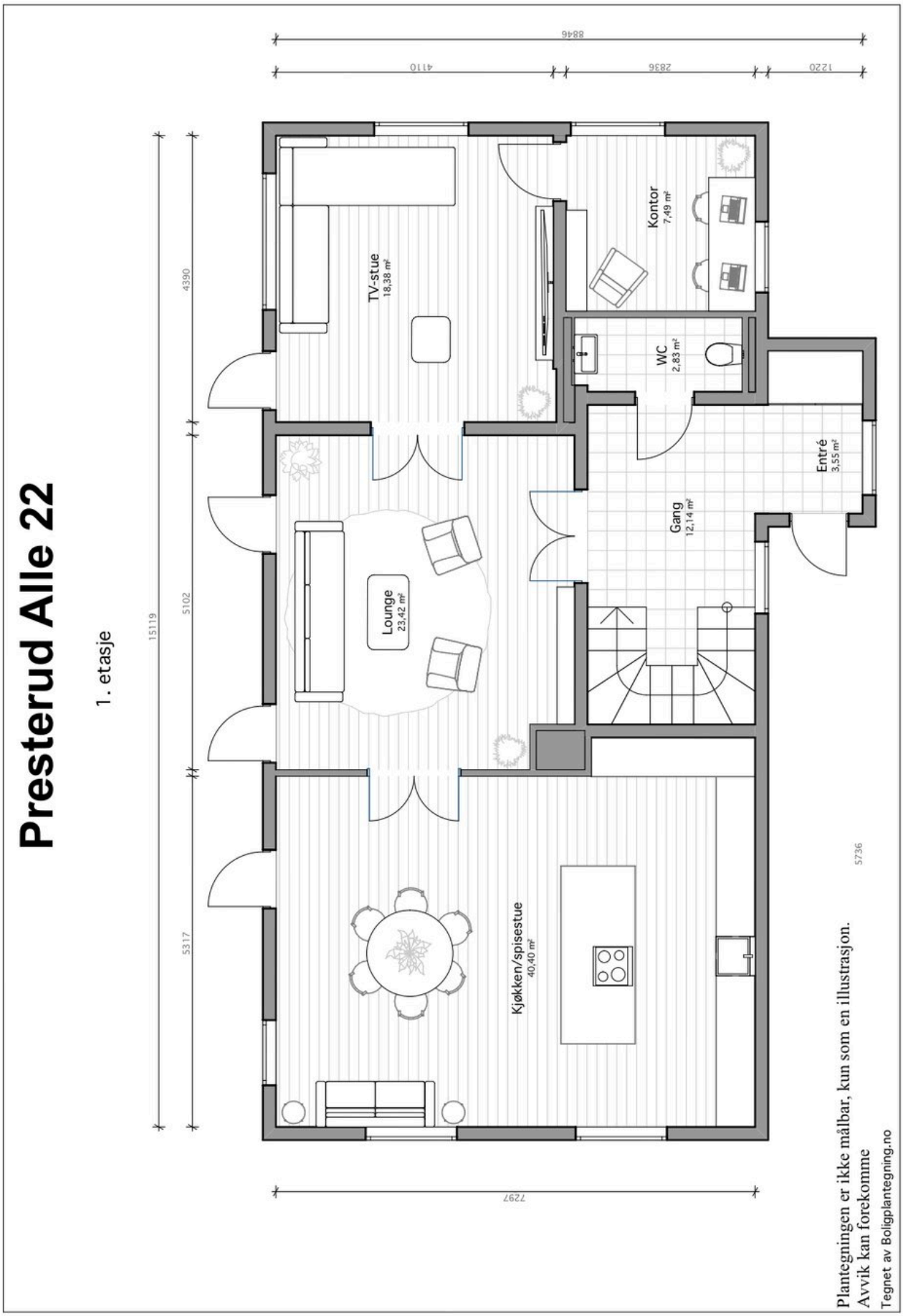
Kort fortalt

Velkommen til Presterud allé 22- En påkostet og klassisk villa med nytt bassenghus, helårsbasseng og dobbelgarasje med lagringsloft - Attraktiv & barnevennlig beliggenhet, meget skjermet og med optimale solforhold! Boligen er omkranset av en romslig & idyllisk hage m/flotte uteplasser og beplantning som bla. består av 7 Japanske kirsebærtrær, eksklusive kulelønner og ulike frukttrær. Boligen er svært innholdsrik og bærer preg av godt håndverk samt påkostet materialbruk.

Fremstående kvaliteter:
Omfattende oppusset i 24/25
Egen sti bak garasje som tar deg til Bekkestua sentrum på 1 min
5 soverom
3 bad + vaskerom + WC
Familievennlig planløsning over 3 plan
Nytt svømmebasseng m/bassenghus
Ny dobbeltgarasje m/El-billader
Mulighet for å kunne etablere hybel i underetasje

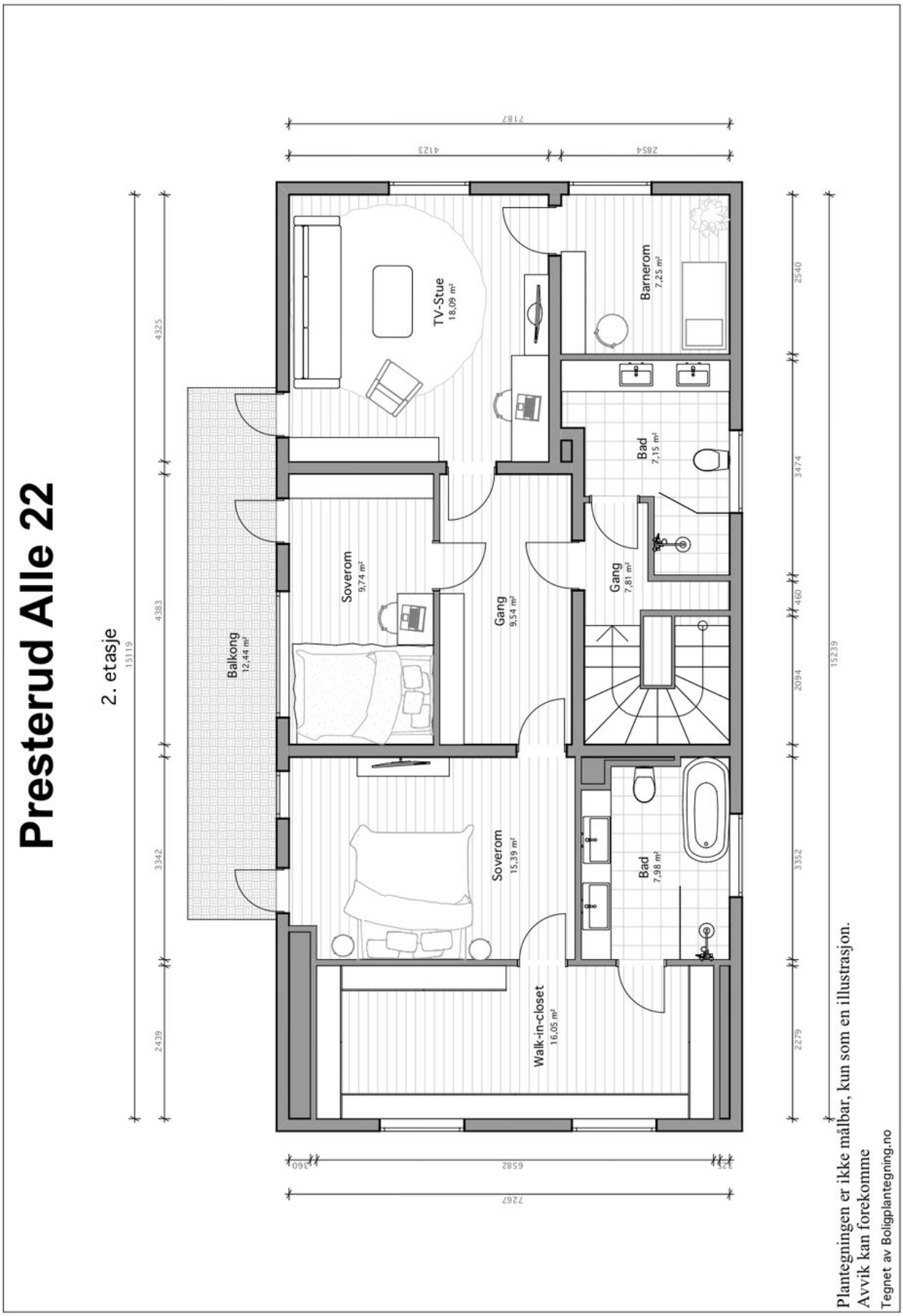
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 115 kvm
Total BRA: 115 kvm



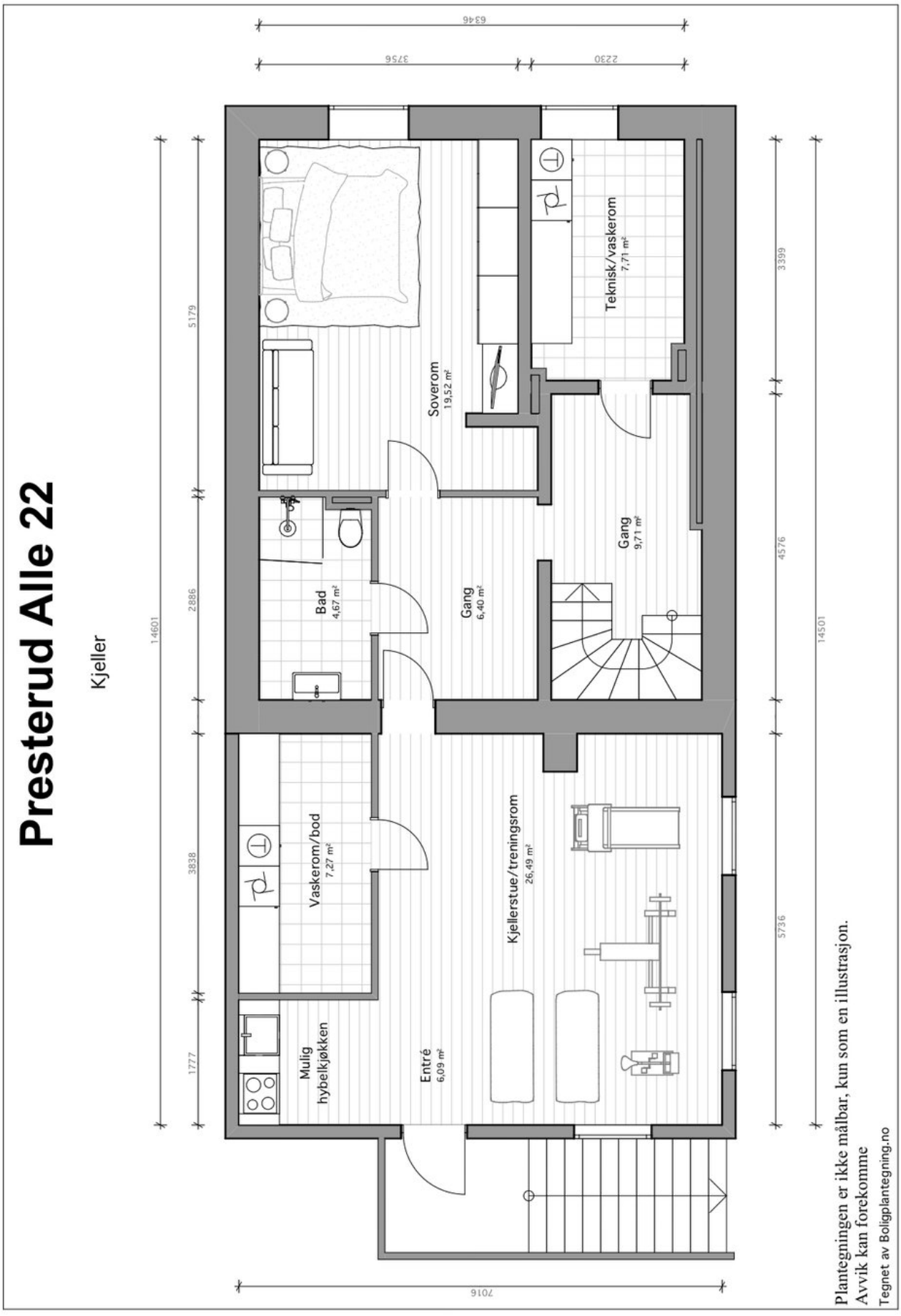
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

































Eiendommen har et innbydende utendørsbasseng med automatisk overtrekk som enkelt aktiveres med en bryter og gir en trygg og praktisk tildekking når bassenget ikke er i bruk.





Uteområdet er sør-vestvendt og byr derfor på fantastiske solforhold!

Her har man god plass til solsenger, grill, spisegruppe m.m. Det tekniske anlegget til bassenget er diskret plassert i bakken ved bassengets avslutning. På kortveggen av bassenghuset er det montert praktisk utedusj.





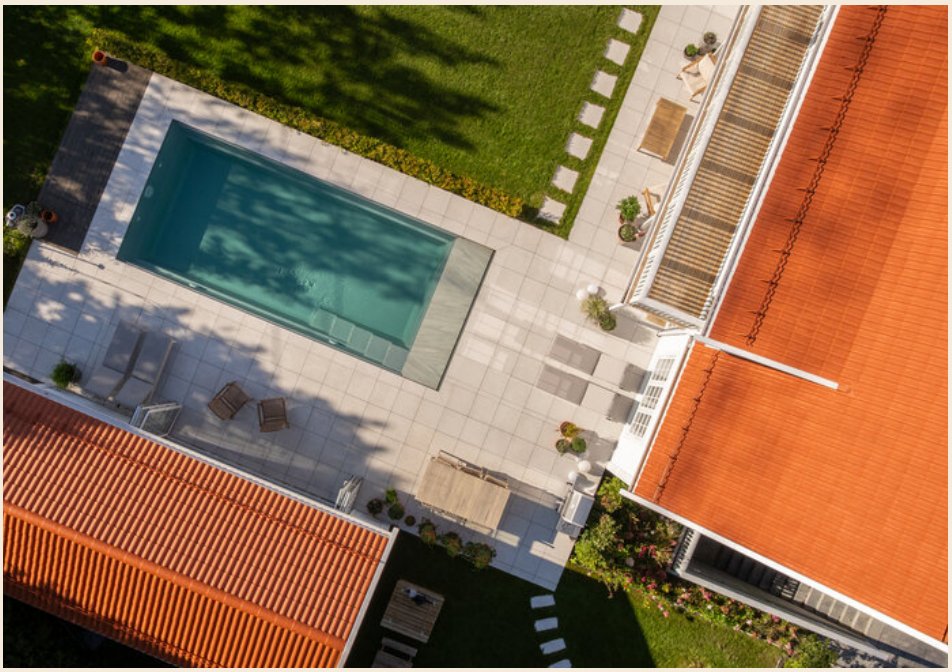
Badehuset inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, toalettrom og badstue.. Innvendig har badehuset 60 × 60 cm fliser på gulv, samt slette, malte vegger og himlinger i alle rom, med unntak av badstuen som har stående badstupanel på veggene.





Badstuen har klassisk innredning med to benker, vindu mot bassenget og elektrisk badstueovn.

Oversiktsbilde.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0351/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Presterud alle 22, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19, bnr 340 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Jan Erik Duvholt
Solveig Tufto

Kjøpesum og omkostninger
35 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
875 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
876 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
895 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
35 876 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
35 895 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 318 kvm
BRA-e: 73 kvm
Totalt BRA: 391 kvm
TBA: 124 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 97 kvm. Gang, vaskerom, soverom, bad, bod, kjellerstue samt entré
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Tv-stue, kontor, stue, stue/kjøkken, entré, hall m/trapp samt toalettrom
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 124 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Hall m/trapp, bad, soverom, stue, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, masterbad samt gang
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 12 kvm.

Basssenghus
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm. Stue/kjøkken, badstue samt toalettrom
Total BRA: 27 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Garasje
Total BRA: 46 kvm.

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

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

Uteområde: Markterrase som er fliselagt er oppmålt til 123,65 kvm avrundet til 124 kvm og ført opp som TBA.

Loft har ikke måleverdig areal og areal på loft med dekke er ført opp som ALH.

Loft i andre etasje garasje er ikke målbart areal, areal er satt som ALH og poppmålt til ca 35 kvm.

Ikke målbare arealer:

Boligen har en uinnredet loft på 27kvm som er ikke måleverdig areal.

Over garasjen er det 35kvm ikke måleverdig areal på loftet. Egen trapp opp.

Innhold
Nydelig enebolig over tre plan med fem soverom, tre bad, vaskerom samt to toalettrom. Dette er en svært attraktiv og barnevennlig enebolig med en praktisk planløsning og en svært god standard. Boligen er fra 1900, men ble omfattende oppusset innvendig og utvendig i 2024/ 2025 og oppleves derfor som svært moderne og velholdt. Boligen har en gjennomgående god standard med nye og moderne løsninger som gir et preg av luksus og eksklusivitet.

Det er gjennomgående fiskebeinsparkett i hele boligen, samt malte vegger i spennende og gjennomtenkte fargevalg. Fargene varierer fra rom til rom og gir en unik og spennende romfølelse. Det er montert stukkatur i boligens oppholdsrom i første etasje samt innfelte høyttalere i både vegger og i himling. Entreen har flislagte gulv og malte vegger samt original malt tretrapp fra byggeåret som gir et varmt førsteinntrykk.
Toalettrommene, badene og deler av underetasjen har fliser på gulv. Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på samtlige gulv. Boligen har malte Røros vinduer med sprosser og tre-lags isoleringsglass. Fra boligens første etasje er det utgang til hagen fra alle boligens oppholdsrom. Mot hagen er det etablert en markterrasse belagt med fliser hvor man kan nyte varme sommerdager med gode solforhold. Ellers har boligens gjennomtenkte og attraktive løsninger med garderober og kjøkkenløsninger fra Bekkestua kjøkkenstudio.

Området rundt består hovedsakelig av småhusbebyggelse, og boligen ligger innerst i et rolig boligområde. Området oppleves som trygt og barnevennlig, med barn i alle aldre. Kun et lite steinkast unna finner man Bekkestua sentrum, et koselig sentrum midt i hjertet av Bærum, og via en sti med egen port bak garasjen kan man ta seg direkte inn på kun ett minutt. Her finner man et bredt utvalg av servicetilbud, aktivitetstilbud, restauranter, kafeer og gode kollektivforbindelser. Du bor dermed svært praktisk til, i nærhet til alt man skulle trenge i hverdagen.

Hovedhuset strekker seg over tre plan og inneholder:
Første etasje: Entré, trappegang, toalettrom, stue, kjøkken, TV-stue samt kontor/soverom.
Andre etasje: Trapperom, hovedsoverom, garderoberom, masterbad, bad, mellomgang, soverom 2, soverom 3, stue samt bod.
Underetasje: Trapperom, vaskerom, soverom 4, bad, bod samt kjellerstue.

Bassenghuset på ett plan inneholder:
Kjøkken/spisestue, badstue samt toalett. Her kan dørene åpnes helt opp på sommerstid slik at bassengområdet blir en åpen og sosial løsning i tilknytning til bassenghuset.

I tillegg er det en dobbeltgarasje med lagringsloft samt loftsareal i hovedhuset som er ikke målbart areal.

Standard
2024-2025: Omfattende oppusset innvendig og utvendig.

Dette inkluderer blant annet:
- Takfornying på taket og ny tekking og beslag rundt piper og soilrør.
- Ny drenering og komplett opparbeidet utomhusarealer.
- Etablert ny dampsperre, vindsperre og isolering innvendig og utvendig på yttervegger
- Komplett nytt elektrisk anlegg.
- Komplett nytt sanitæranlegg
- Skiftet ut soilrør fra kum på tomt og inn til husvegg
- Vaskerommet i kjelleren.
- Tre bad og en WC
- Kjøkken.
- Alle innvendige overflater.
- Alle vinduer og dører er byttet.
- Nye oppsatte innervegger er isolerte

- Bygd ny dobbeltgarasje og bassenghus i hage.
- Bygd nytt basseng med motstrømsanlegg.

Alle arbeider er dokumentert med beskrivelser og bilder.

_____
BOLIGEN ROM FOR ROM:

FØRSTE ETASJE:

Entré/trappegang:
Boligen har en lys og luftig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. I entreen er det montert et plassbygget garderobeskap med plass til oppbevaring av diverse yttertøy fra Bekkestua kjøkkenstudio. Det er store vindusflater som slipper inn rikt med naturlig lys. Gulvet er flislagt og veggene er malt i lyse og lune farger. Det er satt et klassisk preg på entreen med stukkatur i taket og med en malt original tretrapp.

Toalettrom:
Det er enkel tilgang til et gjestetoalett i entreen med samme fliser som i gangen og moderne fargevalg på vegger og i himling. Det er montert et vegghengt toalett med en nisje over samt servant med benkeplate i

kompositttstein og underskuffer samt vegghengt speil over. Det er dimbare LED- spotter i taket og vegglamper som lyskilde.

Stue og TV- stue:
Fra boligens entré kommer man videre inn til boligens oppholdsrom gjennom doble fløydører. Stuen og TV-stuen er malt i spennende farger og har kvalitets-fiskebensparkett på gulv med varmekabler. Det er montert stukatur samt utgang til hagen fra alle oppholdsrom i boligens første etasje. Stuen har god plass til en romslig sofagruppe hvor man har mulighet til å se ut til hageområdet. TV- stuen ligger innenfor stuen og er av god størrelse. Det er i dag innredet med en stor sofa med tilhørende møblement samt TV- benk.

Kontor/soverom 5:
Fra TV- stuen har man tilgang til boligens kontor og eventuelle femte soverom. Her er det plass til en kontorpult samt oppbevaring og eventuelt en seng og garderobeskap. Rommet egner seg godt som et gjesterom.

Kjøkken:
Moderne og stilrent kjøkken fra 2024 med kjøkkenøy og rikelig skap- og benkeplass. Innredningen er levert av Bekkestua Kjøkkenstudio og har glatte fronter og en gjennomført, eksklusiv utførelse. Langs veggen er det praktiske høyskap, hvorav ett inneholder en egen kaffesone med benkeplate i kompositt. Benkeplaten er i slitesterk kompositt med underlimt vask fra Blanco, og over koketoppen er det montert matchende kompositttplate som veggbeskyttelse. Kjøkkenet har en kjøkkenøy med oppbevaring samt med kokesone og har avtrekk med kullfilter. Det er montert integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, hel kjøl samt hel frys fra Miele samt Quooker for kokende vann og kullsyrevann.

Boligens kjøkken ligger praktisk plassert innenfor stuen. På gulv er det lagt samme kvalitetsparkett som i resterende rom i boligens første etasje med varmekabler. Veggene er slette malte i en lys blåfarge som samhandler godt med kjøkkeninnredningen. Belysningen består av taklamper og det er montert integrerte høyttalere i taket fra Sonos samt elegante stukkaturlister i overgangen mellom vegg og tak, som gir rommet et eksklusivt preg. I stuen og på kjøkkenet er det to pipeløp hvor man har mulighet til å kunne montere en peis om ønskelig. Det er ellers store vinduer på veggene som slipper inn riktig med naturlig lys inn på kjøkkenet. På kjøkkenet er det god plass til en romslig spisegruppe med plass til hele familien hvor man har utsyn til boligens bassengområde.

___
ANDRE ETASJE:

Hovedsoverom samt garderoberom:
Boligens hovedsoverom ligger i andre etasje og er av god størrelse. Det er eksklusiv fiskebensparkett på gulv samt slette malte flater på vegger og i himling. Her har man mulighet til å innrede med en romslig dobbeltseng med tilhørende nattbord samt kommode. Herfra har man direkte utgang til balkongen. Balkongen er sør-vestvendt og har gode solforhold. Tilhørende master- avdelingen er et romslig og delikat garderoberom med innregning montert av Bekkestua kjøkkenstudio. Garderobene byr på svært gode oppbevaringsmuligheter og har vinduer og speil som bidrar til en god romfølelse.

Masterbad:
Masterbadet ligger i tilknytning til garderoberom fra hovedsoverom i 2. etasje. Badet fremstår moderne og påkostet, med gjennomgående 60 × 60 cm fliser i to ulike flistyper på både gulv og vegger. Gulvet har varmekabler som gir god komfort. Himlingen er malt i slett utførelse og er utstyrt med dimbare LED-spotter og vegglamper, i tillegg til godt naturlig lysinnslipp fra vindu. Innredningen består av praktisk skuffeløsning med heldekkende benkeplate i kompositttstein, to underlimte servanter fra Duravit og innfelte veggmonterte blandebatterier. Videre er det veggmontert toalett, innfliset badekar samt dusjhjørne med faste dusjvegger. Dusjen er utstyrt med innfelt dusjarmatur, regnfallsdusj og hånddusj. Badet har elektrisk avtrekksvifte med tilluft via luftespalte i døren, noe som sikrer god ventilasjon.

Bad:
Badet i boligens andre etasje ligger praktisk plassert i forhold til boligens soverom. Badet fremstår moderne og innbydende med 60 × 60 cm fliser på deler av vegger og hele gulv, samt gulvvarme som gir god komfort. Himlingen er malt i slett utførelse. Rommet er godt belyst med dimbare LED-spotter, belysning i dusjnisjen og vegglamper, i tillegg til rikelig naturlig lysinnslipp fra to vinduer. Innredningen består av praktisk skuffeløsning med heldekkende benkeplate i kompositttstein og underlimte servanter fra Duravit med innfelte blandebatterier. Videre er det vegghengt toalett samt dusjhjørne med fastmontert dusjvegg og dusjdør med hengsler. Dusjen er utstyrt med innfelt armatur, regnfallsdusj og hånddusj. Badet har elektrisk avtrekksvifte med tilluft via luftespalte i døren, som sikrer god ventilasjon.

Soverom 2:
Soverommet ligger i boligens andre etasje og ligger i tilknytning til mellomgangen. Rommet er av god størrelse og passer eksempelvis som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er plass til å innrede med seng, garderobe samt et skrivebord. Fra soverommet har man mulighet til å gå direkte ut til boligens balkong.

Soverom 3:
Soverommet er det største rommet i boligens andre etasje. Rommet kan benyttes som loftstue, lekerom eller som soverom. Her er det god plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderobe samt en skrivepult. Ellers er det også god mulighet for å innrede med en romslig sofagruppe med Tv-benk. Innenfor soverom nr. 3 er det et rom som i dag er innredet som soverom 4. Rommet betegnes som bod i gamle byggetegninger og er ikke bruksendret.

___
UNDERETASJE:

Vaskerom:
Vaskerommet er funksjonelt innredet med malte plater på veggene og flislagt gulv, hvor flisene er trukket ca. 9 cm opp på vegg som vannsikring. Himlingen har slett, malt tak og er utstyrt med dimbare LED-spotter. Det er tilrettelagt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er også varmtvannsbereder, fordelerskap, sikringsskap og hovedstoppekran plassert, noe som gjør rommet praktisk og oversiktlig.
Vaskerommet har elektrisk avtrekksvifte med tilluft via luftespalte i døren, som bidrar til god ventilasjon. Selger opplyser at komplett vaskeromsinnredning vil bli montert i løpet av januar-måned.

Soverom 5:
I boligens underetasje ligger soverom fire i tilknytning til gangen. Soverommet er av god størrelse og passer godt som gjesterom, Tv- stue eller som ungdomsavdeling. Her kan man innrede med dobbeltseng, garderobeskap og skrivepult eller med en romslig sofagruppe samt Tv-møblement. Rommet ligger praktisk til med baderom like ved. Gulvet er lagt med kvalitetsparkett på gulv og er malt i moderne og tidsriktige farger. Som lyskilde er det dimbare LED- spotter.

Bad:
Badet har moderne fliseløsning med 60 × 60 cm fliser på veggene i dusjsonen, og gulvflisene er trukket ca. 9 cm opp på veggen som vannsikring på gulv. For øvrig består veggene av slett, malte plater i en lun farge. Rommet er godt belyst med dimbare LED-spotter samt vegglamper. Det er varmekabler i gulvet som gir behagelig temperatur. Innredningen består av skuffeløsning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjvegg, utstyrt med både regnfallsdusj og håndholdt dusj. På veggen er det montert speil. Badet har elektrisk avtrekksvifte med tilluft via luftespalte i døren, som sikrer god ventilasjon.

Kjellerstue med bod:
I underetasjen er et en romslig kjellerstue. Kjellerstuen har en egen inngang hvor det er støpte trapper ned. Ved inngangspartiet er det flislagt gulv og resterende del av kjellerstuen har kvalitets- fiskebensparkett. Rommet har mange bruksmuligheter og kan benyttes som Tv- stue, gjesterom, treningsrom m.m. Det er lagt opplegg for kjøkken langs veggen i tilknytning til boden. I boden er det lagt opp til både vann og avløp og det er derfor mulighet for å etablere våtrom i dette rommet. I sin helhet kan dette rommet potensielt bli en hybeldel.

___
UTEOMRÅDE, BASSENG SAMT BASSENGHUS

Basseng:
Eiendommen har et innbydende utendørsbasseng med automatisk overtrekk som enkelt aktiveres med en bryter og gir en trygg og praktisk tildekking når bassenget ikke er i bruk. Bassenget har et automatisk vedlikeholdssystem som sørger for at vedlikeholdsarbeidet går automatisk. Selger opplyser om at vedlikeholdet av bassenget innebærer påfylling av kjemikalier i teknisk boks cirka fire ganger i året samt at man benytter robotstøvsuger. På sommerstid opplyser selger å ha 33 grader i vannet fra medio mai til medio september. Det tekniske anlegget til bassenget er diskret plassert i bakken ved bassengets avslutning. På kortveggen av bassenghuset er det montert praktisk utedusj. På vinterstid kan varmepumpen skrus av og sirkulasjonspumpen settes på, slik at bassenget kan brukes til «isbading» kombinert med badstuen. Alternativt kan det tappes ned noen centimeter og stenges for vinterstid (la det fryse).

Badehus:
I direkte tilknytning til bassenget ligger et lekkert badehus oppført i 2024. Bassenghuset er over én etasje og har store foldedører og vinduer med 2-lags glass, som gir gode lysforhold og sømløs overgang mellom inne- og utearealer da de kan åpnes på sommerstid. Innvendig har badehuset 60 × 60 cm fliser på gulv, samt slette, malte vegger og himlinger i alle rom, med unntak av badstuen som har stående badstupanel på veggene. Det er varmekabler i gulv og dimbare LED-spotter i tak. Badehuset inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, toalettrom og badstue. Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med toppmontert metallvask, induksjonstopp fra Bora med integrert ventilator samt kjøleskap fra AEG. Under benk er det plassert en varmtvannsbereder på 45 liter, og kjøkkenet er utstyrt med både vannstoppesystem og komfyrvakt. Toalettrommet har vegghengt toalett, vegghengt servant og elektrisk vifte. Badstuen har klassisk innredning med to benker, vindu mot bassenget og elektrisk badstueovn. Utvendig er det montert veggbelysning rundt bygget, og sikringsskap og fordelerskap er plassert på vegg i toalettrommet.

___
Tekniske installasjoner:
Boligen har et rør-i-rør-system (Sanipex Tappevannsystem)
Stoppekranen er lokalisert i luke på vaskerom og funksjonstestet. Det er fordelerskap i tilknytning til alle våtrom.
På vaskerommet finnes en Høiax varmtvannstank på 287 liter fra 2024.

Parkering
Boligen har en romslig dobbeltgarasje oppført i 2024. Garasjen er av typen "Dobbelt Igland garasje" i modell Hushovd OG går over to plan med 2 biloppstillingsplasser på støpt såle samt loft med god lagringsplass. Garasjen har automatisk portåpner. Garasjen har innlagt strøm, med eget sikringsskap og 63 A lastbryter. Det er montert en 32 A El-Billader på veggen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 2. april 2024

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja

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: Nyoppussing av 3 bad + wc + vaskerom i U., 1. og 2. etg. Arbeidene ferdigstilt i 2025
av følgende firmaer: Byggservice Lier AS Beta VVS Nordbyggservice AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nyoppussing av 3 bad + wc + vaskerom i U., 1. og 2. etg. Alle sanitær er skiftet ut
med nye rør-i-rør og nye stammer. Arbeidene ferdigstilt i 2025 av følgende firmaer: Byggservice Lier AS Beta VVS AS
Nordbyggservice AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nyoppussing av 3 bad + wc + vaskerom i U., 1. og 2. etg. Alle sanitær er skiftet ut
med nye rør-i-rør og nye stammer. Arbeidene ferdigstilt i 2025 av følgende firmaer: Byggservice Lier AS Beta VVS AS
Nordbyggservice AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjen er nybygg utført av Igland Garasjen AS i 2024. Bassenghuset er nybygg
utført av Byggservice Lier AS. Yttervegger har - ny dampsperre, vindsperre og innvendig/utvendig isolasjon på vegger samt
skiftet kledning/vindskier/omramminger, takrenner/nedløp/snøfangere med nytt. Utskiftning av gamle vinduer til nye 3-lags
isolerglass vinduer og terrassedører. Kjellervegger har ny isolasjon utvendig og innvendig, ny grunnmursplast og pusset overflate
hvor synlig. Arbeider utført av Byggservice Lier AS og Nordbyggservice AS. Grunning + To strøk med maling Jotun Nordic
Extreme på alle fasader. Arbeider utført av Renovo Nilsen AS. Takfornying utført med to lag Nowocoat takmaling. Arbeider utført
i 2025 av Renovo Nilsen AS. Terrassen er ny (komplett skiftet ut fra gammel). Arbeider utført av Byggservice Lier AS som også
har utført resterende Fasadearbeider. Nye pipebeslag og lokal utbedring av tak-konstruksjon ved soil-rør. Arbeider utført av
Limani Blikkenslager AS i 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett dreneringsarbeid rundt hovedhus. Med dreneringsarbeidet ble også kjellervegger isolert utvendig og innvendig. Masseutskiftning og isolering for garasje og bassenghus Arbeider utført i 2024/2025 av Haverstad Graveservice AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett elektrisk anlegg for hovedhus, utomhus, garasje og bassenghus med utvendig skap og oppgradering på strømnett. Gulvvarme i alle rom i hovedhus og bassenghus. Varmepumpe for oppvarming av basseng. Sirkulasjonspumpe for å holde 5-6 grader gjennom vinteren (brukes til isbading i kombinasjon med badstue). Badstue
i bassenghus med egen badstuovn. Smarthusstyring fra Plejd styring av belysning og varme. Samsvarserklæring fra Thorkelsson Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? November 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptec-lader installert i garasje. Arbeider utført i 2025 av THorkelsson Elektro AS.

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: Utvendig VA skiftet ut i forbindelse med drenering og grunnarbeider på tomt i 2024/2025. Arbeider utført av Haverstad Graveservice 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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller med nye

vinduer godkjent for rømning, tilhørende bad og ny utvendig trapp/inngang er søkt om og godkjent for varig opphold. Søkt av Fjord Arkitekter AS og ferdigattest fra kommune 2025. Dobbeltgarasje, basseng bassenghus er søkt om og godkjent. Søkt av Fjord Arkitekter og ferdigattest fra Bærum kommune i 2025. Det er i ettertid etablert WC + et lite kjøkken i bassenghus som ikke er søkt om. Alle samsvarserklæringer er gitt av Thorkelsson Elektro AS.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Dette finnes ikke etter vår kjennskap.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: Dette finnes ikke etter vår kjennskap

Offentlige og private forhold:
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei
Eventuell kommentar: Det er etablert en egen inngang til kjeller og lagt frem VA og EL til punkt i kjellerstue. Rom benyttes i dag som treningsrom/lekerom.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: EK-Takst har utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salg.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

UTVENDIG
Takkonstruksjonen er oppført som saltak med sperrer og åser, tekket med betongtakstein. Undertaket består av rupanel. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra huset via dreneringsrør i grunnen. Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Fra loftsluken er det adkomst til loftet. Loftet
har synlig taktro og god ventilasjon. Takkonstruksjonen er utført som sperretak, og omtrent halve gulvflaten er belagt med sponplater. Etasjeskillet er isolert. Boligen har malte trevinduer med aluminiumskledning og sprosser, levert med 3-lags isolerglass. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30). Dørene mot balkongen i 2. etasje og hagen er terrassedører i treverk med aluminiumskledning og 3-lags isolerglass. I andre etasje er det adkomst til en sørvestvendt balkong av tre, med rekkverk utført i tre. Mot hagen er det etablert en sørvestvendt markterrasse belagt med fliser. Boligen har støpte trapper ned til kjellerinngangen. Det er to brede trinn opp til hovedinngangen. Det finnes et utvendig basseng med overtrekk. I tilknytning til
bassenget er det oppført et badehus med toalettrom, stue med kjøkkenløsning og badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert i luke på vaskerom og er funksjonstestet. Det er fordelerskap i tilknytning til samtlige våtrom. Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på alle våtrom. Tilluft skjer via ventiler i veggene. På vaskerommet står en varmtvannstank fra Høiax. Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på samtlige gulvflater. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

TOMTEFORHOLD
Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Dreneringen er fra 2024 og det foreligger full dokumentasjon. Det er synlig knotteplast rundt boligen flere steder, og avrenning fra takvann ledes bort fra bygningskroppen. Grunnmuren er av betong og antas å være forankret på fast masse/leire. Forstøtningsmurer mellom oppkjørsel og hageparti er utført i betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Innvendige trapper

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv
- Taklamper

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på samtlige gulv.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. 2500 kWh på sommerstid og ca. 4500 kWh på vinterstid. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. I snitt har totale strømkostnader i tilknytning til hus, bassenghus, billader, oppvarming av basseng m.m. ligget på ca. 2000,- , mnd.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 157,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024:
Avløp: 9 116,27 kr
Feiing: 339,00 kr
Renovasjon: 4 338,60 kr
Vann: 7 363,16 kr
Sum: 21 157,03 kr

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 21.148,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra ICE kr 599,- pr mnd. (Fiber i hus og klart til aktivering av abonnement for 799kr/mnd.)

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 144 987,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 349 982,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 869036

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv/internett fra ICE kr 599,- pr mnd. (Fiber i hus og klart til aktivering av abonnement for 799kr/mnd.)

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 381 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er en bred innkjørsel fra tomtegrensen til inngangsparti, garasje og gårdstun. Boligen har en dobbelgarasje og biloppstillingsplass i innkjørsel og på gårdsplass.

Forøvrig gateparkering etter stedets bestemmelser.

Tomten er relativt flat og meget pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel, hage med bassengområde og markterrasse med fliser som strekker seg fra hovedhuset og rundt bassenget til badehuset. Det er lagt fliser i hagen som danner gangpassasjer. Tomten er omkranset av hekk og det er blant annet beplantet totalt 7 Japanske kirsebærtrær, eksklusive kulelønner og ulike frukttrær på tomta. Det er metallport ved innkjørselen.

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. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på eiendommen vurdert til moderat til lav risiko.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en særdeles sentral og unik beliggenhet i en stille og barnevennlig blindvei i et ettertraktet boligområde på Bekkestua. Her bor du med umiddelbar nærhet til Bekkestua sentrum, kollektivtransport, barnehager, dagligvare og hyggelige park- og lekeområder. Beliggenheten byr på det beste av to verdener – rolige omgivelser med marka og flotte turområder like i nærheten, samtidig som alle hverdagens fasiliteter er lett tilgjengelige.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotball-løkker, sandvolleyballbane, tennishall, Jar idrettshall, Nadderudhallen og flere treningssentre. I tillegg er det kort avstand til Nadderud Stadion med fotball- og friidrettsanlegg. For golfentusiastene ligger Ballerud, Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Fra eiendommen er det kun en kort kjøretur til Bærumsmarka, som 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, fotball m.m. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Det er dessuten kort vei til bl.a. Holtekilen, som er et godt utgangspunkt for flotte turmuligheter, enten til fots eller med sykkel samt godt tilrettelagt for barnevogn. Holtekilen byr på flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser. Det er kort vei med bil eller sykkel til badestrender på Lysaker, Fornebu, Høvik og Kadettangen. Om sommeren er områdene ved Østernvann og Bogstadvannet også populære utfluktsmål, med fine bademuligheter. For kunstinteresserte er det flere gallerier i området.

Servicetilbud:
Med nærhet til Bekkestua, ligger den eiendommen midt i smørøyet. Bekkestua sentrum har blitt et kjernesentrum i Bærum med vesentlig oppgradering og utbygging de siste årene og byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/kafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza.

Ønsker man ytterligere tilbud ligger både Høvik, Lysaker, Sandvika Storsenter og CC vest innen rekkevidde.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Bekkestua barne- og ungdomsskole, som ligger i gangavstand fra boligen (ca. 800 m unna). Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a. Skogveien barnehage og Aktivitetsbarnehagen, FUS Ringstabekk, Søråsen barnehage m.m. Det er ellers flere tilbud i nærheten, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges Toppidrettsgymnas, samt de videregående skolene Stabekk og Nadderud.

Offentlig kommunikasjon:
Svært god offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i nærheten. Kun 550 meter til Gjønnes T-banestasjon og ca. 650 meter til Bekkestua T-banestasjon. Her finner man T-bane linje 3 i retning Oslo/Kolsås, som bruker ca. 15 minutter fra Bekkestua til Majorstuen. Bekkestua er for øvrig et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med busslinjer til de fleste steder i Bærum. Nærmeste bussholdeplass er "Nadderud stadion" (nr. 150) som ligger 300 meter unna. Det er lett å komme seg ut på E18 retning Oslo og Drammen, samt kort avstand til Lysaker og Skøyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår på enebolig. Det holder likevel med at bygningen har status "tatt i bruk" hos kommunen. Enebolig har "tatt i bruk" dato 15.01.1900. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for:
Bruksendring- fasadeendring - svømmebasseng datert 04.04.2025.

Tilbygg til enebolig datert 05.04.1984

Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kjeller er søkt og godkjent for varig opphold datert 2024 (ref utbygger)

Bassenghus/hagestue.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger Igangsettingstillatelse fra 11.10.2024.
Toalettrom, badstue og kjøkken er ikke søkt om.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger Igangsettingstillatelse for garasjen datert 18.10.2024.

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 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer:
Delareal 1 382 kvm.
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/19/340:
06.02.1931 - Dokumentnr: 900352 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

18.06.1966 - Dokumentnr: 303544 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2019 - Dokumentnr: 1306461 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

04.07.1930 - Dokumentnr: 900115 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:19 Bnr:268

01.01.2020 - Dokumentnr: 82768 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:340

01.01.2024 - Dokumentnr: 41389 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:340

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

Verneklasse/SEFRAK
Kulturmiljø:
Boligen er registrert som kulturminne - Bygg 1920-1940 i Bærum kommune - byggenummer 17293877. Boligen er IKKE Sefrak- registrert eller registrert som bevart/fredet. Boligen er registrert med høy veneverdi.

Øvrige kjøpsforhold

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

eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers

egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 280 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave (Off market kr. 9900,-) kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 352 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

Megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 90656346

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

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

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

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

Presterud alle 22

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Oslo International School (1-1...	415 elever, 29 klasser	5 min 0.5 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	545 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Stabekk skole (1-7 kl.)	497 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	561 elever, 40 klasser	11 min 0.9 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	270 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Oslo International School	90 elever	5 min 0.5 km
Nadderud videregående skole	460 elever	12 min 1.1 km

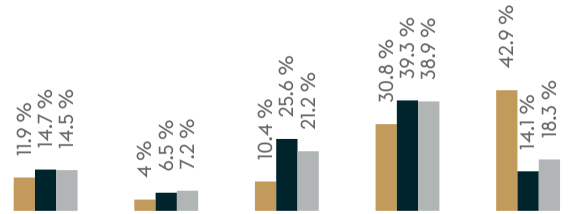
Offentlig transport

Nadderud stadion	Linje 150, 211, 220	5 min 0.4 km
Gjønnes	Linje 1, 2, 3, 5	8 min 0.6 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	6 min 2.7 km
Sollerud	Linje 13	10 min 4.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.7 km

Barnehager

OIS kindergarden (3-5 år)	27 barn	6 min 0.5 km
Bekkestua Kanvas-barnehage (1-...	156 barn	9 min 0.8 km
Nadderudskogen barnehage (1-5 ...	41 barn	11 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkestua	2 326	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Nadderud idrettspark	7 min
Nadderudhallen idrettshall	9 min
SATS Bekkestua Stasjon	8 min
SATS Bekkestua	8 min

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

EK TAKST

Enebolig

Bassenghus.

Garasje

Presterud alle 22, 1357 BEKKESTUA

BÆRUM kommune

gnr. 19, bnr. 340

Sum areal alle bygg: BRA: 391 m² BRA-i: 318 m²



Befaringsdato: 18.11.2025 **Rapportdato:** 13.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1609 **Referansenummer:** DQ1887

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1900, modernisert i 1981 og deretter renovert i 2024, med ferdigstillelse i januar/februar 2025. Boligen holder høy standard, med lite slitasje på overflater og god kvalitet på bygningsdeler. Det er blant annet kvalitetsparkett på alle gulv, fliser av god kvalitet på samtlige bad og listverk i overgang mellom vegg og tak. Kjøkkenet er av høy kvalitet, med gjennomførte detaljer i de ulike rommene. Utvendig har boligen basseng og badehus med kjøkken/stue, toalett og badstue. Hagen er pent opparbeidet, og det er oppført dobbelgarasje med lagringsloft. Boligen har balkong i andre etasje, og i tilknytning til basseng og badehus ligger en romslig markterrasse med flislagt dekke.
En meget flott og romslig bolig med høy standard.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen er oppført som saltak med sperrer og åser, tekket med betongtakstein. Undertaket består av rupanel. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra huset via dreneringsrør i grunnen.
Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Fra loftsluken er det adkomst til loftet. Loftet har synlig taktro og god ventilasjon. Takkonstruksjonen er utført som sperretak, og omtrent halve gulvflaten er belagt med sponplater. Etasjeskillet er isolert.
Boligen har malte trevinduer med aluminiumskledning og sprosser, levert med 3-lags isolerglass. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30). Dørene mot balkongen i 2. etasje og hagen er terrassedører i treverk med aluminiumskledning og 3-lags isolerglass.
I andre etasje er det adkomst til en sørvestvendt balkong av tre, med rekkverk utført i tre. Mot hagen er det etablert en sørvestvendt markterrasse belagt med fliser.
Boligen har støpte trapper ned til kjellerinngangen. Det er to brede trinn opp til hovedinngangen.
Det finnes et utvendig basseng med overtrekk. I tilknytning til bassenget er det oppført et badehus med toalettrom, stue med kjøkkenløsning og badstue (se eget punkt).

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på samtlige gulvoverflater, med unntak av våtrom, toalettrom samt entré i hovedetasje og kjeller, hvor det er lagt fliser. Veggene har slette, malte flater i hele boligen, med unntak av bad som har flislagte overflater.
Himlingene består av slette, malte tak. I første etasje er det montert stukkatur flere steder, og det er installert innfelte høyttalere både i vegger og himling.
Etasjeskillene består av trebjelkelag med stubbeloftsleire fra byggeåret. Gulvene er avrettet med pumpebetong på flytende underlag.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og måleverdiene ligger under gjeldende grenseverdier. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på eiendommen vurdert til moderat til lav risiko.
Boligen har murt pipe antatt fra byggeåret i den opprinnelige delen, samt elementpipe med ett løp fra 1981.
Det er en malt tretrapp fra byggeåret, med rekkverk i tre og lukkede opptrinn. Innvendig er det malte fyllingsdører samt tofløyede dører med glassfelt i 1. etasje.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2024 med kjøkkenøy.
Innredningen er levert av Bekkestua Kjøkkenstudio og har glatte fronter. Gulvet har parkett med varmekabler, og veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett og malt, med taklamper som belysning. Det er integrerte høyttalere (Sonos) i taket, og stukkaturlister i overgangen mellom vegg og tak.
Kjøkkenet har høyskap langs veggen. Ett av høyskapene inneholder en egen kaffesone med benkeplate i kompositt.
Benkeplaten er i kompositt med underlimt vask fra Blanco. og over benkeplate er det montert en tilsvarende kompositttplate som sprutbeskyttelse.
Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass.
Vindusflatene gir godt naturlig lys. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.
For nærmere opplysninger om hvitevarer vises det til tilstandsrapporten

SPESIALROM Gå til side

Tilgang til gjestetoalett fra entré. Toalettrommet har fliser på gulvet og slette, malte vegger. Det er montert vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert i luke på vaskerom og er funksjonstestet. Det er fordelerskap i tilknytning til samtlige våtrom.
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på alle våtrom. Tilluft skjer via ventiler i veggene.
På vaskerommet står en varmtvannstank fra Høiax.
Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på samtlige gulvflater.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.
Dreneringen er fra 2024 og det foreligger full dokumentasjon. Det er synlig knotteplast rundt boligen flere steder, og avrenning fra takvann ledes bort fra bygningskroppen.
Grunnmuren er av betong og antas å være forankret på fast masse/leire. Forstøtningsmurer mellom oppkjørsel og hageparti er utført i betong.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og ytterligere informasjon om sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest på tilbygg til eneboligen datert 05.04.1984.
Kjeller er søkt og godkjent for varig opphold datert 2024 (ref utbygger)
Det foreligger Igangsettingstillatelse (IG) for garasje 2024
Det foreligger Igangsettingstillatelse (IG) for bassenghus 2024

Bassenghus.

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

Badehus fra 2024, det er Igangsettingstillatelse fra 11.10.2024. Toalettrom / badstue er ikke søkt om.

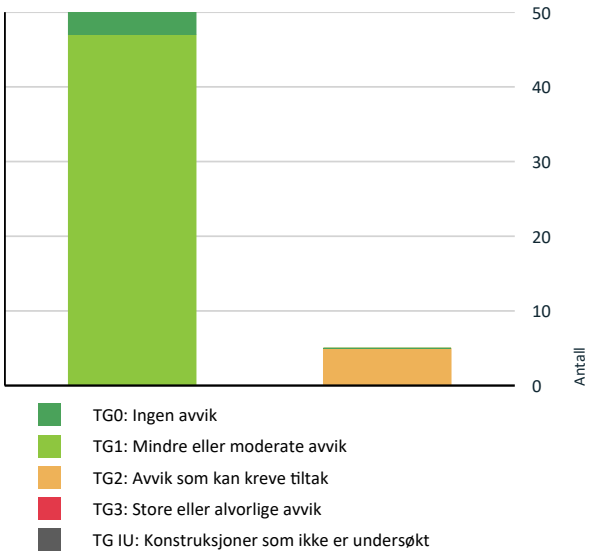
Garasje

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

Det foreligger Igangsettingstillatelse for garasjen datert 18.10.2024.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Boligen er opprinnelig oppført i 1900, modernisert i 1981, og deretter gjennomført nær fullstendig renovert i 2024, med ferdigstillelse i januar/februar 2025.

Anvendelse
Området består i hovedsak av småhus- og villabebyggelse.

Standard
Enebolig over tre plan med lagringsloft, oppført i 1900, påbygget og oppgradert i 1981, og renovert i 2024.
Kjelleren består av gang, vaskerom, soverom, bad, bod, kjellerstue og utvendig trapp som leder ned til egen kjellerinngang.
I hovedetasjen (1. etasje) finner man TV-stue, kontor, stue, stue/kjøkken, entré, hall med trapp og toalettrom.
En tretrapp leder opp til 2. etasje, som inneholder hall med trapp, bad, soverom, stue, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, masterbad og gang.
Samtlige overflater er renovert i 2024/2025 og fremstår med minimal slitasje. Boligen holder en høy standard.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er oppført som saltak med sperrer og åser, tekket med betongtakstein. Undertaket består av rupanel fra 1981 (ref. tidligere salgsoppgave). Taktekkingen er av betongtakstein fra 2006 (ref. tidligere salgsoppgaver), og taksteinene ble gjennomgått en fornying i 2024. Taktekket ble da renset og malt med to strøk Nowocoat Tile Red takmaling.

Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er kun observert fra takfot med stige, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, utelukker ikke dette forhold som kunne vært avdekket ved nærmere inspeksjon. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En fullstendig vurdering kan utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1900

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

Forventet levetid for undertak av rupanel med papp, sløyfer og lekter er 30–60 år. Undertaket er fra 1981, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Det settes derfor tilstandsgrad 2 (TG2).

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





TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen. Beslag ble renovert i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning (Weatherboard). Det er utført stikkprøvekontroll med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.
I forbindelse med renoveringen i 2024 ble det etablert ny dampsperre og vindsperre på ytterveggene. Ytterveggene er etterisolert med 10 cm utvendig og 5 cm innvendig isolasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fra loftsluken er det adkomst til loftet. Loftet har synlig taktro og god ventilasjon.takkonstruksjon er oppført som sperretak, og ca halve gulvet er dekt med sponplater. Etasjeskillet med isloasjon. Det er god tilgang til begge pipeløp, og loftet har feieluker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Undertaket er kontrollert stikkprøvevis for skjevheter og fukt ved bruk av laser og fuktmåler. Det er avdekket et parti med fuktmerker på undertaket. Taket er inspisert fra utsiden uten at det er påvist lekkasjer eller utettheter. Det antas at fuktmerkene skyldes kondens. Tilstanden vurderes til TG2, og videre undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Undertaket er renset og behandlet med Butinox sopp- og algefjerner i 2025. Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke skadens omfang.







TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med aluminiumskledning og sprosser, levert med 3-lags isolerglass fra 2024 (Røros Vinduer). Det er rømningsvinduer i kjelleren. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30). Dørene mot balkong 2 etg og hage er terrassedører i treverk med aluminiumskledning med 3-lags isolerglass fra 2024. Dørene fremstår med liten slitasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

I andre etasje er det adkomst til en sørvestvendt balkong av tre. Rekkverket er utført i tre og måler 100 cm i høyde.

Mot hagen er det etablert en markterrasse også sørvestvendt. Terrassen er belagt med fliser (Stonefloor 0,8mm) Det er utvendig belysning på markterrassen.









TG 2 Utvendige trapper

Boligen har støpte trapper ned til kjellerinngangen. Det er to brede trappetrinn opp til hovedinngangen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes fordi trappen til kjeller mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper anbefales monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Utvendig basseng

Boligen har et utvendig basseng med overtrekk. Det tekniske anlegget tilknyttet bassenget er plassert i bakken ved bassengendens avslutning, med tilgang gjennom en romslig løfteluke. På kortveggen av bassenghuset er det montert en utvendig dusj. Bassenget og tilhørende tekniske installasjoner er ikke vurdert nærmere, da takstmannen ikke har nødvendig fagkompetanse innen dette fagområdet.
Det foreligger dokumentasjon på arbeidet med bassenget.
I tilknytning til bassenget er det oppført et badehus, som inneholder toalettrom, stue med kjøkkenløsning og badstue (Se eget punkt)

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har parkett på samtlige gulvoverflater, med unntak av våtrom, toalettrom samt entré i hovedetasje og kjeller, hvor det er lagt fliser. Veggene har slette, malte flater i hele boligen, med unntak av bad som har flislagte overflater. Nye innervegger fra renoveringen er isolert, og det er også isolert mellom innerveggene mellom soverommene.

Himlingene består av slette, malte tak. I første etasje er det montert stukkatur mot tak på flere steder, og det er installert enkelte innfelte høyttalere både i vegger og tak.

Garderobeløsningene i boligen er levert av Bekkestua Kjøkkenstudio.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller med trebjelkelag og stubbeloftsleire fra byggeår. Gulven er avrettet med pumpebetong på flytende underlag.

Utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å avdekke høydeforskjeller og skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at disse nødvendigvis registreres.
Større avvik kan derfor ikke utelukkes, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er soverom og kjellerstue kontrollert i kjeller:
På soverom ble det målt 4 mm avvik på 2 m, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.
På kjellerstue ble det målt 5 mm avvik på 2 m, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.

I 1. etasje er entre og stue kontrollert:
I entréen ble det målt 3 mm avvik på 2 m, og totalt 3 mm gjennom hele rommet.
I stuen ble det målt 4 mm avvik på 2 m, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.

I 2. etasje er soverom og gang kontrollert:
På soverom ble det målt 5 mm avvik på 2 m, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.
I gangen ble det målt 4 mm avvik på 2 m, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm på 2 m og totalt 15 mm.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe antatt fra byggeåret i den opprinnelige delen, og elementpipe med ett løp fra 1981. Begge pipene har feierluke på loft og kjeller. Nye pipebeslag for begge piper fra 2024.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle konstruksjoner i kjeller er utført med svillemembran. I tillegg er nytt gulv lagt på parkettunderlag med fuktsperre. Parkettgulv i kjeller er ikke limt. Veggene er utført med slette malte plater. '
Hulltaking er foretatt uten å avdekke unormale forhold. Hulltaking er gjort fra undersiden av trappen, i vegg mot grunn.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp fra byggeåret, med rekkverk av tre og lukkede opptrinn.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes, da trappen mangler håndløper på én side.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen er iukke fra sist renovering og er fra byggeår. Det er ikke krav om ettermontering av håndløper, men dette anbefales.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører samt tofløyede dører med glassfelt i 1. etasje. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Tilstandsrapport





TG 1 **Bod i kjeller**

I kjelleren finnes en bod hvor det er lagt opp både vann og avløp. Det er mulighet for å etablere våtrom i dette rommet.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i kjelleren er renovert i 2024, og det foreligger full dokumentasjon på arbeidet. Byggeteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen av våtrommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vaskerommet har malte plater på alle vegger. Gulvflisene er trukket 9 cm opp på vegg som vannsikring. Himlingen består av slett, malt tak med dimbare LED-spotter som lyskilde. Det er montert nødutgangsvindu.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 60×60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 50 mm fra toppen av slukristen til toppen av feielisten ved dør (membran er synlig bak feielisten).

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



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk på badet, og membran er observert under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring for utført arbeid er fremlagt.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. På vaskerommet finnes også varmtvannsbereder, fordelerskap, sikringsskap og hovedstoppekran.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å avdekke unormale forhold. Hulltaking er gjort fra soverom, i vegg bak våtsone (vaskemaskin).



KJELLER > BAD

Generell

Badet kjelleren er renovert i 2024, og det foreligger full dokumentasjon på arbeidet. Byggeteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen av våtrommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

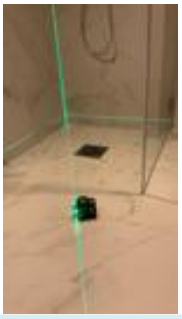
På veggene i dusjsonen er det lagt 60×60 cm fliser. Gulvflisene er trukket opp ca 9 cm på vegg som vannsikring. For øvrig består veggene av slette, malte plater, og himlingen er utført som malt, slett tak. Det er montert dimbare LED-spotter og en vegglampe som lyskilder.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 60×60 cm fliser, med 5×5 cm fliser i det nedsenkede dusjhjørnet. Det er varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 44 mm fra toppen av slukristen til toppen av feielisten ved badedøren, med synlig membran bak feielisten.

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



KJELLER > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon ohg kontrollskjema på utførelse av arbeid er fremlagt.



KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Badet har skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er vegghengt toalett og dusjhjørne med innfelt dusjvegg. Dusjen har regnfallsdusj og håndholdt dusj. Det er montert speil på veggen.

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i vegg bak dusjsone.



2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2 etg er renovert i 2024, og det foreligger full dokumentasjon på arbeidet. Byggeteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen av våtrommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l





2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det lagt 60×60 cm fliser, og himlingen består av malt, slett tak. Det er dimbare LED-spotter, lys i dusjnisjen og vegglamper som lyskilder, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra to vinduer.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 60×60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har slukrenne, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har baderomsinnredning med skuffer og heldekkende benkeplate i kompositttstein, med underlimt servant fra Duravit. Begge servantene har innfelt blandebatteri. Det er vegghengt toalett, dusjhjørne med fastmontert dusjvegg og dusjdør med hengsler. Dusjen har innfelt armatur med regnfallsdusj og håndholdt dusj.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er nytt fra 2024, med dokumentasjon. Våtsone mot utforet vegg og yttervegg. På grunn av denne løsningen ble det ikke ansett som nødvendig å foreta fuktsøk i veggen. Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv er ikke målt.





2.ETASJE > MASTERBAD

Generell

Badet i tilknytning til garderoberom fra hovedsoverom i 2. etasje er renovert i 2024, og det foreligger full dokumentasjon på arbeidet. Byggeteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen av våtrommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



2.ETASJE > MASTERBAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det lagt 60×60 cm fliser i to ulike flisetyper. Himlingen består av malt, slett tak. Det er montert dimbare LED-spotter og vegglamper som lyskilder, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra vindu.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

2.ETASJE > MASTERBAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 60×60 cm fliser av ulike flisetyper, gulv med varmekabler. Det nedsenkede dusjhjørnet har fallforhold 1:50. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

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



2.ETASJE > MASTERBAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk under badekaret og slukrenne i dusjsonen. Det er observert membran under klemringen i slukrennen. Sluket under badekaret lar seg ikke inspisere fullt ut fra inspeksjonsluken. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner.





2.ETASJE > MASTERBAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har skuffeinnredning med heldekkende benkeplate i kompositttstein, med to underlimte servanter fra Duravit og innfelt blandebatteri på vegg. Det er veggmontert toalett, innfliset badekar og dusjhjørne med fastmonterte dusjvegger. Dusjen har innfelt dusjarmatur med regnfallsdusj og håndholdt dusj.

2.ETASJE > MASTERBAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

2.ETASJE > MASTERBAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er nytt fra 2024, med dokumentasjon. Det er montert skap med foring foran vegg tilstøtende toalett i våtsone. På grunn av denne løsningen ble det ikke ansett som nødvendig å foreta fuktsøk i veggen.
Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.
Gulv er ikke målt.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2024. Kjøkkeninnredningen er levert av Bekkestua Kjøkkenstudio, med glatte fronter.
Gulvet har parkett med varmekabler, og veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett og malt, med taklamper som belysning. Det er integrerte høyttalere (Sonos) i taket, og stukatur lister i overgang tak / vegg.

Kjøkkenet har kjøkkenøy med kokesone, god spiseplass og godt lysinnslipp gjennom flere store vinduer.

Følgende integrerte hvitevarer er installert:
Integrert komfyr fra Miele
Induksjonstopp med ventilator fra Miele
Oppvaskmaskin fra Miele
Kjøleskap fra Miele
Fryseskap fra Miele
Kjøkkenarmatur med Quooker-funksjon for kokende vann og kullsyrevann
Vannstoppesystem
Komfyrvakt

Kjøkkenet har høyskap langs vegg. Ett av høyskapene har egen kaffesone med benkeplate i kompositt.
Benkeplaten er i kompositt med underlimt vask fra Blanco, og over koketoppen er det montert en tilsvarende kompositttplate som veggbeskyttelse.

Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduene slipper inn godt med naturlig lys.





1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

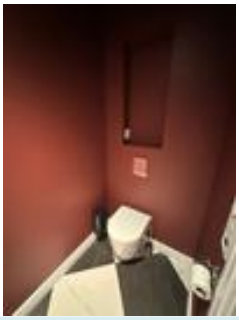


SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilgang til toalettrommet er fra entré. Toalettrommet har 60×60 cm fliser på gulvet og slette, malte vegger. Det er vegghengt toalett. Rommet har innredning med skuffer og benkeplate i kompositttstein, med underlimt servant. Blandebatteriet er innfelt i vegg. Over servanten er det vegghengt speil. Det er dimbare LED-spotter i taket og vegglampe som lyskilde. Det er montert veggvifte, og rommet har tilluft under døren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system (Sanipex Tappevannsystem) . Stoppekranen er lokalisert i luke på vaskerom og funksjonstestet. Det er fordelerskap i tilknytning til alle våtrom.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på samtlige våtrom. Det er luftventiler i veggene for tilluft.

TG 1 Varmtvannstank

På vaskerommet finnes en Høiax varmtvannstank på 287 liter fra 2024. Tanken har effekt 3+3 kW.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på samtlige gulv. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 63 Amp.

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.
   2024

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2024 med full dokumentasjon. Det er synlig knotteplast rundt boligen flere steder, og avrenning fra takvann ledes bort fra bygningskroppen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong mellom oppkjørsel og hageparti.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert og ligger på en relativt flat tomt, hvor hagen er bygget opp fra innkjørselen. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon og liten risiko for ras og flom (fysisk risiko 2 av 6).

Bygninger på eiendommen

Bassenghus.



Anvendelse
Bassenghuset er ført opp i 2024, med dokumentasjon fra utbygger.

Byggeår	Kommentar
2024	

Standard
I hagen er det oppført et bassenghus over én etasje, i tilknytning til bassenget. Bassenghuset har foldedører og vindu med i 2-lags glass og er oppført i bindingsverk med liggende panel.
Grunnmur er Vartdal ringmurs elementer med støpt såle.
Takkonstruksjonen er saltak tekket med betongtakstein.
Det er en lukket takløsning, og undertaket lar seg ikke inspisere.

Vedlikehold
Bassenghuset er fra 2024. Det er lite synlig slitasje på overflater og øvrige bygningsdeler.
Det er avdekket hullyd under to stikkprøvekontrollerte fliser, men flisene er ikke løse og fugene er intakte.

Beskrivelse
Innvendig er det 60*60cm fliser på gulv og slette, malte vegger og tak i alle rom, med unntak av badstuen som har stående badstuepanel på veggene. Det er led spotter i tak og varmekabler på gulv.
Bygningen består av stue/kjøkken, toalett og badstue.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med toppmontert metallvask. Det er installert induksjonsplate fra Bora med integrert ventilator. Det er kjøleskap fra AEG, og under benken er det plassert en varmtvannsbereder på 45 liter. Det er vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkkenet.
Toalettrommet har vegghengt toalett, vegghengt servant og elektrisk vifte på vegg.
Badstuen har klassisk badstueinnredning med to benker, vindu mot bassenget og elektrisk badstueovn. Badstueovnen er ikke videre vurdert.

Utvendig er det veggbelsyning, og på kortsiden av huset er det utvendig dusj. Sikringskap og fordelerskap er plasssert på vegg i toalettrom.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
Dobbel Igland garasje, modell Hushovd oppført i 2024 med dokumentasjon.

Standard
Garasjen er over to plan, med plass til to biler i første etasje og lagringsloft i andre etasje. Den står på støpt såle, er uisolert og har plassbygget, trapp i Gran opp til 2. etasje.

Vedlikehold
Velholdt garasje som er holdt i god stand siden oppføring.

Beskrivelse
Boligen har en romslig dobbelgarasje fra produsent Igland med Lobas Stålåport 490*224 cm og sideinngang. Garasjen går over to plan og er oppført på Vartdal ringmurs elementer med støpt såle. Den er bygget i bindingsverk med liggende trepanel.
Taket er en saltakskonstruksjon på A-takstoler, tekket med betongtakstein. Isloa Takrenner.
Garasjen er uisolert. Det er vinduer og egen sidedør til garasjen.
Garasjen har tilgang til lagringsplass på loft via snekret tretrapp.
Garasjen har innlagt strøm, med eget sikringsskap og 63 A lastbryter. Det er montert en 32 A billader på vegg. Garasjen har automatisk portåpner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

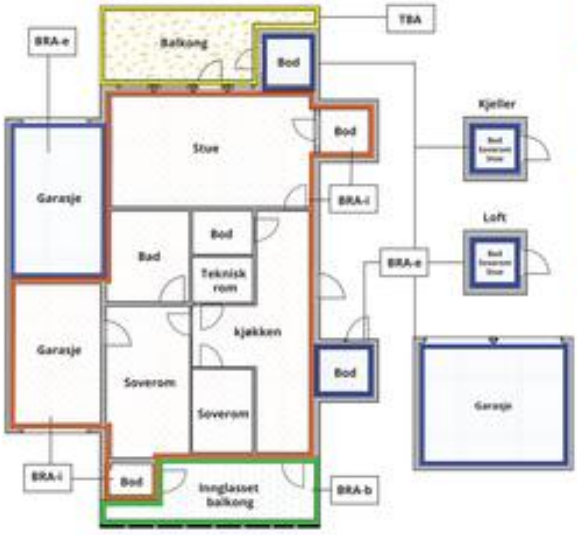
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	97			97			97
1.Etasje	115			115	124		115
2.Etasje	106			106	12	4	110
Loft						27	27
SUM	**318**				**136**	**31**	**349**
SUM BRA	**318**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, vaskerom, soverom, bad, bod, kjellerstue, entré		
1.Etasje	Tv-stue, kontor, stue, stue/kjøkken, entré, hall m/trapp, toalettrom		
2.Etasje	Hall m/trapp, bad, soverom, stue, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, masterbad, gang		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

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

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

Uteområde: Markterrase som er fliselagt er oppmålt til 123,65 kvm avrundet til 124 kvm og ført opp som TBA.
Loft har ikke måleverdig areal og areal på loft med dekke er ført opp som ALH

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på tilbygg til eneboligen datert 05.04.1984.
Kjeller er søkt og godkjent for varig opphold datert 2024 (ref utbygger)
Det foreligger Igangsettingstillatelse (IG) for garasje 2024
Det foreligger Igangsettingstillatelse (IG) for bassenghus 2024

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er renovert i 2024/2025. Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste fem årene. Se tilstandsrapporten for nærmere detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Flere rom i kjelleren har lavere takhøyde enn anbefalt 240 cm, men er over 190 cm, som er minstekravet for måleverdig areal. Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern.

Bassenghus.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Stue/kjøkken, badstue, toalettrom	

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Badehus fra 2024, det er Igangsettingstillatelse fra 11.10.2024. Toalettrom / badstue er ikke søkt om.

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		46		46			46
Loft						35	35
SUM		**46**				**35**	**81**
SUM BRA	**46**						

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Loft i andre etasje garasje er ikke målbart areal, areal er satt som ALH og poppmålt til ca 35 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger Igangsettingstillatelse for garasjen datert 18.10.2024.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	194	123
Bassenghus.	27	0
Garasje	0	46

Kommentar	
Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Bassenghus.	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Garasje er oppført som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	340		0	1381.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Presterud alle 22

Hjemmelshaver

Duvholt Jan Erik, Tufto Solveig Stefanussen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og unik beliggenhet i et populært boligområde sentralt på Bekkestua. Det er kort gangavstand til Bekkestua sentrum, skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke fritidsaktiviteter. Her bor du sentralt til med alt du trenger i hverdagen, samtidig som det er umiddelbar nærhet til marka med flotte turområder.

I nærområdet finnes det godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotball-løkker, sandvolleyballbane, tennishall, Jar idrettshall, Nadderudhallen og flere treningssentre. I tillegg er det kort avstand til Nadderud Stadion med fotball- og friidrettsanlegg. For golfentusiastene ligger Ballerud, Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Fra eiendommen er det kun en kort kjøretur til Bærumsmarka, som byr på turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper. Her kan nevnes Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, fotball m.m. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Det er kort vei med bil eller sykkel til badestrender på Lysaker, Fornebu, Høvik og Kadettangen. Om sommeren er områdene ved Østernvann og Bogstadvannet også populære utfluktsmål, med fine bademuligheter. For kunstinteresserte er det flere gallerier i området.

Med nærhet til Bekkestua, ligger den eiendommen midt i smørøyet. Bekkestua sentrum har blitt et kjernesentrum i Bærum med vesentlig oppgradering og utbygging de siste årene og byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/kafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer.

Boligen sokner til Bekkestua barne- og ungdomsskole, som ligger i gangavstand fra boligen (ca. 800 m unna). Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a. Skogveien barnehage og Aktivitetsbarnehagen, FUS Ringstabekk, Søråsen barnehage m.m. Det er ellers flere tilbud i nærheten, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges Toppidrettsgymnas, samt de videregående skolene Stabekk og Nadderud.

Offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i nærheten. Kun 550 meter til Gjønnes T- banestasjon og ca. 650 meter til Bekkestua T-banestasjon. Her finner man 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. Nærmeste bussholdeplass er "Nadderud stadion" (nr. 150) som ligger 300 meter unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er en bred innkjørsel fra tomtegrensen til inngangsparti, garasje og gårdstun. Boligen har en dobbelgarasje og biloppstillingsplass i innkjørsel og på gårdsplass. Forøvrig gateparkering etter stedets bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiertomt på 1 382 kvm. Tomten er relativt flat og opparbeidet med asfaltert innkjørsel, hage med bassengområde og markterrasse med fliser som strekker seg fra hovedhuset og rundt bassenget til badehuset. Det er lagt belegningsstein i hagen som danner gangpassasjer. Tomten er omkranset av hekk og beplantning. Det er metallport ved innkjørselen.

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

Tinglyste/andre forhold

Kommune: 3201 BÆRUM Grunneiendom: Gnr: 19 Bnr: 340 Data uthentet: 23.11.2025 kl. 19:50 Oppdatert per: 23.11.2025 kl. 19:48

1931/900352-1/100 Bestemmelse om deleforbud
06.02.1931
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1966/303544-1/100 Skjønn
18.06.1966
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/1306461-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk
04.11.2019 21:00
Rettighetshaver:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

1930/900115-1/100 REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:19 BNR:268
04.07.1930

2020/82768-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Ingen rettigheter funnet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke oppgitt til takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon Renovering			Gjennomgått		Nei
Kvitteringer			Gjennomgått		Nei
Kommunale tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.12.2025	
2	20.12.2025	
3	20.12.2025	
4	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Forutsetninger

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Duvholt, Jan Erik	9578-5999-4-2411603	2026-01-16 13:36:23
Tufto, Solveig Stefanussen	9578-5999-4-2426889	2026-01-16 09:36:32

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
16. jan. 2026

Oppdragsnummer
56-0351/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Presterud alle 22, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jan Erik Duvholt, Solveig Tufto

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 2024

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: 869036
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nyoppussing av 3 bad + wc + vaskerom i U., 1. og 2. etg. Arbeidene ferdigstilt i 2025 av følgende firmaer: Byggservice Lier AS Beta VVS Nordbyggservice AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nyoppussing av 3 bad + wc + vaskerom i U., 1. og 2. etg. Alle sanitær er skiftet ut med nye rør-i-rør og nye stammer. Arbeidene ferdigstilt i 2025 av følgende firmaer: Byggservice Lier AS Beta VVS AS Nordbyggservice AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nyoppussing av 3 bad + wc + vaskerom i U., 1. og 2. etg. Alle sanitær er skiftet ut med nye rør-i-rør og nye stammer. Arbeidene ferdigstilt i 2025 av følgende firmaer: Byggservice Lier AS Beta VVS AS Nordbyggservice AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjen er nybygg utført av Igland Garasjen AS i 2024. Bassenghuset er nybygg utført av Byggservice Lier AS. Yttervegger har - ny dampsperre, vindsperre og innvendig/utvendig isolasjon på vegger samt skiftet kledning/vindskier/omramminger, takrenner/nedløp/snøfangere med nytt. Utskiftning av gamle vinduer til nye 3-lags isolerglass vinduer og terrassedører. Kjellervegger har ny isolasjon utvendig og innvendig, ny grunnmursplast og pusset overflate hvor synlig. Arbeider utført av Byggservice Lier AS og Nordbyggservice AS. Grunning + To strøk med maling Jotun Nordic Extreme på alle fasader. Arbeider utført av Renovo Nilsen AS. Takfornying utført med to lag Nowocoat takmaling. Arbeider utført i 2025 av Renovo Nilsen AS. Terrassen er ny (komplett skiftet ut fra gammel). Arbeider utført av Byggservice Lier AS som også har utført resterende Fasadearbeider. Nye pipebeslag og lokal utbedring av tak-konstruksjon ved soil-rør. Arbeider utført av Limani Blikkenslager AS i 2024.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett dreneringsarbeid rundt hovedhus. Med dreneringsarbeidet ble også kjellervegger isolert utvendig og innvendig. Masseutskiftning og isolering for garasje og bassenghus Arbeider utført i 2024/2025 av Haverstad Graveservice AS.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett elektrisk anlegg for hovedhus, utomhus, garasje og bassenghus med utvendig skap og oppgradering på strømnett. Gulvvarme i alle rom i hovedhus og bassenghus. Varmepumpe for oppvarming av basseng. Sirkulasjonspumpe for å holde 5-6 grader gjennom vinteren (brukes til isbading i kombinasjon med badstue). Badstue i bassenghus med egen badstuovn. Smarthusstyring fra Plejd styring av belysning og varme. Samsvarserklæring fra Thorkelsson Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? November 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptec-lader installert i garasje. Arbeider utført i 2025 av THorkelsson Elektro AS.

---

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: Utvendig VA skiftet ut i forbindelse med drenering og grunnarbeider på tomt i 2024 /2025. Arbeider utført av Haverstad Graveservice 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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller med nye vinduer godkjent for rømning, tilhørende bad og ny utvendig trapp /inngang er søkt om og godkjent for varig opphold. Søkt av Fjord Arkitekter AS og ferdigattest fra kommune 2025. Dobbeltgarasje, basseng bassenghus er søkt om og godkjent. Søkt av Fjord Arkitekter og ferdigattest fra Bærum kommune i 2025. Det er i ettertid etablert WC + et lite kjøkken i bassenghus som ikke er søkt om. Alle samsvarserklæringer er gitt av Thorkelsson Elektro AS.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette finnes ikke etter vår kjennskap.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette finnes ikke etter vår kjennskap.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er etablert en egen inngang til kjeller og lagt frem VA og EL til punkt i kjellerstue. Rom benyttes i dag som treningsrom/lekerom.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: EK-Takst har utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salg.

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0351/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tufto, Solveig Stefanussen	**2026-01-16**	**Duvholt, Jan Erik**	**2026-01-16**

Identifikasjon

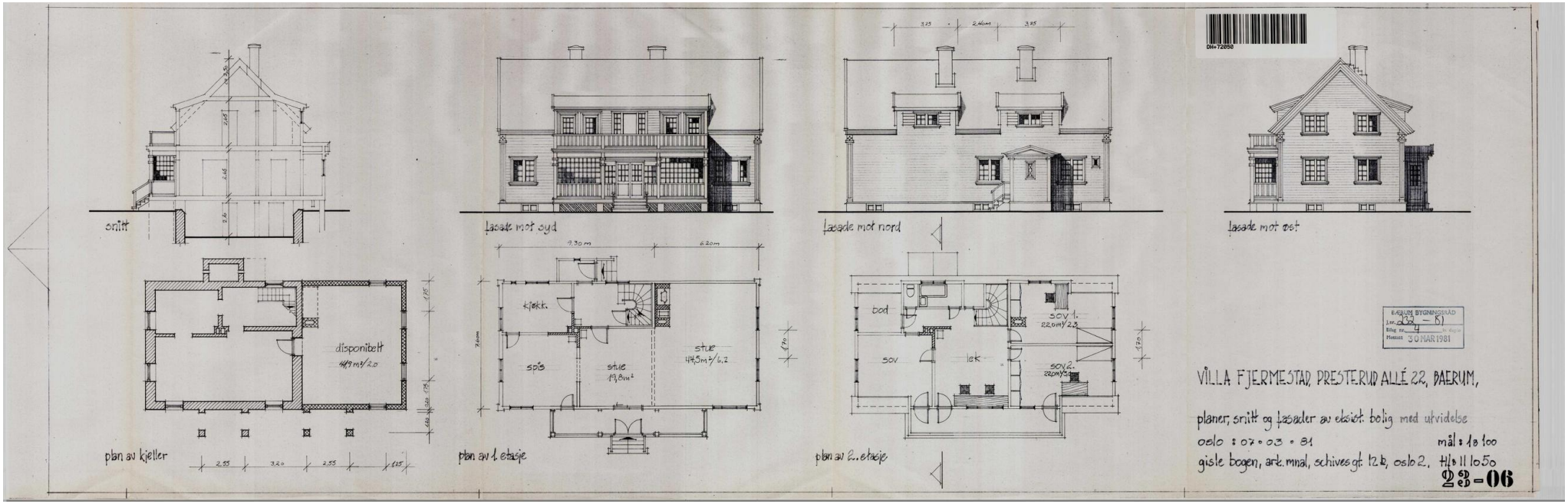
bankID Tufto, Solveig Stefanussen

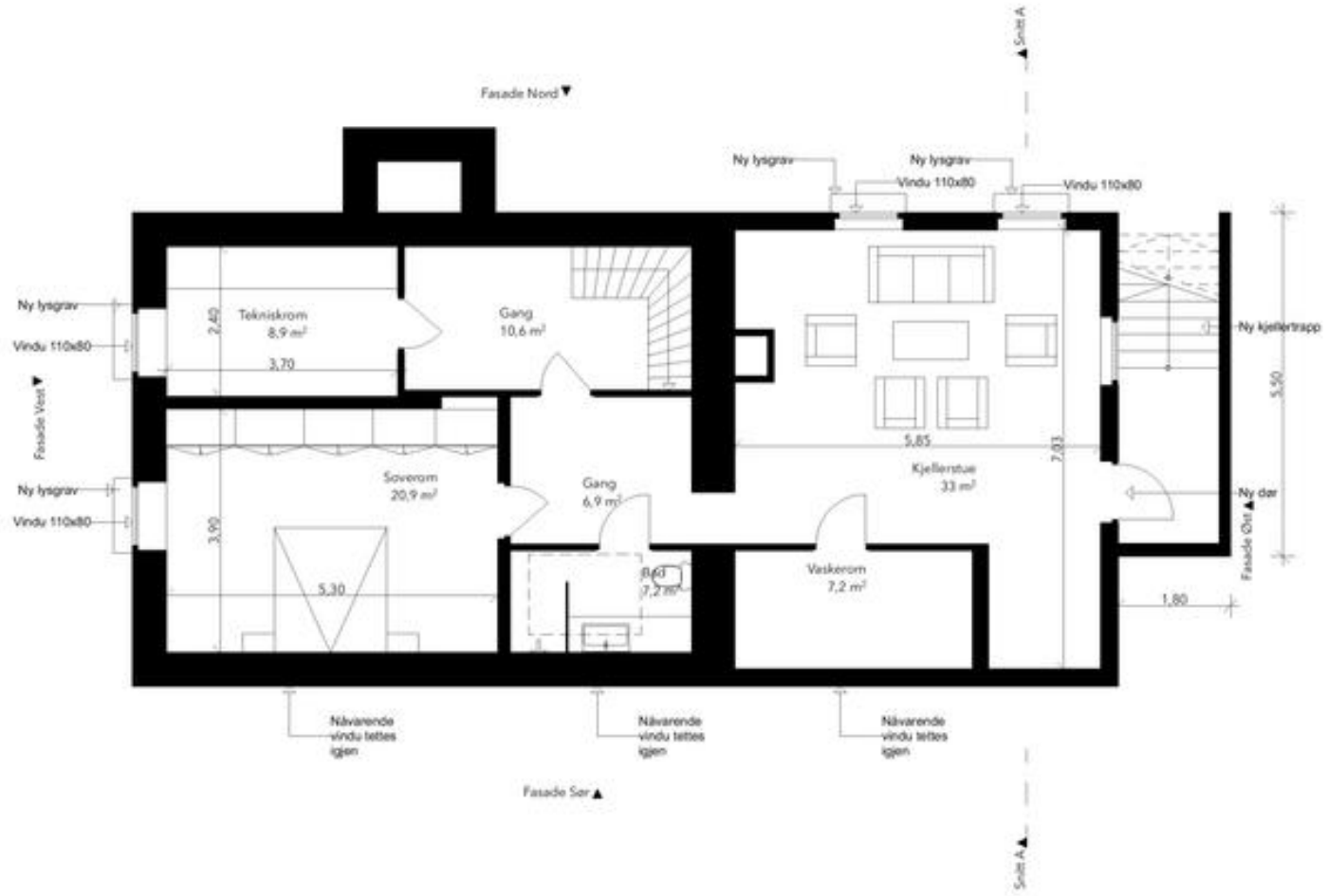
Identifikasjon

bankID Duvholt, Jan Erik

Signicat

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


snitt
fasade mot syd
fasade mot nord
fasade mot øst
disponibelt
plan av kjeller
kjøkk.
spis
stue
stue
plan av 1. etasje
bad
sov
lek
sov 1.
sov 2.
plan av 2. etasje
BÆRUM BYGNINGSRÅD
MOTTATT
30 MAR 1981
VILLA FJERMESTAD, PRESTERUD ALLÉ 22, BÆRUM,
planer, snitt og fasader av eksist. bolig med utvidelse
oslo : 07 • 03 • 81
mål : 1:100
gisle bogen, ark. mnal, schives gt. 12 b, oslo 2. H/b 11 1050
22-06



FJORD arkitekter
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO
+47 40 41 61 61
Post@fjordgruppen.no

Tiltakshaver
Jan Erik Duvholt
Magnus Bergs gate 3A Oslo 0266
jan@farga.no
90782322

Prosjekt navn
Presterud Alle 22, 1357 Bekkestua

Prosjektnr.
329

Skjema / Detalj
Plan Kjeller

Tegningsnr.
A20-1

Tomteadresse
Presterud Alle 22 Oslo
1357 Norge

Gnr / Bnr	**Ark**	**Tegner**	**Status**	
19 / 340	A4	MIC	As-built	
	Målestokk	**Kontroll**	**Tegnet dato**	**Rev.**
	1:100	FMR	31.03.2025	S

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
913434749
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1306461 Tinglyst: 04.11.2019
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede, Neptun Properties AS, org.nr. 991 975 381, som eier til eiendommen g.nr. 19, bnr. 340 i Bærum kommune erklærer, som bindende for seg, senere eiere eller leietagere med dette at:

Rett kopi bekreftes:
STATENS KARTVERK

1. Bærum kommune, org.nr. 935 478 715, gis rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger med kummer over eiendommene som vist på tegning H02.01, datert 05.07.2019 med revisjon av 07.10.2019, dog med adgang til mindre justeringer.
2. Bærum kommune gis rett til uhindret tilkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner og fornying av ledninger og installasjoner.
3. Det etableres et restriksjonsbelte på 2 meter målt fra ledningens ytterkant. I restriksjonsbeltet kan det ikke, uten samtykke fra Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlig, utføres byggetiltak eller andre arbeider/virksomheter som kan utsette ledningsanlegget for skade eller vanskeliggjøre fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner eller fornying av ledninger og installasjoner.
4. Eventuelle skader som ledningsanlegget påføres eiendommen ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.
5. Det er Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlige alene som avgjør hva som skal eller kan foretas av inngrep i restriksjonsbeltet.
6. Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen g.nr. 19, b.nr. 340, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune Vann- og avløpsansvarlig.
7. Denne erklæring tinglyses på gnr. 19, bnr. 340 i Bærum kommune og gjelder for så vel som nåværende som fremtidige hjemmelshaver, samt for fremtidige fradelte parseller.

Oslo ....., den 25./10. 2019

(Sted) (Dato)

Neptun Properties AS, Org.nr. 991 975 381

v/Anders Teigen Gregersen


Merknader:
Det henvises til øvrige tegninger og Bærum kommunes VA-norm.
TEGNFORKLARING VA
KART SYMBOLER
EKS. KABELANLEGG
AF Bygg
Foreløpig tegning
Villa Bekkestuene
VA-anlegg
Plan
med tilkobling brannvann
19052
H2.01
C

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 340	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Presterud alle 22, gatenr 1233 1357 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1201 7	Haslum 01 Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060401 801	Haslum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Skogsbryn	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.07.1930	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 381,7 kvm	**Skyld:**	0,06		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/340	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	23.06.2021	Berørt	3201/18/20	0,0
	Matrikkelført:	23.06.2021	Berørt	3201/18/390	0,0
			Berørt	3201/19/227	0,0
			Berørt	3201/19/233	0,0
			Berørt	3201/19/254	0,0
			Berørt	3201/19/268	0,0
			Berørt	3201/19/282	0,0
			Berørt	3201/19/298	0,0
			Berørt	3201/19/340	0,0
			Berørt	3201/19/1324	0,0
			Berørt	3201/19/1332	0,0
			Berørt	3201/19/1406	0,0
			Berørt	3201/19/1413	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/340	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.08.2017	Avgiver	3201/19/268	-282,2
	Matrikkelført:	22.06.2021	Berørt	3201/18/20	0,0
			Berørt	3201/18/390	0,0
			Berørt	3201/19/227	0,0
			Berørt	3201/19/233	0,0
			Berørt	3201/19/254	0,0
			Berørt	3201/19/282	0,0
			Berørt	3201/19/298	0,0
			Berørt	3201/19/340	0,0
			Berørt	3201/19/1324	0,0
			Berørt	3201/19/1332	0,0
			Berørt	3201/19/1406	0,0
			Mottaker	3201/19/1413	282,2
Annen forretningstype	Forretning:	05.01.2009	Avgiver	3201/19/340	0,0
	Matrikkelført:	05.01.2009			

Annen forretningstype	Forretning:	06.07.1995	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.05.2023	Berørt	3201/18/1	0,0
			Berørt	3201/18/114	0,0
			Berørt	3201/18/339	0,0
			Berørt	3201/18/340	0,0
			Berørt	3201/18/341	0,0
			Berørt	3201/19/268	0,0
			Berørt	3201/19/269	0,0
			Berørt	3201/19/270	0,0
			Berørt	3201/19/276	0,0
			Berørt	3201/19/277	0,0
			Berørt	3201/19/278	0,0
			Berørt	3201/19/280	0,0
			Berørt	3201/19/282	0,0
			Berørt	3201/19/284	0,0
			Berørt	3201/19/288	0,0
			Berørt	3201/19/293	0,0
			Berørt	3201/19/294	0,0
			Berørt	3201/19/295	0,0
			Berørt	3201/19/296	0,0
			Berørt	3201/19/297	0,0
			Berørt	3201/19/298	0,0
			Berørt	3201/19/316	0,0
			Berørt	3201/19/317	0,0
			Berørt	3201/19/337	0,0
			Berørt	3201/19/339	0,0
			Berørt	3201/19/340	0,0
			Berørt	3201/19/341	0,0
			Berørt	3201/19/342	0,0
			Berørt	3201/19/343	0,0
			Berørt	3201/19/344	0,0
			Berørt	3201/19/442	0,0
			Berørt	3201/19/520	0,0
			Berørt	3201/19/530	0,0
			Berørt	3201/19/531	0,0
			Berørt	3201/19/532	0,0
			Berørt	3201/19/533	0,0
			Berørt	3201/19/534	0,0
			Berørt	3201/19/535	0,0
			Berørt	3201/19/600	0,0
			Berørt	3201/19/726	0,0
			Berørt	3201/19/792	0,0
			Berørt	3201/19/949	0,0
			Berørt	3201/19/950	0,0
			Berørt	3201/19/951	0,0
			Berørt	3201/19/952	0,0
			Berørt	3201/19/953	0,0
			Berørt	3201/19/954	0,0
			Berørt	3201/19/994	0,0
			Berørt	3201/19/1113	0,0
			Berørt	3201/19/1129	0,0
			Berørt	3201/19/1226	0,0
			Berørt	3201/19/1237	0,0
			Berørt	3201/19/1238	0,0
			Berørt	3201/19/1275	0,0
			Berørt	3201/19/1288	0,0
			Berørt	3201/19/1289	0,0
			Berørt	3201/19/1293	0,0
			Berørt	3201/19/1318	0,0
			Berørt	3201/19/1324	0,0
			Berørt	3201/19/1328	0,0
			Berørt	3201/19/1334	0,0
			Berørt	3201/19/1335	0,0
			Berørt	3201/19/1336	0,0
			Berørt	3201/300/1316	0,0
Skylddeling	Forretning:	04.07.1930	Avgiver	3201/19/268	-1 389,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/19/340	1 389,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Presterud alle 22	H0101	Bolig	319,0	Kjøkken	9	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	319,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	319,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1900
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17293877			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			101,0		101,0				
H01	1		114,0		114,0				
H02			104,0		104,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Presterud alle 22	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17295918			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	31,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.10.2024
Energikilde:		BRA annet:	27,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301399496			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt

H01			27,0	27,0		31,0	31,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Duvholt Jan Erik	281291

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	48,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.10.2024
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301402154			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			45,0	45,0		48,0	48,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Duvholt Jan Erik	281291

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



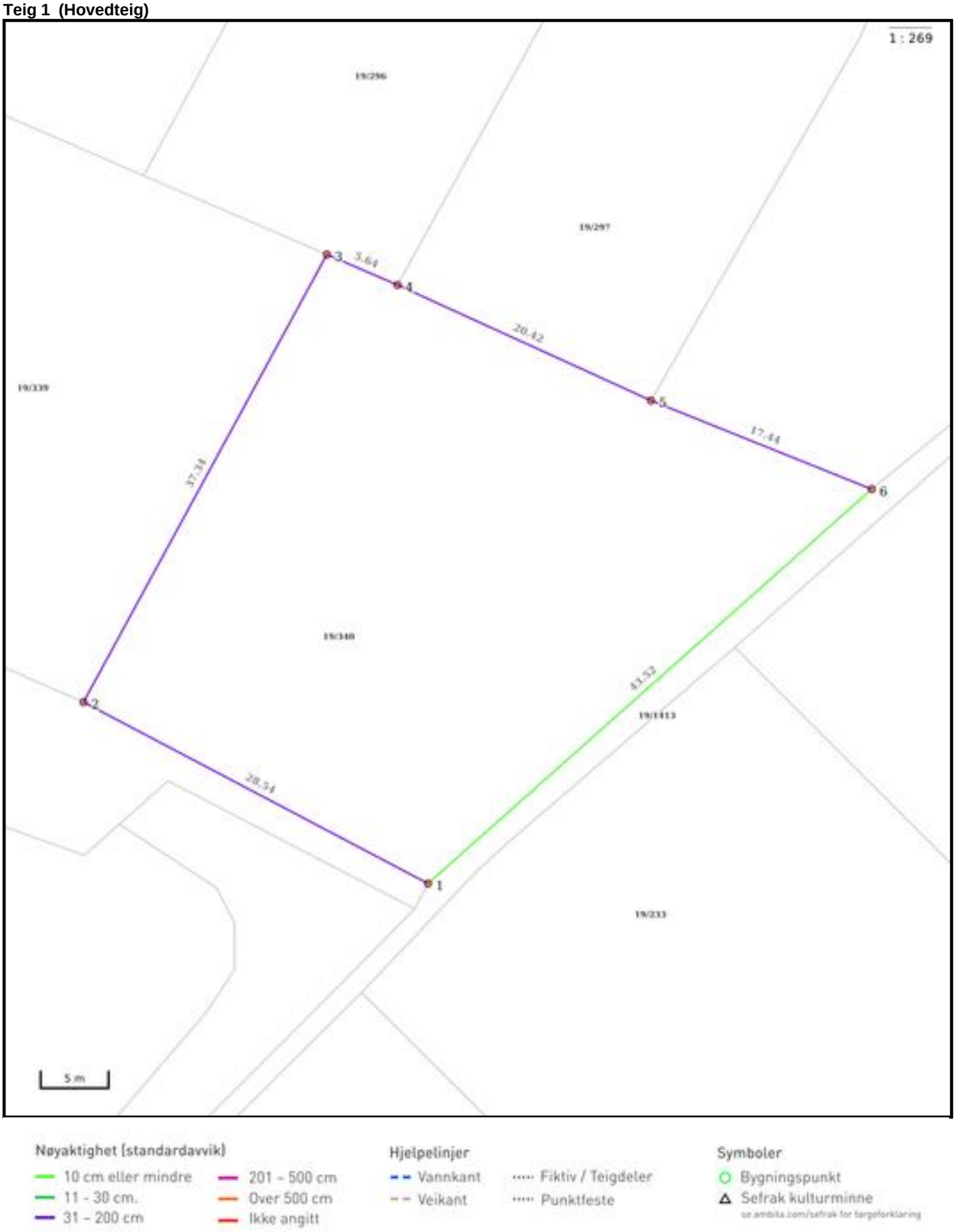
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 381,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 196,23	588 596,81	28,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 643 207,18	588 570,45	37,34m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 241,46	588 585,25	5,64m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 239,70	588 590,61	20,42m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 232,96	588 609,89	17,44m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 227,95	588 626,60	43,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**19**	Bnr:	**340**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Presterud alle 22, 1357 BEKKESTUA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
24/18111	Bruksendring-fasadeendring-svømmebasseng	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
24/18377	Hagestue	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
24/18376	Garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 10.12.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	19	**Bnr**	340	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Presterud alle 22 , 1357 BEKKESTUA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1930/305	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1930/92	Enebolig - våningshus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1949/212	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1981/232	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

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

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

261007/00038K0017584

Per Fjernestad
Presterud ALLE 22

1340 BEKKESTUA

Tømmermester Ragnar Rønning
Bjørnekollen 23

1344 HASLUM

Jnr.
232-81 SH/ÅH
bilag 19

Dato
10.6.1982

TILBYGG TIL ENEBOLIG PÅ GNR. 19 BNR. 340, PRESTERUD ALLE 22
BYGGEHERRE: PER FJERNESTAD

Vi viser til brev av 24. mai d.å. fra tømmermester Runar Rønning med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 7. juni d.å. var det følgende å bemerke:

1. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.

2. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:12.

3. Det må anbringes beslag eller tettes på annen måte i overgang mellom taktekkingen og røykpipe, jfr. byggeforskriftenes kap. 45:11.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 4. oktober 1982.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 11. oktober 1982.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Steinar Hofseth

2610070000988K00175B8

Per Fjermestad
Presterud alle 22

1340 BEKKESTUA

Tømmerm. Runar Rønning
Granbakken 18

1370 ASKER

FERDIGATTEST

Jnr. 232-81

Adresse PRESTERUD ALLE 22

Gnr: 19 Bnr: 340 Tomt nr:

Ferdighesiktigelse avholdt: 20.3.84

Arbeidets art: TILBYGG TIL ENEBOLIG

Byggherre: Per Fjermestad

Anmelder: Ark.Gisle Bogen

Ansvarshavende: Tømmerm. Runar Rønning

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

Sandvika, 5.4.1984
For bygningssjefen

Steinar Hofseth
e.f

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Fjord Arkitekter As
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/18111 - 25/73652/KIS	04.04.2025

Adresse - Tiltak:	Presterud alle 22 - bruksendring - fasadeendring - svømmebasseng
Gnr/Bnr:	19/340
Tiltakshaver:	Jan Erik Duvholt
Ansvarlig søker:	Fjord Arkitekter As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan jpID 25/73348 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

I forbindelse med anmodning om ferdigattest er det sendt inn «som bygget» tegning. Det er foretatt en mindre justering av planløsning i kjeller, hvor bad og vaskerom har endret plassering. Endringen tas til etterretning.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

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

Utskriftsdato: 10.12.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	340	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Presterud alle 22, 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	9 116,27 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	7 363,16 kr
Sum	**21 157,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
8C - Økt volumkapasitet - 1A-2C	25%	1 stk	8076.28	1/1	0 %	8 076,28 kr
Vann etter areal	15%	187 m2	41.64	1/1	0 %	7 786,96 kr
Avløp etter areal	15%	187 m2	48.67	1/1	0 %	9 100,92 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	129.00	1/1	0 %	258,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**30 869,35 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED 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: 10.12.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	340	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Presterud alle 22, 1357 BEKKESTUA								

Avtale 90029819 (Avgiftsadresse: Presterud Alle 22)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A	19.01.2022	08.08.2024	Ikke utført	Ikke utført
1 etasje stue	B	19.01.2022	08.08.2024	Ikke utført	Ikke utført
2 etasje stue	B	19.01.2022	08.08.2024	Ikke utført	Ikke utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke		06.11.2017
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke		06.11.2017
Røykløp	11A Det skal ikke være brennbare materialer nærmere en teglskorstein en 10 cm	Soverom 2. etg. Skap	06.11.2017
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted		06.11.2017
Røykløp	16 Hull etter tidligere røykrør må utbedres fagmessig		06.11.2017
Enhet	18A Det mangler slokkeutstyr i boligen		06.11.2017
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	Mangler i kjeller	06.11.2017

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: 10.12.2025

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.**	340	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Presterud alle 22, 1357 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

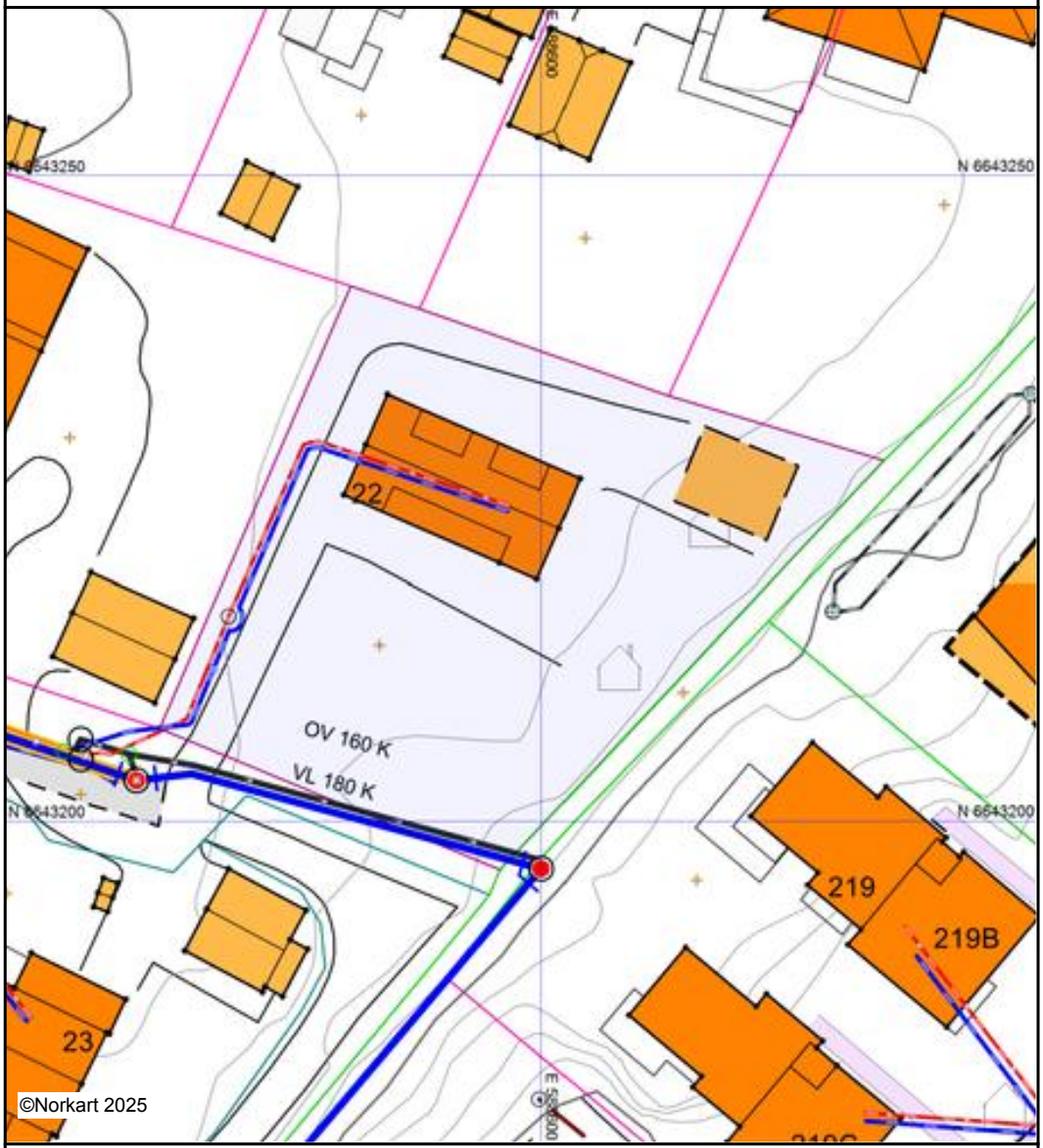
Eiendom: 19/340
Adresse: Presterud alle 22
Dato: 10.12.2025
Målestokk: 1:500

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.



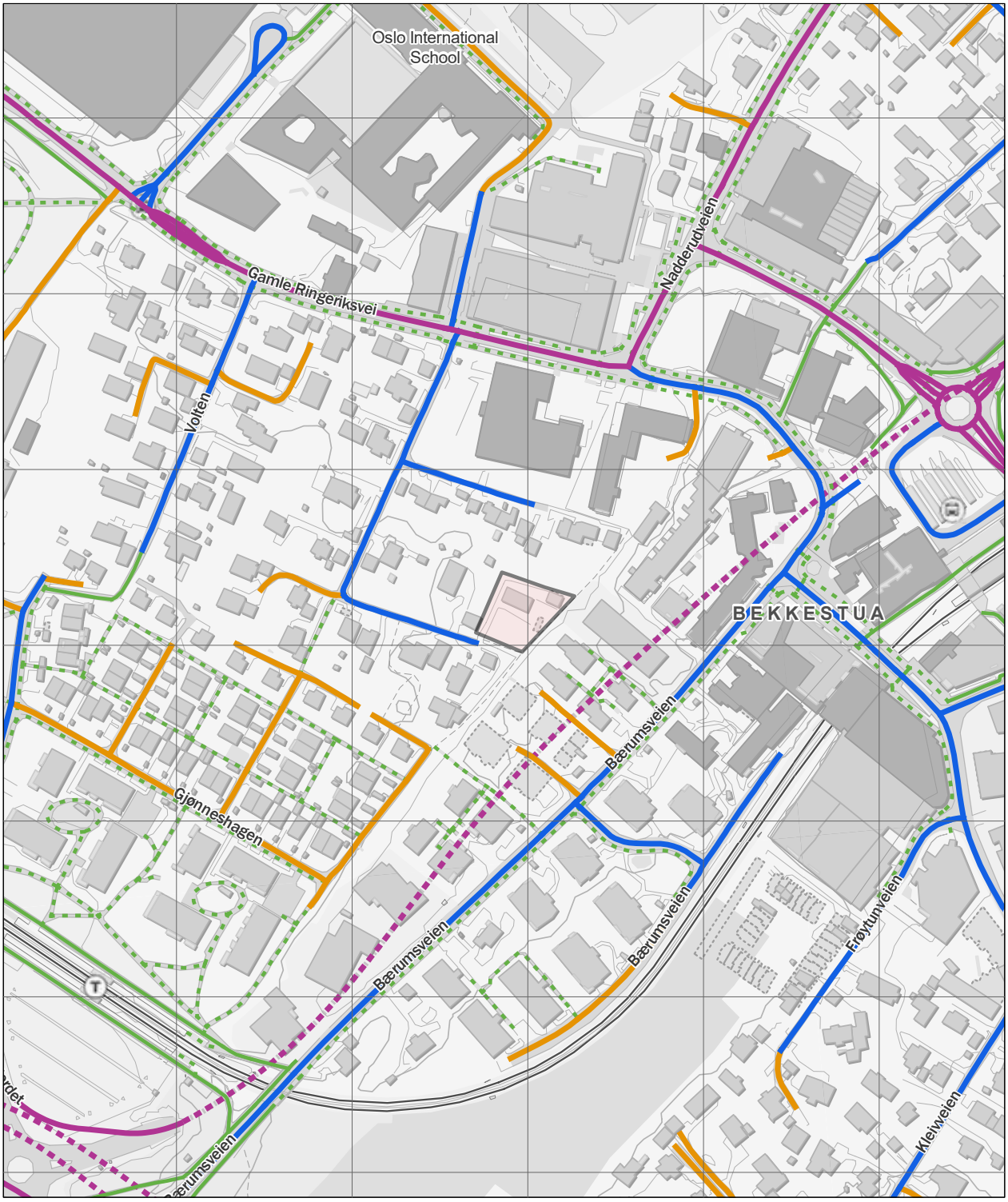
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/340/0/0
Adresse: Presterud alle 22, 1357 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/12/2025



Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 19/340		
Utskriftsdato	10.12.2025	**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.

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 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

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17293877	takopplett begge sider, lengre veranda frontfasade. tilnygget inng. parti bakfasade. ENEBOLIG	Høy	Saltak

Utskriftsdato: 10.12.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	340	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Presterud alle 22, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 382 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

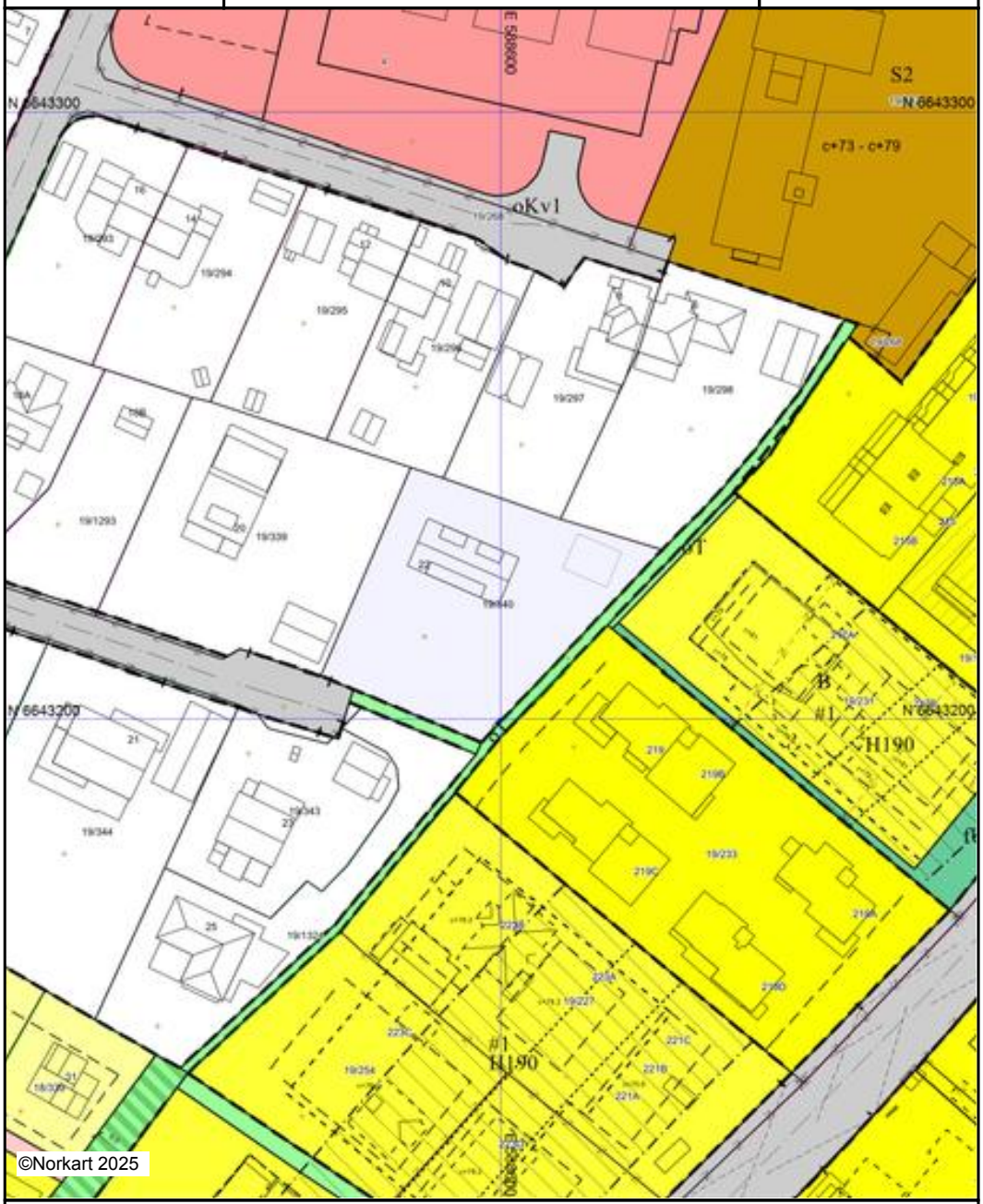
Plankart

Bærum kommune

Eiendom: 19/340
Adresse: Presterud alle 22
Dato: 10.12.2025
Målestokk: 1:1000

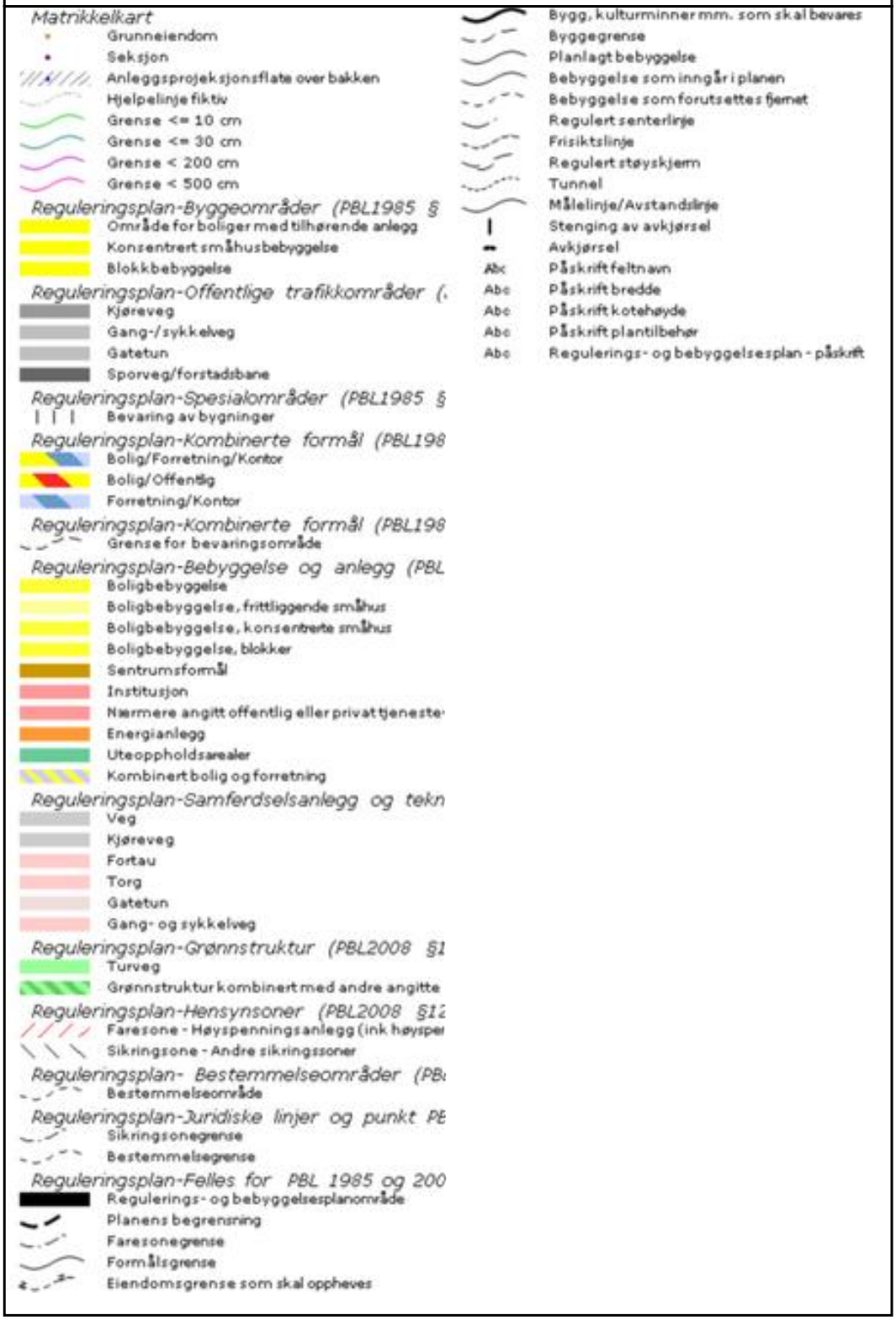
N

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

Kommuneplankart

Eiendom: 19/340
Adresse: Presterud alle 22
Utskriftsdato: 10.12.2025
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



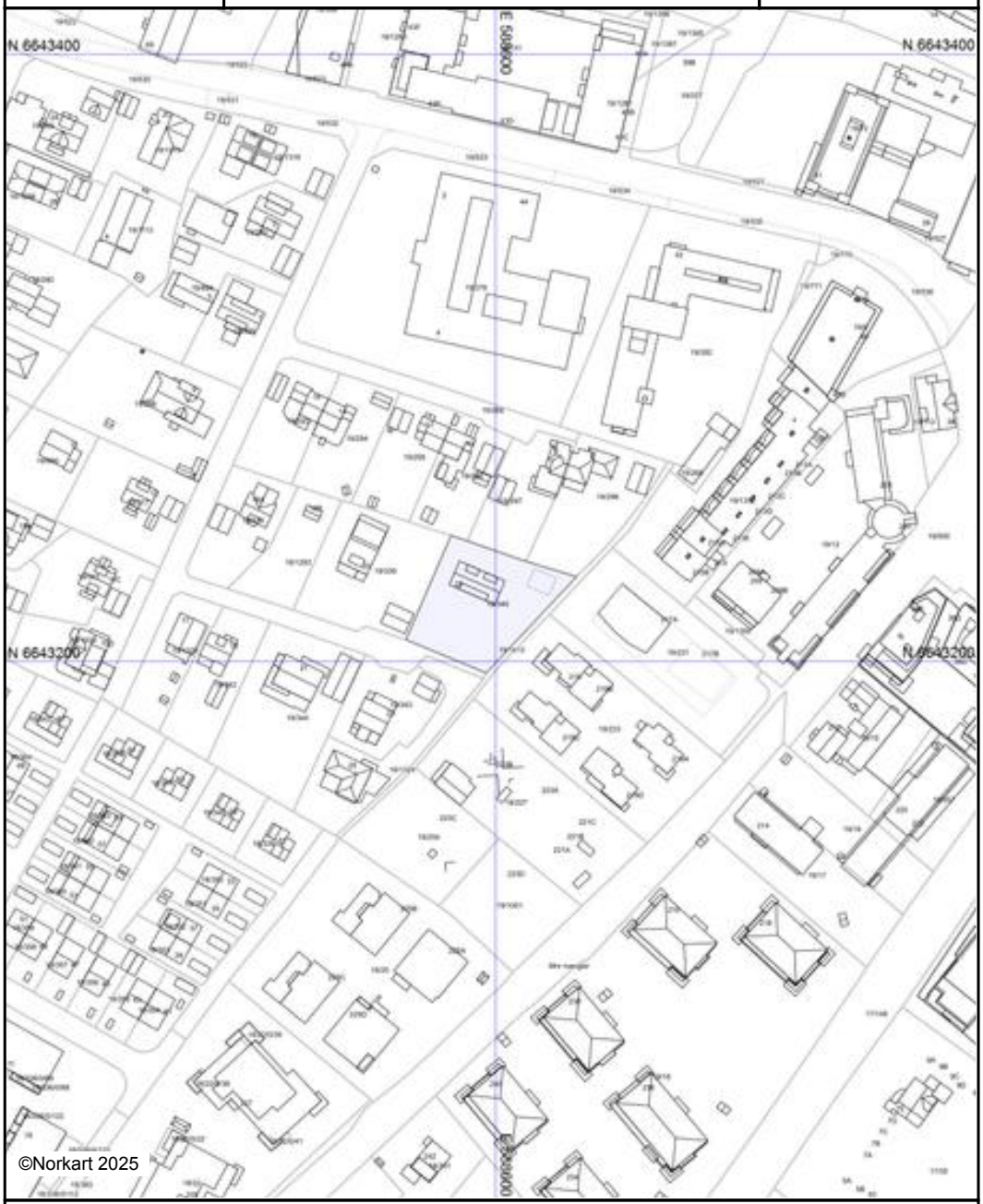
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/340
Adresse: Presterud alle 22
Utskriftsdato: 10.12.2025
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

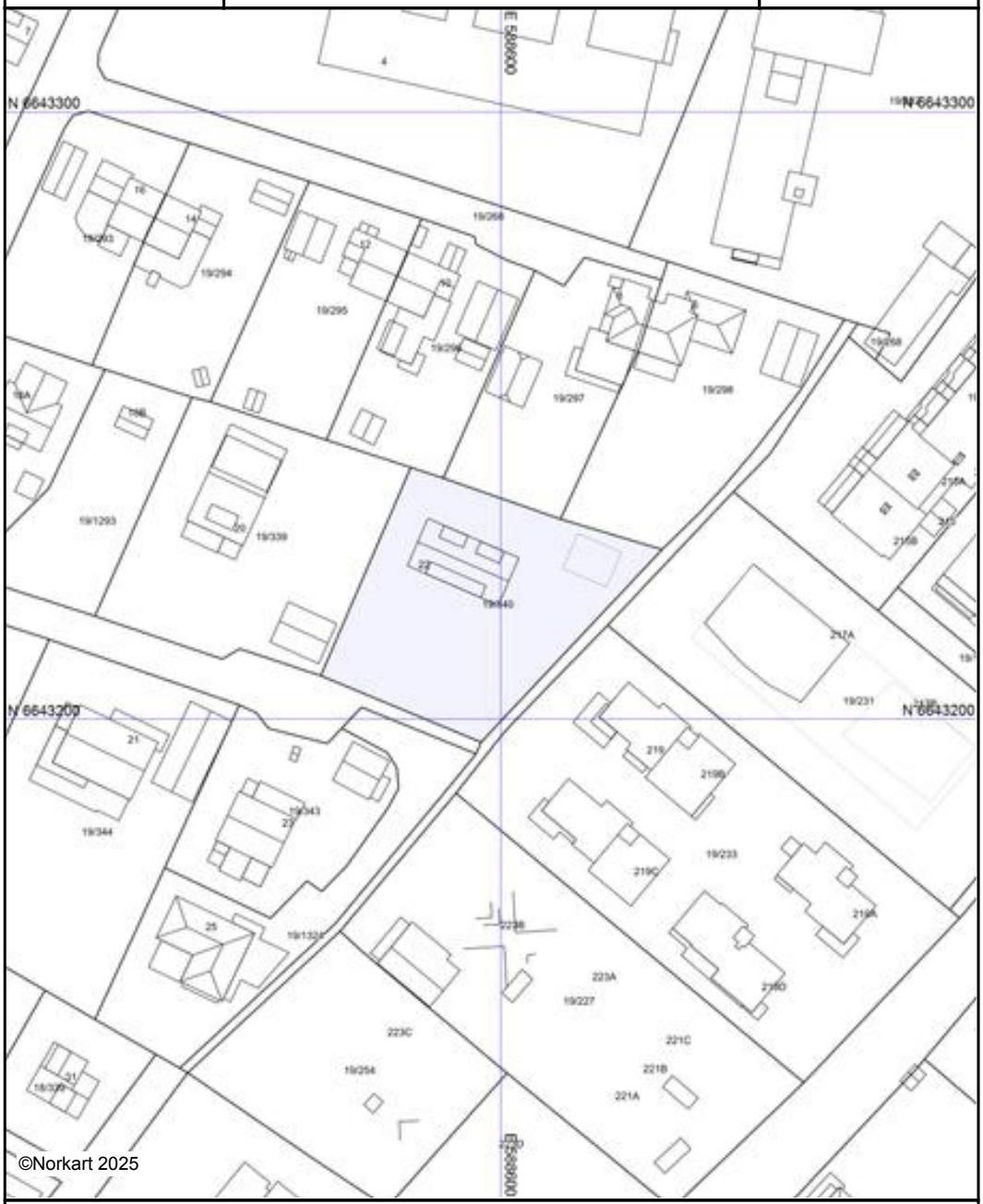
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/340
Adresse: Presterud alle 22
Utskriftsdato: 10.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

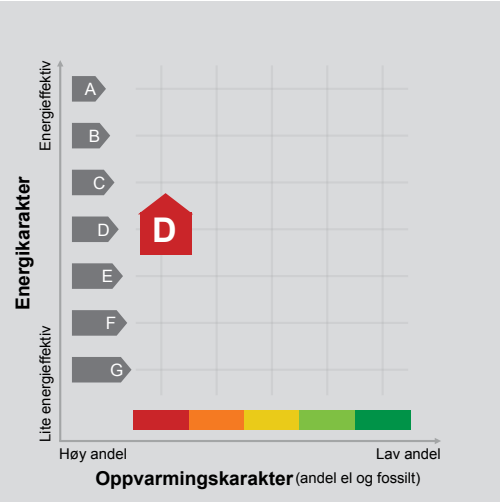


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Presterud alle 22
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	340
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17293877
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-218387
Dato	12.12.2025



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

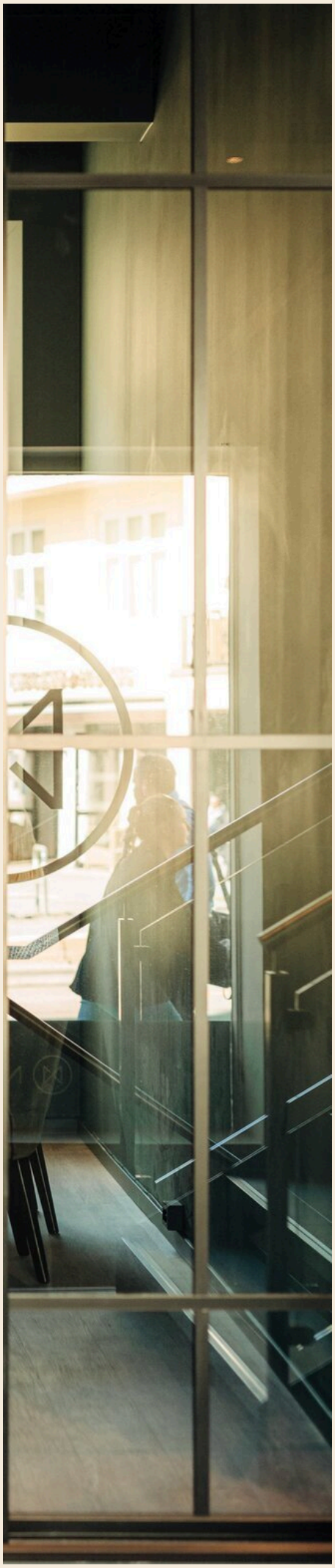
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0351/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Presterud alle 22 1357 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 19, bnr 340 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346