

Presterud alle 13



Velkommen til

Presterud alle 13



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

IDYLLISKE BEKKESTUA

Sjarmerende klassisk enebolig m/tilbaketrukket tomt & stor solrik hage- Dobbeltgarasje +lader - Midt i Bekkestua sentrum

Prisantydning	16 950 000,-
Omkostninger	425 100,-
Totalpris	17 375 100,-
BRA-i	195 kvm
Totalt BRA	240 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1929

Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no
Megler 2	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En sjarmerende enebolig med tilbaketrukket tomt og solrik hage på meget ettertraktede og idylliske på Bekkestua. Her bor man med umiddelbar adkomst til Bekkestua S, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon samt butikker og diverse servicetilbud.

- Fremstående kvaliteter:
- Familievennlig planløsning o/3 plan+Kaldtloft
- 3 soverom
- 2 bad
- Luftige oppholdsrom og store vindusflater
- Flere terrasser, utestue og nydelig hage hvor man kan følge solen
- Plassbygget kjøkken fra 2018 m/marmorbenkeplater
- Dobbeltgarasje + elbillader
- Vinterhage
- Gode lagringsmuligheter
- Peis + varmepumpe
- 2 stuer
- Kjeller m/utvendig & innvendig adkomst
- Skjermet i rolig område
- -Umiddelbar adkomst til Bekkestua Sentrum
- Oslo International School (300m)
- -Bekkestua barne- og ungdomsskole (10min gange)

Arealer og innhold

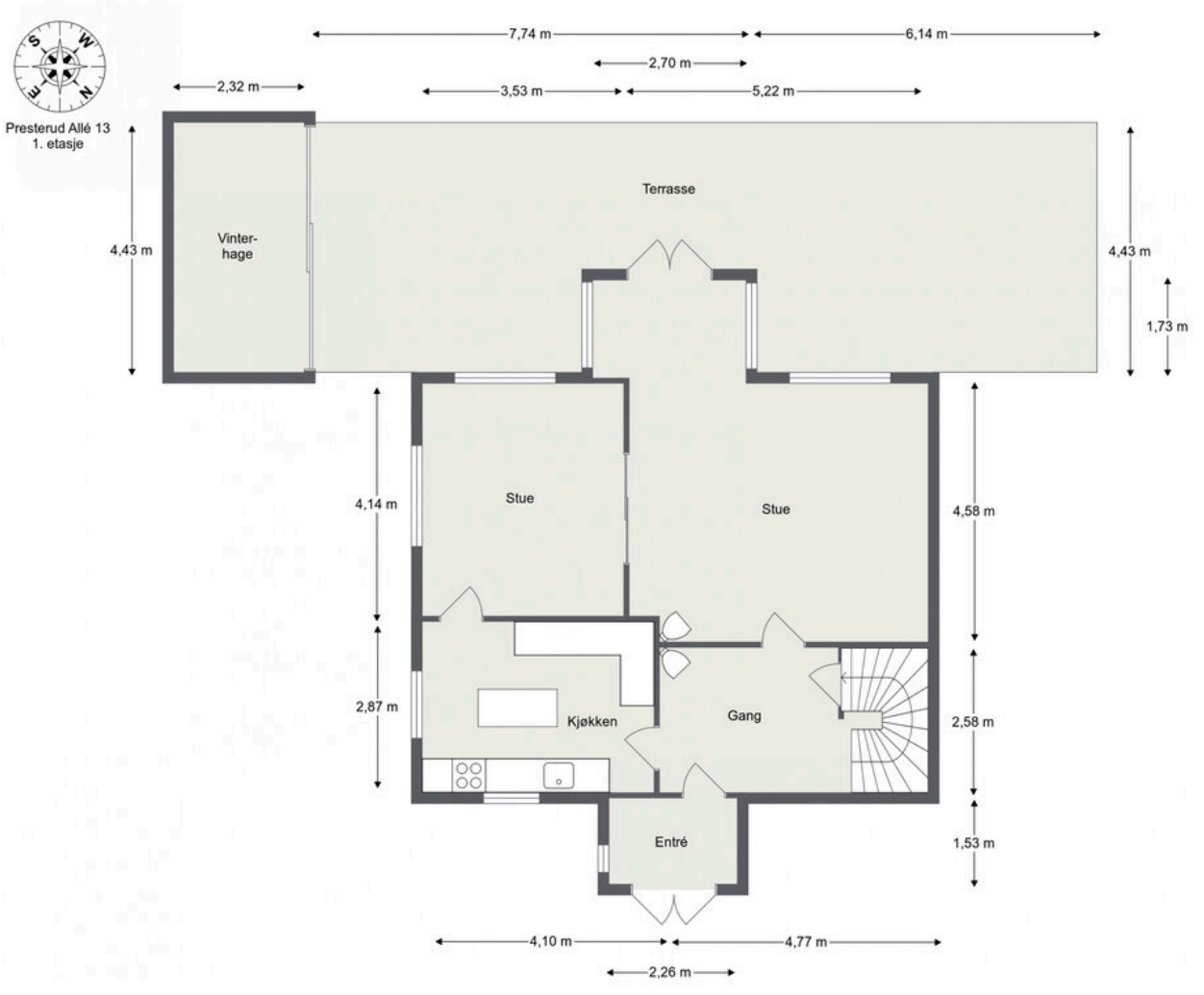
BRA-i:	195 kvm
BRA-e:	35 kvm
BRA-b:	10 kvm
Totalt BRA:	240 kvm
TBA:	64 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Gang, kjellerstue, bad, mellomgang og boder.
BRA-e: 35 kvm. Garasje.
Total BRA: 96 kvm.

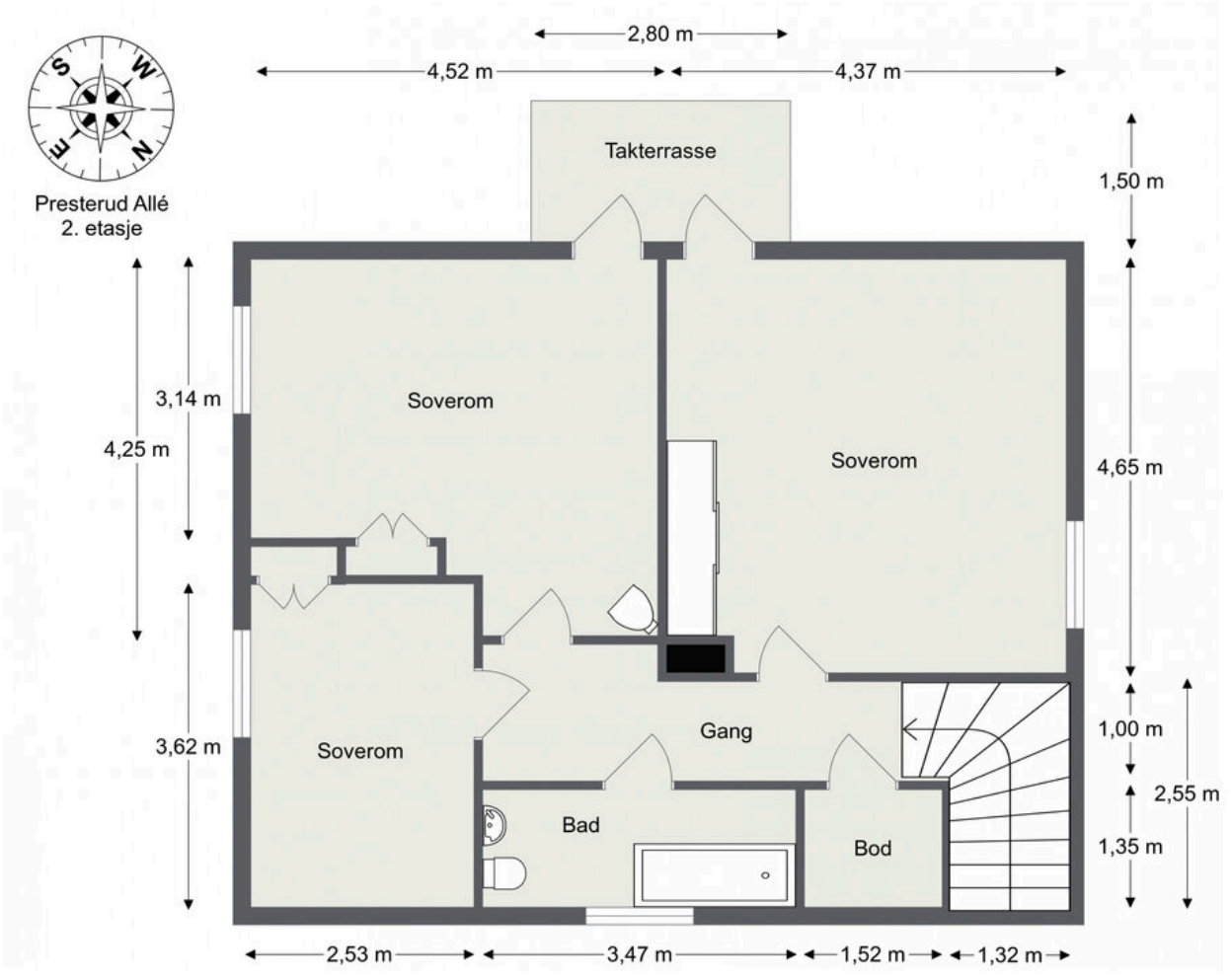
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Spisestue, stue, gang, entré og kjøkken.
BRA-b: 10 kvm.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 60 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, bad og tre soverom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 4 kvm.



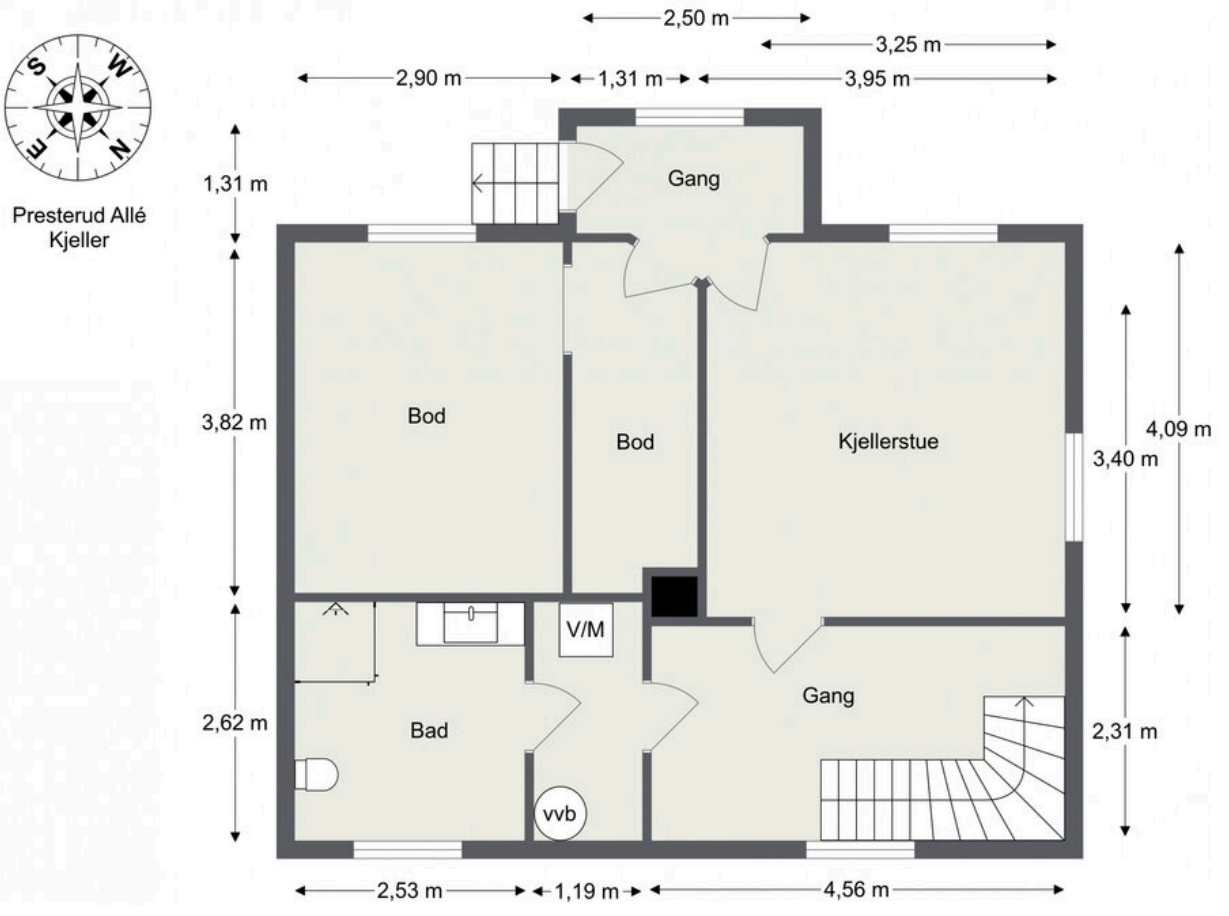
Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Velkommen til Presterud Alle 13!

Dette er en flott mulig til å sikre seg en sjarmerende og innholdsrik enebolig med en stor, solrik og tilbaketrukken tomt på meget ettertraktede og idylliske på Bekkestua. Med umiddelbar adkomst til Bekkestua S, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon samt butikker og diverse servicetilbud, er dette et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn.

I familievennlige og ettertraktede Presterud Alle, finner du denne innholdsrike eneboligen over to etasjer med flere gjennomtenkte og praktiske løsninger. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt og holder en gjennomgående god standard med et tidløst design. Her får du store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og flere uteområder som gjør det mulig å nyte solen til ulike tider på døgnet. Huset inneholder bla. en stilren entré med adkomst til romslig hall, lekkert plassbygget kjøkken fra 2018 og stue med peis som bidrar til lun stemning på kjølige kvelder, samt tilgang til terrasse og hage. I hallen sørger en varmepumpe for behagelig temperatur året rundt. Flytter man seg opp til 2. etasje, så finner man tre soverom, hvorav to har tilgang til terrasse og bad. Flytter man seg ned til underetasjen/ kjelleren, så finner man et bad, flere boder og en kjellerstue - perfekt for barnefamilien.

Tomten er pent opparbeidet med en nydelig beplantet hage, gressplen og hekk mot nabo. Den romslige og sydøstvendte terrassen og hagen byr på gode

solforhold. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Her er det gode muligheter for solbading og godt med rom for lek, grill og hygge!

Eneboligen har en familievennlig planløsning over 3 plan med bl.a.

1. etasje:
Spisestue, stue, gang, entré/hall med trapp og kjøkken.

2. etasje:
Gang, bad og tre soverom. Tilgang til lagringsloft via loftluke.

Kjeller:
Gang, kjellerstue, bad, mellomgang og boder. Egen inngang fra terrassen ved trapp.

Diverse:
- Dobbelgarasje og elbillader.
- Vinterhage/utestue

Ditt nye hjem!

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR, I FØLGE HJEMMELSHAVER:
1973: Utvendig kledning.
1982: Taktekking, samt tilhørende nedløp, renner og beslag.
1986: Vinduene ble skiftet ut.
1986: Drenering.
1986: Bad kjeller.
1986: Det elektriske anlegget i kjelleren og 1.etasje ble oppgradert.
1988: Septiktanken ble koblet ut.
1997: Tilbygg i stuen.
2003: Kjellerstuen ble innredet.
2003: Bad 2.etg.
2015: Tilbygget foran boligen ble revet og oppført på nytt.
2015: El-anlegget i 2.etasje og entreen ble oppgradert.
2018: Kjøkken.
2019: Oppgradert sikringsskap.
2021: Terrassen og tilhørende vinterhage ble oppført.
2022: Ny vannledning inn til boligen fra kommunalt VA-anlegg.
2024: Tidligere luftstrekk for strømtilførsel ble lagt i bakken.

_____
BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. etasje:

Entré/ hall med trapp:
Meget stilren og innbydende entré med fliselagt gulv, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Fra entréen er det adkomst til en romslig hall med parkettgulv. I hallen sørger en varmepumpe for behagelig temperatur året rundt. Både i entréen og i hallen er det godt med plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko.

Stue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen, stuen. Den delikate stuen har store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp og skaper en hyggelig atmosfære. Her er det peis som bidrar til lun stemning på kjølige kvelder og god plass til sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse og hage, perfekt for varme sommerdager og sene kvelder. På enden av terrassen finner man en vinterhage - perfekt for dager med ruskevær/ regn.

Spisestue:

Hyggelig spisestue med god plass til spisebord som innbyr til koselig stunder med familie og/eller venner.

Kjøkken:
Lekkert og moderne plassbygget kjøkken fra 2018. Her er det også plass til barbord og stoler – ideelt for travle hverdager eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har rikelig med skap- skuffer - og benkeplass. Kjøkkeninnredning med benkeplater av marmor, fronter av eik og flislagt backsplash. Ventilatoren er nedfelt i platetoppen og med utkast til friluft. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard er montert.

_____
2. etasje:

Bad:
Stilrent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med wc og servant i innredning. Innerst i rommet finner man et badekar med håndholdt spylefunksjon.

Soverom:
I boligens 2. etasje finner man tre pene soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har godt med plass til ønsket garderobeløsning, dobbeltseng, nattbord el. Fra hovedsoverommet og soverom nr. 2 er utgang til en herlig og sydvestvendt terrasse. Soverom nr. 2 og 3 har plassbygget seng og godt med plass til kommode, skrivepult el. Soverom nr. 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller lekerom/hobbyrom.

_____
Kjeller:

Kjellerstue:
Tiltalende kjellerstue med god plass til sofagruppe, TV- benk samt diverse hylleløsninger til oppbevaring. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, som ekstra TV-stue, hjemmekontor, treningsrom eller gjesterom. Det gjøres oppmerksom på at vinduene i kjelleren ikke er av tilstrekkelig størrelse for å være godkjente rømningsveier og har ikke tilstrekkelig med lysinnslipp. Takhøyden ble målt til ca. 2.02 m og er lavere enn dagens krav.

Bad:
Pent bad med malte/pussede vegger og panel mot gangen. Fliselagt gulv med varmekabler. Badet er utstyrt med wc og servant i bred innredning. Innerst i rommet finner man et dusjhjørne med takdusj og håndholdt spylefunksjon. Rett utenfor badet er det opplegg for vaskemaskin.

Boder:
I boligens kjeller finner man to boder. Her er det gode oppbevaringsmuligheter.

_____
Innvendige overflater:
Vegger: Panel. Malt betong/puss. Flislagte vegger på badet i 2.etg. Malte slette overflater.
Tak: Panel. Tak-ess.
Gulv: Heltre gulv og parkett, lagt i hollandsk mønster. Flislagt gulv på badene og i enkelte rom. 3-stavs parkett. Malt betong og parkett.

VVS:
- Varmtvannsberederen er montert i kjelleren, ved vaskemaskinen.
- Stoppekranen er montert i kjelleren, ved vaskemaskinen.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer med 63 amp hovedkurs
- Lader til el-bil er montert i garasjen med en 40 amp hovedkurs.
- Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmekabler på badene, i kjellerstuen og på kjøkkenet.
- Varmepumpe i gangen(1.etg).

Diverse:

- Takhøyde, målt i kjelleren: 2,02 m.
- Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,58 m.
- Takhøyde, målt i 2.etasje: 0,82 - 2,40 m.
- Røykvarslere er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.






13
11
13








Annas mat
















MESTARI













Ditt nye nabolag!

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. Dette er en perfekt beliggenhet for den som ønsker nærhet til "alt" man måtte trenge i hverdagen!

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.

Informasjon

Presterud alle 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0149/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Presterud alle 13, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19, bnr 317 i Bærum kommune

Selger
Bjørn Iversen

Kjøpesum og omkostninger
16 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
423 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
425 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
444 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 375 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 394 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1929

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 195 kvm
BRA-e: 35 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 240 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Gang, kjellerstue, bad, mellomgang og boder.
BRA-e: 35 kvm. Garasje.
Total BRA: 96 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Spisestue, stue, gang, entré og kjøkken.
BRA-b: 10 kvm.

Total BRA: 84 kvm.
TBA: 60 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, bad og tre soverom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 4 kvm.

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje. Elbillader er montert. Ellers biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad 2. etg, 2003.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navn på firma Nytt gulv, nytt røropplegg, membran, varmekabler 2003

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: Snekker Hansen, Haslum (nå avdød) Ny innglasset veranda med drenert kjeller, og kjellerinngang Etterisolert 1. etg. 1997 Are Elvestad Nytt innganspparti, etterisolert 2.etg, 2015 Bache-Wiig&Reitan Nytt kjøkken 2018 Happy House, Heggedal Ny vinterhage og terrasse 2021 Bærum kommune Strøminntak til hus lagt i bakken 2024

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: Elektris AS 2015

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fortum Charge 2020.

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: Rørlegger Meisingset 2022

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

Enebolig over 3 etasjer + kaldtloft. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av sparesteinsmur. Bærende elementer av treverk og mur. Etasjeskillere av trebjelker. Ytterveggene over terreng er oppført som reisverk(stående laft). Taket er oppført i en trekonstruksjon og med takoppløft. Taket er tekket med takstein. Vinduer i hovedsak med 1+1 uisolerte glass.

_____
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
1.2 Krypekjeller
2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

3.1 Vinduer og ytterdører
4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
4.3 Renner, nedløp og beslag
5.1 Innvendig Loft
6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
7.1 Piper og ildsteder
9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater
9.1.2 Kjeller Gulvets overflate
10.1.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling
10.1.2 Bad kjeller Overflate gulv
10.2.1 Bad 2.etg Overflate vegger og himling
10.2.2 Bad 2.etg Overflate gulv
10.2.3 Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
13.5 Ventilasjon

____
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.3 Drenering
TG 3: Dreneringen har høy alder og det ble påvist fuktverdier i utlektet vegg ved hulltagning og ved overfladisk fuktsøk. Utbedring av dreneringen må påregnes. Prisestimatet må ses i sammenheng med punkt "9.1.3 - Fuktmåling" da dette omhandler i stor grad samme bygningsdel(drenering).
TG 2:
Terrenget rundt boligen er ujevnt, da særlig på fremsiden av boligen. Gårdsplassen av brostein er ujevn og har seget på flere områder, særlig hvor det har vært biltrafikk. Risiko for vannansamlinger og at vann ikke ledes vekk fra boligen. Konstruksjonen har høy alder og har ikke en fuktsperre mot grunn. Det må dermed forventes at det vil forekomme et kapillært oppsug, dvs at betongen trekker opp fuktighet fra grunnen. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
TG 3:
Det er ikke montert snøfangere på taket som vender mot gårdsplassen. Dette bryter med datidens krav da takflater det er mulig å ferdes under skal sikres mot nedfall. Snøfangere må monteres på flaten mot gårdsplassen og bør monteres på øvrige takflater som overstiger 27 grader.
TG 2:
Taket over inngangspartiet er svært slakt og tekket med takstein. Takstein skal ikke benyttes på tak med en helning lavere enn 18-20 grader, unntaksvis ned til 15 grader. Underliggende taktekking må være bestående av en helsveiset asfalt- eller membranduk for at takstein kan benyttes på såpass lave takvinkler. Taktekkingen har høy alder og takpappen har passert forventet levetid. Utskiftning av taktekkingen må påregnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

8.1 Etasjeskillere
TG 3:
Hovedsoverommet i 2.etasje og bodene med tilhørende gangareal i kjelleren overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Avvikene kan forventes å stamme fra ujevnheter i forbindelse med oppføringen av boligen. For å avdekke aktive setninger så må det utføres målinger over tid. Utbedring av avviket medfører bruk av f eks avrettingsmasse for å lage et plant gulv. Prisestimatet inkluderer kun en utbedring av avvikene på hovedsoverommet i 2.etasje og i bodene med tilhørende gangareal i kjelleren. Ny parkett etc er ikke medtatt i estimatet.
TG 2:

Flere av rommene i boligen overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Utbedring av avviket medfører bruk av f eks avrettingsmasse for å lage et plant gulv. Nedbøy ble observert i etasjeskilleren til 2.etasje, sett fra 1.etasje. Knirk i gulvet forekommer. Trappene i boligen følger ikke dagens krav til rekkverkshøyder som er 90 cm og det mangler håndløpere på veggene. Avstanden mellom etasjeskilleren og trappetrinnet under ble målt til ca 1,84m og er mindre enn kravet på 2,0 m. Åpningene i rekkverket er større enn kravet på 10 cm og medfører at barn kan falle igjennom. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
TG 3:
Det ble påvist fuktverdier opptil 23,6% i påforet vegg og dette tyder på at det forekommer høye fuktverdier i veggen og det må forventes at det forekommer sopp-/muggvekst, samt mulige forekomster av råte. Fuktverdier opptil "605" ble målt i betongveggen under tilbygget i stuen. Disse verdiene anses som høye. Ny drenering anbefales(se punkt 1.3 - Drenering) og dampsperren i kjellerstuen må fjernes. Mulig behov for sanering av bakenforliggende grunnmur. Prisestimatet må ses i sammenheng med punkt 1.3 - Drenering da de omhandler i stor grad samme avvik.
TG 2:
Det ble påvist en dampsperre i påforet vegg og ved bruk av en dampsperre så vil ikke fuktigheten som kommer fra grunnmuren ha en mulighet til å tørke ut og dermed vil fuktigheten akkumuleres i den påforede veggen og det er en høy risiko for at det dannes kondens med påfølgende mugg-og råteskader. Dampsperren må fjernes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

10.1.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
Det må forventes at det ikke er etablert en membran på gulvet eller på veggene og det anbefales at en rehabilitering av våtrommet utføres. Oppgradering til TEK-17 anbefales. Utskiftning av sluket og ny vanntilførselen til badet via rør-i-rør anbefales ved neste rehabilitering. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

14.1 Garasje – uthus
Ytterveggene er ute av lodd og garasjen står skjevt. Takkonstruksjonen har ujevnheter/deformasjoner. Kledningen har råteskader og ligger tett mot/under terreng. Bunnsvillen står på terreng/krakelert betong. Generelt høy slitasje på hele konstruksjonen og utbedringer av konstruksjon, taktekking, kledning m.m må påregnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badene, i kjellerstuen og på kjøkkenet. Vedovn i 2.etasje. Peis i 1.etasje. Varmepumpe i gangen(1.etg).

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 984,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024
Avløp: 7 215,00 kr
Feiing: 255,00 kr
Renovasjon: 3 687,32 kr
Vann: 5 827,53 kr
Sum: 16 984,85 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.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 162 846,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 651 385,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 30000262

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 146 kvm (Eiertomt)
Tomten er i hovedsak planert og ligger i et område med tilsvarende boligbebyggelse fra forskjellige tidsperioder.

Pent opparbeidet tomt med en nydelig beplantet hage, gressplen og hekk mot nabo. Det er en romslig sydøstvendte terrassen og hagen byr på gode solforhold. Her er det godt med rom for lek, grill og hygge!

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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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 15.01.1929. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 07.07.1977.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger fra byggeåret på www.baerum.kommune.no, men disse er av dårlig kvalitet og kan ikke tilstrekkelig tydes. Ukjent om bruken av rommene er iht godkjent bruk. Tilbygget i stuen ble oppført i 1997 og fremkommer ikke i en byggesak/melding. Tilbygget foran boligen(entreen) ble revet og oppført på nytt i 2015 i følge hjemmelshaver og fremkommer ikke i en byggesak/melding. Kjellerstuen må forventes å være godkjent som et bodareal. Vinduene i kjelleren er ikke av tilstrekkelig størrelse for å være godkjente rømningsveier og har ikke tilstrekkelig med lysinnslipp. Takhøyden ble målt til ca. 2.02 m og er lavere enn dagens krav.

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/23874/6403470.pdf
Delarealer
Delareal 1 146 kvm
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Bekkestua er under utvikling og det rives, bygges og rehabiliteres. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=16&lat=6643018.26&lon=588400.73

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:

3201/19/317:
17.06.1927 - Dokumentnr: 990024 - Elektriske kraftlinjer

07.12.1928 - Dokumentnr: 900346 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

19.06.1958 - Dokumentnr: 3556 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:600
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1974 - Dokumentnr: 13086 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.

05.09.1974 - Dokumentnr: 13087 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. garasje

08.06.1928 - Dokumentnr: 900085 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:19 Bnr:268

07.03.1958 - Dokumentnr: 1432 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:19 Bnr:600

01.01.2020 - Dokumentnr: 45983 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:317

01.01.2024 - Dokumentnr: 41441 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:317

29.05.1962 - Dokumentnr: 302748 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:661
Med flere bestemmelser

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 17293788. Boligen er IKKE Sefrak- registrert eller registrert som bevart/fredet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Faste løpende kostnader:
- Bygningsforsikring
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- TV/ bredbånd
- Strøm

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 140 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3.900,- per stk. (Gratis privatvisning samt 2 gratis annonserte visninger kr. 1,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 37 500,-.
Samlet skal selger betale kr. 239 791,- 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 18. mai 2025

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Presterud alle 13

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Presterud Alle 13
1357 Bekkestua

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 11/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:19, Bnr: 317
Hjemmelshaver:	Bjørn Iversen
Tomt:	1146 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Regulering:	202101 - Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospekt.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1929
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.03.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Kjellerstuen ble benyttet til lagring på befaringsdatoen og skjulte enkelte flater. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Boligens konstruksjoner har høy alder og oppført etter andre krav enn dagens. Dette vil medføre at det forekommer avvik fra dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og ventilasjon. Været på befaringsdatoen var lett overskyet/sol og 3-4 grader.
Oppdragsgiver:	Bjørn Iversen
Tilstede under befaringen:	Bjørn Iversen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende boligbebyggelse fra forskjellige tidsperioder. Tomten er i hovedsak planert og opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og en terrasse på baksiden av boligen. Kort gangavstand til Bekkestua med tilhørende kollektiv transport og butikker.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 etasjer + kaldtloft. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av sparesteinsmur. Bærende elementer av treverk og mur. Etasjeskillere av trebjelker. Ytterveggene over terreng er oppført som reisverk(stående laft). Taket er oppført i en trekonstruksjon og med takoppløft. Taket er tekket med takstein. Vinduer i hovedsak med 1+1 uisolerte glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligens innvendige flater fremstår generelt med normal slitasje med hensyn til alderen. Enkelte overflater er originale og tilhørende elde må dermed forventes.
Våtrommene i boligen har bemerkninger vedrørende blant annet sprekkdannelser og slakt fallforhold, samt alder.
Kjøkkeninnredningen ble plassbygd i 2018 og fremstår med normal slitasje. Ingen særlige bemerkninger foruten normal bruksslitasje.
Utvendig kledning fremstår tørr i overflaten og sprekkdannelser forekommer.
Taktekkingen ble sist skiftet ut i 1982 og har dermed passert forventet levetid. Det bemerkes også at takets helning er bratt og det er ikke montert snøfangere.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i kjelleren: 2,02 m.
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,58 m.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 0,82 - 2,40 m.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene, i kjellerstuen og på kjøkkenet.
Vedovn i 2.etasje. Peis i 1.etasje.
Varmepumpe i gangen(1.etg).
Varmtvannsberederen er montert i kjelleren, ved vaskemaskinen.
Stoppekranen er montert i kjelleren, ved vaskemaskinen.
Automatiske sikringer.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.baerum.kommune.no
www.nve.no
www.ngu.no
www.kommunekart.com
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Panel. Malt betong/puss.Flislagte vegger på badet i 2.etg. Malte slette overflater.
Tak: Panel. Tak-ess.
Gulv: Heltre gulv og parkett, lagt i hollandsk mønster. Flislagt gulv på badene og i enkelte rom. 3-stavs parkett. Malt betong og parkett.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
1973: Utvendig kledning.
1982: Taktekking, samt tilhørende nedløp, renner og beslag.
1986: Vinduene ble skiftet ut.
1986: Drenering.
1986: Bad kjeller.
1986: Det elektriske anlegget i kjelleren og 1.etasje ble oppgradert.
1988: Septiktanken ble koblet ut.
1997: Tilbygg i stuen.
2003: Kjellerstuen ble innredet.
2003: Bad 2.etg.
2015: Tilbygget foran boligen ble revet og oppført på nytt.
2015: El-anlegget i 2.etasje og entreen ble oppgradert.
2018: Kjøkken.
2019: Oppgradert sikringsskap.
2021: Terrassen og tilhørende vinterhage ble oppført.
2022: Ny vannledning inn til boligen fra kommunalt VA-anlegg.
2024: Tidligere luftstrekk for strømtilførsel ble lagt i bakken.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	61	0	0	0	44	17
1. Etasje	74	0	10	60	74	0
2. Etasje	60	0	0	4	60	0
SUM BYGNING	195	0	10	64	178	17
SUM BRA	205					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	35	0	0	0	35
SUM BYGNING	0	35	0	0	0	35
SUM BRA	35					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Kjeller: Gang, kjellerstue, bad, mellomgang og boder.
1. etasje: Spisestue, stue, gang, entré og kjøkken.
2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

BRA-e:
Garasje.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

GUA 2.etg: 66 kvm. Stedvis lav takhøyde i 2.etasje medfører at enkelte areal ikke er målbart.
Kottet bak badet i 2.etasje er ikke målbart i sin helhet pga lav takhøyde og avstand mot innvendig vegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

11/05/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

- Berggrunnen består av "Skifer med tynne lag av siltstein og kalkstein" i følge ngu.no.
- Det er ikke påvist kvikkleire på tomten i følge nve.no. Merk at det er påvist kvikkleire på Gjønnesjordet.
- Det er ikke en påvist risiko for flom- eller rasfare på tomten i følge nve.no.
- Det ble ikke fremvist en radonmåling av inneluften i kjelleren eller øvrig bolig.

Grunnmuren består av betong og sparestein(betong med store steiner som fylling).
Stedvise sprekkdannelser ble observert på utvendig og innvendig flate. Det anbefales at disse etterses i tilfelle det oppstår forandringer.
Stedvis forekomster av skjolder og saltutslag på innvendig grunnmur, særlig i bodene.

Merknader: Konstruksjonen har høy alder og det må dermed forventes at det ikke forekommer isolasjon, fuktsperre eller radonsperre mot terreng.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det ble observert ventiler i grunnmuren til tilbygget(entreen) og det må dermed forventes at det er en krypkjeller under denne delen. Ingen adkomst for besiktelse.
Terrengforholdet rundt krypkjelleren/entreen er ujevnt og kan føre til at vann ikke ledes vekk fra gjeldene bygningsdel.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget rundt boligen er ujevnt, da særlig på fremsiden av boligen.
Gårdsplassen av brostein er ujevn og har seget på flere områder, særlig hvor det har vært biltrafikk. Risiko for vannansamlinger og at vann ikke ledes vekk fra boligen.

Dreneringen rundt boligen ble sist utbedret i 1986 i følge hjemmelshaver. Stedvis synlig knotteplast på veggen mot øst, men ingen synlig knotteplast på øvrige vegger, samt manglende topplist.
Det ble påvist fuktverdier i utlektet vegg og ved overfladisk fuktsøk i kjelleren. Se punkt "9.1.3 - Fuktmåling" for ytterligere informasjon.
Konstruksjonen har høy alder og har ikke en fuktsperre mot grunn. Det må dermed forventes at det vil forekomme et kapillært oppsug, dvs at betongen trekker opp fuktighet fra grunnen.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.
Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

www.bmtf.no

Boligen er kledd med liggende panel og ble sist kledd om i 1973 i følge hjemmelshaver. Tilbyggene ble kledd om i de respektive årene for oppføring.
Kledningen fremstår som tørr i overflaten og har sprekkdannelser. Vedlikehold av hele fasaden anbefales, samt utskiftninger av bord som har for mye skader.
Det er kun etablert lufting bak kledningen på tilbygget fra 2015, øvrige flater er uten en synlig luftespalte.

Merknader: Den originale bygningskroppen består av reisverk. Tilbygg av nyere dato består av lett bindingsverk.
Ytterveggene i 1.etasje ble innvendig etterisolert med 50 mm i forbindelse med oppgraderingene som ble utført i 1996.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 1+1 uisolerte glass fra 1986 og 2-lags glass fra 1997.
Flassende maling forekommer på flere av vinduskarmene.
Terrassedører med 2-lags glass fra 1997. Utvendig slitasje og fuktskade på karmene og på brystning til dørbladene.
Inngangsdør med 2-lags glass fra 2009 og kjellerdør fra 1997 med normal slitasje.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er originale fra de respektive byggeårene. Fuktskjolder ble observert på undertaket på kaldtloftet, men det ble ikke målt fuktverdier på befaringsdatoen og dette kan tyde på at skjoldene kan være eldre. Ettersyn anbefales forøvrig ved kraftig nedbør/slagregn.
Det ble ikke observert tegn til deformasjoner i mønet eller i siktelinjen. Noe avvik og nedsig må forventes da treverk har en tendens til å sige med årene, samt at konstruksjonen har høy alder.
Det ble ikke påvist en lufting av takkonstruksjonen.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1982

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen består av takstein med underliggende takpapp fra 1982 i følge hjemmelshaver.
Underliggende takpapp har passert forventet levetid og utskiftning av tektekkingen må påregnes.
Det er ikke montert snøfangere på taket og helningen til taket tilsier at dette skal være montert iht dagens krav.
Datidens krav(1982) er at tak skal sikres hvor det er mulig å ferdes under på vinterstid, i dette tilfellet omfatter det i stor grad fremsiden av boligen.

Taket over inngangspartiet er svært slakt og tekket med takstein. Takstein skal ikke benyttes på tak med en helning lavere enn 18-20 grader, unntaksvis ned til 15 grader. Underliggende taktekking må være bestående av en helsveiset asfalt- eller membranduk for at takstein kan benyttes på såpass lave takvinkler.

Merknader:

www.bmtf.no

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fra 1982. Enkelte nedløp med frostspreng og løpende utskiftning anbefales for å unngå belastning på bakenforliggende kledning.
Nedløpene går både ned i dreneringen og ut på terreng hvor det spres naturlig. Vann fra nedløpene må ledes vekk fra konstruksjonen slik at belastningen på dreneringen reduseres.
Stedvis flassende emalje på enkelte bygningsdeler.

Merknader: Emaljerte nedløp, renne og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med gangbart gulv og med adkomst via en loftstige i 2.etasje.
Det ble ikke påvist en lufting via langveggene til boligen og eventuelle luftespalter er blokkert/sperret av. Det er ikke etablert luftemuligheter i gavlveggene, foruten et vindu.
Det forekommer en del spiker i undertaket og disse kan forårsake at det forekommer kondens på vinterstid, som igjen kan forårsake fuktskader i tilstøtende treverk.
Fuktskjolder ble observert, men det ble ikke målt fuktverdier på befaringsdatoen. Ettersyn ved kraftig/vedvarende nedbør anbefales.

Merknader: Kaldtloftet ble brukt til lagring på befaringsdatoen og gjenstander kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Terrasse med tilhørende vinterhage:
Terrassen ble oppført i 2021 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Overflatebehandlede impregnerte terrassebord med overfladisk slitasje. Enkelte sprekkdannelser forekommer i endene.
Rekkverk er ikke montert og er heller ikke nødvendig da avstanden til bakkenivå er på mindre enn 50 cm.
Trappen ned fra terrassedøren mangler en håndløper på vegg.
Innglasset vinterhage med normal slitasje på overflatene.

Takterrasse i 2.etg: Takterrassen ble oppført i 1997 i forbindelse med tilbygget i 1.etasje og membran og øvrige bygningsdeler er fra denne perioden.
Rekkverket ble målt til 90 cm høyt og høyden er iht datidens krav. Åpninger på mer enn 10 cm forekommer i rekkverket og dette medfører en risiko for at barn kan falle igjennom.
Underliggende sveisepapp er i stor grad ikke synlig da den er tildekket av terrassebord på tilfarere. Avrenning for vann ut i utenpåliggende takrenne(med flassende emalje).
Terrassebordene er malt og malingen flasser av, samt at slitasje/sprekkdannelser i terrassebordene forekommer.
Håndløper med flassende maling og sprekkdannelser i treverket.
Merk at sveisepappen rundt søyleføttene kan være et svakt punkt hvis sveisepappen begynner å løsne/sprekke opp.

Flassende puss forekommer i kjellertrappen og det er ikke etablert et sluk i bunnen av trappen, samt manglende håndløpere på veggen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at dagens gjeldene TEK ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløpet er bestående av teglstein og er originalt fra byggeåret.
Sotluken er plassert i kjelleren, i gangen.
Peis og vedovn er etablert i 1.etasjen. Vedovn er etablert i 2.etasjen.
Tilstrekkelig avstand til brennbart på ildstedene i 1.etasje, men vedovnen i 2.etasje har ikke en tilstrekkelig avstand til brennbart foran ovnen. Dybden på den ubrennbare platen på gulvet må økes til minimum 30 cm fra forkanten av vedovnen.
Stedvise riss ble påvist i pipeløpet. En side av pipeløpet er tildekket av et skap i 2.etasje. Pipeløp av teglstein skal være synlige på alle fire sidene i tilfelle det oppstår sprekkdannelser.

Merknader: Høy alder på konstruksjonen. Inspeksjon av pipeløpet anbefales.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillerene har følgende påviste avvik i planheten:
2. etasje:
- Hovedsoverom: 30 mm internt.
- Soverom: 15 mm.
- Lite soverom: 10 mm.

1. etasje:
- Spisestue: 20 mm internt.
- Stue: 20 mm internt.
- Kjøkken: 7 mm internt.
- Gang/hall: 18 mm internt.

Kjeller:
- Gang og kjellerstue: opptil 10 mm internt.
- Bod og tilhørende gangareal: 30 mm internt.

Nedbøy ble observert i etasjeskilleren til 2.etasje, sett fra 1.etasje.
Knirk i gulvet forekommer.

Kjellertrapp: Rekkverket ble målt til 77 cm høyt og har åpninger som er større enn 10 cm i rekkverket. Håndløper mangler. Avstanden mellom etasjeskilleren og trappetrinnet under ble målt til ca 1,84m og er mindre enn kravet på 2,0 m.
Trapp til 2. etasje: Rekkverket ble målt til mellom 81 - 86 cm høyt og håndløper på vegg mangler.

Merknader: Det kan forekommer større avvik enn oppgitt ovenfor da målingene ble utført punktvis.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige flater i kjelleren har stedvise sprekkdannelser/riss, samt forekomster av fuktskjolder og saltutslag i bodene.
Hulrom bak pussen ble påvist og dette kan føre til at pussen flasser eller skaller av ved f eks en ytre slagskade.
Enkelte rom har ikke en friskluftsventil og det anbefales at dette blir montert.
Høy slitasje/elde må forventes i bodarealene da disse i hovedsak er originale.

Veggene i kjellerstuen er påført og det er montert en dampsperre bak kledningen. Det anbefales at dampsperren fjernes, se punkt 9.1.3 - Fuktmåling.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Bom i flis ble påvist i gangen. Sprekker i parketten forekommer i kjellerstuen. Svinnsprekker og lignende må forventes i betongsålen da dette ofte forekommer i forbindelse med herdeprosessen til betongen.

Større avvik i planheten ble påvist i bodene og tilhørende gang, se punkt 8 - Etasjeskiller for mer informasjon.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Hulltagning ble utført i påforet vegg i kjellerstuen.
Fuktverdier(vektprosent) på 23,6% ble påvist i bunnsvillen i kjellerstuen. Ved så høye fuktverdier må det forventes at det forekommer svertesopp/muggdannelse i påforet vegg, samt risiko for råte.

Det ble påvist en dampsperre i påforet vegg og ved bruk av en dampsperre så vil ikke fuktigheten som kommer fra grunnmuren ha en mulighet til å tørke ut og dermed vil fuktigheten akkumuleres i den påforede veggen og det er en høy risiko for at det dannes kondens med påfølgende mugg-og råteskader.
Dampsperren må fjernes.

Overfladisk fuktsøk ble foretatt på øvrige vegger som ikke var påforet. Ved overfladisk søk sammenlignes fuktsøk fra tørre områder(f eks høyt på veggen) og mot andre flater. Resultatene gis i skala fra 0 - 999, hvorav høyere tall tilsier en mer fuktig konstruksjon.
Det ble påvist fuktverdier opptil "605", noe som tilsier høye fuktverdier. Høye fuktverdier på "595" ble målt i betongsålen i gangen.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad kjeller

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1986 med malte/pussede vegger og panel mot gangen.
Overflatene bærer preg av høy alder og det forekommer riss i overflatene, samt stedvis flassende puss.

Mekanisk avtrekk via en ventil i ytterveggen. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Fastmontert glassvegg tilhørende dusjen har løsnet i festet mot gulvet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.

Bom i flis ble påvist, samt sprekker i flere av flisene. Flassende/grunne sementfuger forekommer.
Generelt høy alder og tilhørende slitasje forekommer.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 og øvrig gulv har et slakt fall i retning av dusjen. Fallforholdet anses som tilstrekkelig iht datidens krav.

Merknader:

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket vurderes å være fra 1986 når badet sist ble rehabilitert.
Det ble ikke observert en membran i dusjen eller en oppkant opp langs veggene og det må forventes at det ikke er etablert en membran på gulvet eller en smøremembran på vegg.

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke foretatt da tilstøtende vegger er bestående av mur. Fuktsøk ble utført på relevante overflater og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.2 Bad 2.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2003 med flislagte vegger og himling kledd med panel.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Vinduet er montert i våtsonen til badekaret og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble påvist avskalling i enkelte flis foran baderomsdøren. Øvrige overflater med generelt normal slitasje.

Fallforholdet på baderomsgulvet er generelt slakt og ujevnt. Det ble målt at fall som er ca 1:100 rundt sluket. Det forekommer saltutslag i området under badekaret og dette er ofte et symptom på at fallet er for slakt.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til ca 10-12 mm og er mindre enn dagens krav på 25 mm.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2003
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2003 med tilhørende vannlås. Det er ikke et sluk under badekaret.

Synlig sveisemembran og klemring i sluket. Slukristen er usentrert over sluket og dette medfører at fjerning av vannlåsen kan vanskeliggjøres.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført, men gipsplaten på veggen i boden bak badekaret er fjernet og danner en åpning som er vesentlig større enn minstekravet på 73 mm.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Plassbygd kjøkkeninnredning fra 2018 med benkeplater av marmor, fronter av eik og flislagt backsplash.
Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør.
Ventilatoren er nedfelt i platetoppen og med utkast til friluft.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt og waterguard er montert.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.
Sensoren til waterguarden må legges i sokkelen for bedre dekning i tilfelle en lekkasje fra f eks oppvaskmaskinen.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår generelt som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen til de respektive overflatene.
Gulvet i stuene har høy alder og sprekkdannelser mellom lamellene vil naturlig forekomme, særlig ved skiftende vær/luftfuktighet. Knirk i gulvet må forventes da underliggende bjelkelag kan ha skjevheter for gjør at knirk dannes ved gangtrafikk.
Støvkondens ble observert i boden/kottet i 2.etasje. Dette tyder på ta det forekommer en kuldebro i konstruksjonen, dvs lite/dårlig isolering.
Innvendige dører er i stor grad originale fra byggeåret og har tilhørende elde/slitasje.

Merknader: Generell bruksslitasje må forventes da boligen og overflatene er brukt, samt at enkelte flater har tildels høy alder.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består i hovedsak av kobberrør, samt forekomster av plastrør. Vannledningen er i hovedsak skjult i konstruksjonen og er ikke synlige.
Stoppekranen er montert i kjelleren, vis-a-vis vaskemaskinen, og stoppekranen hadde tilstrekkelig funksjon ved test.
Trykkreduksjonsventil er montert.

Avløpsrørene er skiftet ut til MA-rør og montert fra kjellergulvet og opp til taket. Bunnledningen ut til kommunalt anlegg er antatt original og av støpejern. Kontroll av bunnledningen anbefales for å avdekke om det er behov for utbedring.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
Stakekun er etablert i boden mot sør.

Det er etablert et opplegg for vaskemaskin i gangen i kjelleren, men det er ikke et sluk eller en waterguard på tilførselen i tilfelle en lekkasje.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Plastrør har en forventet teknisk levetid på ca 50 år.

TG iu 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er montert inne i en kasse ved vaskemaskinen/badet i kjelleren.
Varmtvannsberederen har ingen adkomst og ble derfor ikke besiktiget.
Hjemmelshaver opplyser at berederen er "gammel" og på bakgrunn av dette må det påregnes en utskiftning.
Oppgradering av strømtilførselen fra stikkontakt og til en fast kobling iht dagens krav må også påregnes.

Bedre adkomst til varmtvannsberederen anbefales.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe(luft-luft) er montert i gangen i 1.etasje og ble montert opp i 2022 i følge hjemmelshaver. Service bør utføres ca hvert 2. år.

Hjemmelshaver opplyser at det ikke forekommer en oljetank på tomten. Tidligere dagtank i 1.etasje har blitt fjernet. Enkelte eldre rør i sammenheng med dagtanken forekommer fremdeles.

Merknader: Varmepumper har en forventet levetid på ca 15 år.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1929

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres primært på et naturlig avtrekk og med ventiler på begge badene. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene fra 1997 og i enkelte yttervegger, men forekommer i stor grad ikke på soverommene eller andre oppholdsrom.
De friskluftsventilene som forekommer i boligen må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Garasjen ble oppført ca i 1973 og måler ca 5,9 x 5,9 m.
Asfaltert dekke. Yttervegger av lett bindingsverk og bunnsvillene er montert direkte på terreng/krakelert betong. Utvendig panel med råteskader og skjolder på baksiden av kledningen(synlig fra innsiden av garasjen). Kledningen ligger stedvis tett mot og under terrenget.
Taket er tekket med sveisepapp med høy alder. Lader for elbil er montert. Manuelle garasjeporter.

Ytterveggene er ute av lodd og garasjen står skjevt. Takkonstruksjonen har ujevnheter.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det elektriske anlegget har blitt oppgradert i forskjellige puljer og hjemmelshaver oppsummere følgende:
Kjeller og 1.etasje: 1996.
2.etasje og entre: 2015.
Sikringsskap: 2019:
Tidligere luftspenn ble lagt i bakken: 2024.
Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer for overnevnte arbeider.
Det opplyses at det ikke har blitt utført en kontroll eller et tilsyn av anlegget.
Det benyttes halogenpærer til belysning i boligen og det anbefales at disse skiftes ut til LED.
Lader til el-bil er montert i garasjen med en 40 amp hovedkurs.
Automatiske sikringer med 63 amp hovedkurs og jordfeilbrytere. Kursbetegnelse foreligger, men denne bør renskrives.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og det anbefales at det utføres en el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og mangler.
Det anbefales generelt at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.
El-tilsyn skal utføres ca hvert 20.år.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger fra byggeåret på www.baerum.kommune.no, men disse er av dårlig kvalitet og kan ikke tilstrekkelig tydes. Ukjent om bruken av rommene er iht godkjent bruk.
Tilbygget i stuen ble oppført i 1997 og fremkommer ikke i en byggesak/melding.
Tilbygget foran boligen(entreen) ble revet og oppført på nytt i 2015 i følge hjemmelshaver og fremkommer ikke i en byggesak/melding.
Kjellerstuen må forventes å være godkjent som et bodareal.

Vinduene i kjelleren er ikke av tilstrekkelig størrelse for å være godkjente rømningsveier og har ikke tilstrekkelig med lysinnslipp. Takhøyden ble målt til ca 2.02 m og er lavere enn dagens krav.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Oppdaterte tegninger av boligen må innhentes for å kunne avklare hva rommene i boligen er godkjent som og om det har blitt utført endringer som ikke er byggemeldt.
Bruksendring av kjellerstuen må påregnes, samt innsetting av tilstrekkelig rømningsvinduer ved ønske om å benytte rommet til varig opphold.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Manglende radonmåling av luften i boligen. Det anbefales at det utføres en måling og nødvendig tiltak hvis verdiene overstiger toleransekravene. Stedvise sprekkdannelser i grunnmuren på utvendig og innvendig flate. Ettersyn og tiltak anbefales i tilfelle disse øker i omfang. Stedvis forekomster av skjolder og saltutslag på innvendig grunnmur, særlig i bodene.
1.2	Krypekjeller
	Terrengforholdet rundt krypkjelleren/entreen er ujevnt og kan føre til at vann ikke ledes vekk fra gjeldene bygningsdel. Krypkjellere er generelt å anse som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn, særlig ved kraftig eller vedvarende nedbør. Bedre inspeksjonsmulighet anbefales slik at krypkjelleren kan observeres.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Kledningen fra 1973 har generelt høy slitasje og overflaten til treverket fremstår som tørr og med sprekkdannelser. Vedlikehold av fasaden anbefales og det må forventes utskiftninger av kledningen. Manglende luftespalte i bakkant av kledningen rundt huset, med unntak av kledningen på tilbygget fra 2015(entré). I 1973 var dette vanlig praksis, men i 1997(tilbygg stue) så var det vanlig med en luftet kledning og bryter sådan med datidens byggeskikk/preaksepterte ytelser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Utvendig slitasje forekommer på terrassedørene med sprekkdannelser i karm/belistning, samt fuktskade i brystningen til dørbladet. Vedlikehold anbefales og utskiftning må påregnes hvis fuktskaden ikke kan utbedres. Vinduene har flassende maling og vedlikehold anbefales. Vinduene er uisolerte og utskiftning til moderne 3-lags glass anbefales for å redusere varmetapet og energiforbruket.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Fuktskjolder ble observert på undertaket på kaldtloftet, men det ble ikke målt fuktverdier på befaringsdatoen og dette kan tyde på at skjoldene kan være eldre. Ettersyn anbefales forøvrig ved kraftig nedbør/slagregn. Det ble ikke påvist en lufting av takkonstruksjonen.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Bygningsdelene har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes, gjerne i sammenheng med ny taktekking. Flassende emalje og frostspreng forekommer, løpende utskiftning anbefales.
5.1	Innvendig Loft

	Det ble ikke påvist en lufting via langveggene til boligen og eventuelle luftespalter er blokkert/sperret av. Det er ikke etablert luftemuligheter i gavlveggene, foruten et vindu. Det forekommer en del spiker i undertaket og disse kan forårsake at det forekommer kondens på vinterstid, som igjen kan forårsake fuktskader i tilstøtende treverk. Fuktskjolder ble observert, men det ble ikke målt fuktverdier på befaringsdatoen. Ettersyn ved kraftig/vedvarende nedbør anbefales. Ved etablering av ny taktekking(ref punkt 4.2 - Taktekking), så anbefales det å etablere en dokumentert og velfungerende lufting av takkonstruksjonen.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Åpninger på mer enn 10 cm forekommer i rekkverket og dette medfører en risiko for at barn kan falle igjennom. Åpningene må reduseres til å være 10 cm eller mindre. Flassende maling og sprekkdannelser på både terrassebordene og håndløperen til rekkverket. Sveisepappen har passert forventet levetid på ca 25 år og et nytt lag med sveisepapp må påregnes. Trappen ned fra terrassedøren mangler en håndløper på vegg. Flassende puss forekommer i kjellertrappen og det er ikke etablert et sluk i bunnen av trappen, samt manglende håndløpere på veggen.
7.1	Piper og ildsteder
	Vedovnen i 2.etasje har ikke en tilstrekkelig avstand til brennbart foran ovnen. Dybden på den ubrennbare platen på gulvet må økes til minimum 30 cm fra forkanten av vedovnen. Stedvise riss ble påvist i pipeløpet. En side av pipeløpet er tildekket av et skap i 2.etasje. Pipeløp av teglstein skal være synlige på alle fire sidene i tilfelle det oppstår sprekkdannelser.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Innvendige flater i kjelleren har stedvise sprekkdannelser/riss, samt forekomster av fuktskjolder og saltutslag i bodene. Hulrom bak pussen ble påvist og dette kan føre til at pussen flasser eller skaller av ved f eks en ytre slagskade. Enkelte rom har ikke en friskluftsventil og det anbefales at dette blir montert. Høy slitasje/elde må forventes i bodarealene da disse i hovedsak er originale.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Bom i flis ble påvist i gangen. Sprekker i parketten forekommer i kjellerstuen. Høy slitasje/elde må forventes i bodarealene da disse i hovedsak er originale.
10.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig. Fastmontert glassvegg tilhørende dusjen har løsnet i festet mot gulvet. Generelt høy alder og tilhørende slitasje må forventes. Slitasje på innredning.
10.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	Bom i flis ble påvist, samt sprekker i flere av flisene. Flassende/grunne sementfuger forekommer. Generelt høy alder og tilhørende slitasje forekommer.
10.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.
10.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Fallforholdet på baderomsgulvet er generelt slakt og ujevnt. Det ble målt at fall som er ca 1:100 rundt sluket. Det forekommer saltutslag i området under badekaret og dette er ofte et symptom på at fallet er for slakt. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til ca 10-12 mm og er mindre enn dagens krav på 25 mm. Det ble påvist avskalling i enkelte flis foran baderomsdøren.
10.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert minimum forventet levetid og videre bruk av badekaret anbefales slik at vannsøl på gulvet/membranen holdes til et minimum. Slukristen er usentrert over sluket og dette medfører at fjerning av vannlåsen kan vanskeliggjøres. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Det er etablert et opplegg for vaskemaskin i gangen i kjelleren, men det er ikke et sluk eller en waterguard på tilførselen i tilfelle en lekkasje. Det anbefales at det monteres en waterguard for å sikre installasjonen i tilfelle det oppstår en lekkasje. Bunnledningen ut til kommunalt anlegg må forventes å være originalt og har passert forventet levetid. Kontroll av avløpet anbefales for å avdekke om det er et umiddelbart behov for utskiftning. Kobberrørene i boligen må forventes å ha passert forventet levetid. Utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste rehabilitering av våtrommene.
13.5	Ventilasjon
	Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Manglende friskluftsventiler i flere oppholdsrom, inkludert soverommene. Etablert av mekanisk avtrekk på alle badene anbefales for bedre utskiftning av fuktig luft, samt flere friskluftsventiler i boligen slik at tilluften forbedres. Ved en større rehabilitering av boligen anbefales det å etablere et balansert ventilasjonsanlegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	TG 3: Dreneringen har høy alder og det ble påvist fuktverdier i utlektet vegg ved hulltagning og ved overfladisk fuktsøk. Utbedring av dreneringen må påregnes. Prisestimatet må ses i sammenheng med punkt "9.1.3 - Fuktmåling" da dette omhandler i stor grad samme bygningsdel(drenering). TG 2: Terrenget rundt boligen er ujevnt, da særlig på fremsiden av boligen. Gårdsplassen av brostein er ujevn og har seget på flere områder, særlig hvor det har vært biltrafikk. Risiko for vannansamlinger og at vann ikke ledes vekk fra boligen. Konstruksjonen har høy alder og har ikke en fuktsperre mot grunn. Det må dermed forventes at det vil forekomme et kapillært oppsug, dvs at betongen trekker opp fuktighet fra grunnen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG 3: Det er ikke montert snøfangere på taket som vender mot gårdsplassen. Dette bryter med datidens krav da takflater det er mulig å ferdes under skal sikres mot nedfall. Snøfangere må monteres på flaten mot gårdsplassen og bør monteres på øvrige takflater som overstiger 27 grader. TG 2: Taket over inngangspartiet er svært slakt og tekket med takstein. Takstein skal ikke benyttes på tak med en helning lavere enn 18-20 grader, unntaksvis ned til 15 grader. Underliggende taktekking må være bestående av en helsveiset asfalt- eller membranduk for at takstein kan benyttes på såpass lave takvinkler. Taktekkingen har høy alder og takpappen har passert forventet levetid. Utskiftning av taktekkingen må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
8.1	Etasjeskillere
	TG 3: Hovedsoverommet i 2.etasje og bodene med tilhørende gangareal i kjelleren overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Avvikene kan forventes å stamme fra ujevnheter i forbindelse med oppføringen av boligen. For å avdekke aktive setninger så må det utføres målinger over tid. Utbedring av avviket medfører bruk av f eks avrettingsmasse for å lage et plant gulv. Prisestimatet inkluderer kun en utbedring av avvikene på hovedsoverommet i 2.etasje og i bodene med tilhørende gangareal i kjelleren. Ny parkett etc er ikke medtatt i estimatet. TG 2: Flere av rommene i boligen overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Utbedring av avviket medfører bruk av f eks avrettingsmasse for å lage et plant gulv. Nedbøy ble observert i etasjeskilleren til 2.etasje, sett fra 1.etasje. Knirk i gulvet forekommer. Trappene i boligen følger ikke dagens krav til rekkverkshøyder som er 90 cm og det mangler håndløpere på veggene. Avstanden mellom etasjeskilleren og trappetrinnet under ble målt til ca 1,84m og er mindre enn kravet på 2,0 m. Åpningene i rekkverket er større enn kravet på 10 cm og medfører at barn kan falle igjennom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	TG 3: Det ble påvist fuktverdier opptil 23,6% i påforet vegg og dette tyder på at det forekommer høye fuktverdier i veggen og det må forventes at det forekommer sopp-/muggvekst, samt mulige forekomster av råte. Fuktverdier opptil "605" ble målt i betongveggen under tilbygget i stuen. Disse verdiene anses som høye. Ny drenering anbefales(se punkt 1.3 - Drenering) og dampsperren i kjellerstuen må fjernes. Mulig behov for sanering av bakenforliggende grunnmur. Prisestimatet må ses i sammenheng med punkt 1.3 - Drenering da de omhandler i stor grad samme avvik. TG 2: Det ble påvist en dampsperre i påforet vegg og ved bruk av en dampsperre så vil ikke fuktigheten som kommer fra grunnmuren ha en mulighet til å tørke ut og dermed vil fuktigheten akkumuleres i den påforede veggen og det er en høy risiko for at det dannes kondens med påfølgende mugg-og råteskader. Dampsperren må fjernes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Det må forventes at det ikke er etablert en membran på gulvet eller på veggene og det anbefales at en rehabilitering av våtrommet utføres. Oppgradering til TEK-17 anbefales. Utskiftning av sluket og ny vanntilførselen til badet via rør-i-rør anbefales ved neste rehabilitering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
14.1	Garasje – uthus
	Ytterveggene er ute av lodd og garasjen står skjevt. Takkonstruksjonen har ujevnheter/deformasjoner. Kledningen har råteskader og ligger tett mot/under terreng. Bunnsvillen står på terreng/krakelert betong. Generelt høy slitasje på hele konstruksjonen og utbedringer av konstruksjon, taktekking, kledning m.m må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Iversen, Bjørn	9578-5999-4-1361990	2025-05-16 14:00:22

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. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0149/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Presterud alle 13, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Bjørn Iversen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1990

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: 30000262
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad 2. etg, 2003.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navn på firma Nytt gulv, nytt røropplegg, membran, varmekabler 2003

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

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: Snekker Hansen, Haslum (nå avdød) Ny innglasset veranda med drenert kjeller, og kjelleringang Etterisolert 1. etg. 1997 Are Elvestad Nytt inngansparti, etterisolert 2.etg, 2015 Bache-Wiig&Reitan Nytt kjøkken 2018 Happy House, Heggedal Ny vinterhage og terrasse 2021 Bærum kommune Strøminntak til hus lagt i bakken 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: Vet ikke Drenert rundt hele huset, svart plasst mot yttervegg under bakken. Etterfylt med ny pukk. 1986

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: Elektris AS 2015

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fortum Charge 2020

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: Rørlegger Meisingset 2022

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.?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: finnes ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke aktuelt

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

Eventuell kommentar: Kontollert og godkjent av feiervesenet

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

Eventuell kommentar: Det er målt fukt i yttervegg i kjeller av takstmann.

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

Nei

Eventuell kommentar: Takstmann hevder å se at det har vært fukt på loftet.

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Eierskifterapport 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eierskifterapport 2025

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: 56-0149/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Iversen, Bjørn	**2025-05-16**

Identifikasjon

bankID Iversen, Bjørn

SIGNICAT

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 317	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Presterud alle 13, 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:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.06.1928	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 146,2 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	06.03.2024 06.03.2024	Avgiver	3201/19/317	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/19/317	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	22.04.2020 04.05.2020	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	3201/18/342 3201/18/390 3201/19/268 3201/19/316 3201/19/317 3201/19/341 3201/19/1328 3201/19/1334	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/19/317	0,0

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
Arealmåling	Forretning:	08.03.1958	Mottaker	3201/19/317	1 147,0
	Matrikkelført:				

Skylddeling	Forretning:	07.03.1958	Avgiver	3201/19/317	-833,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/19/600	833,0
Skylddeling	Forretning:	08.06.1925	Avgiver	3201/19/268	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/19/317	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Presterud alle 13	H0101	Bolig	178,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	178,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	178,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1929
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17293788			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		54,0		54,0			
H01	1	66,0		66,0			
H02		58,0		58,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Presterud alle 13	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17295888			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

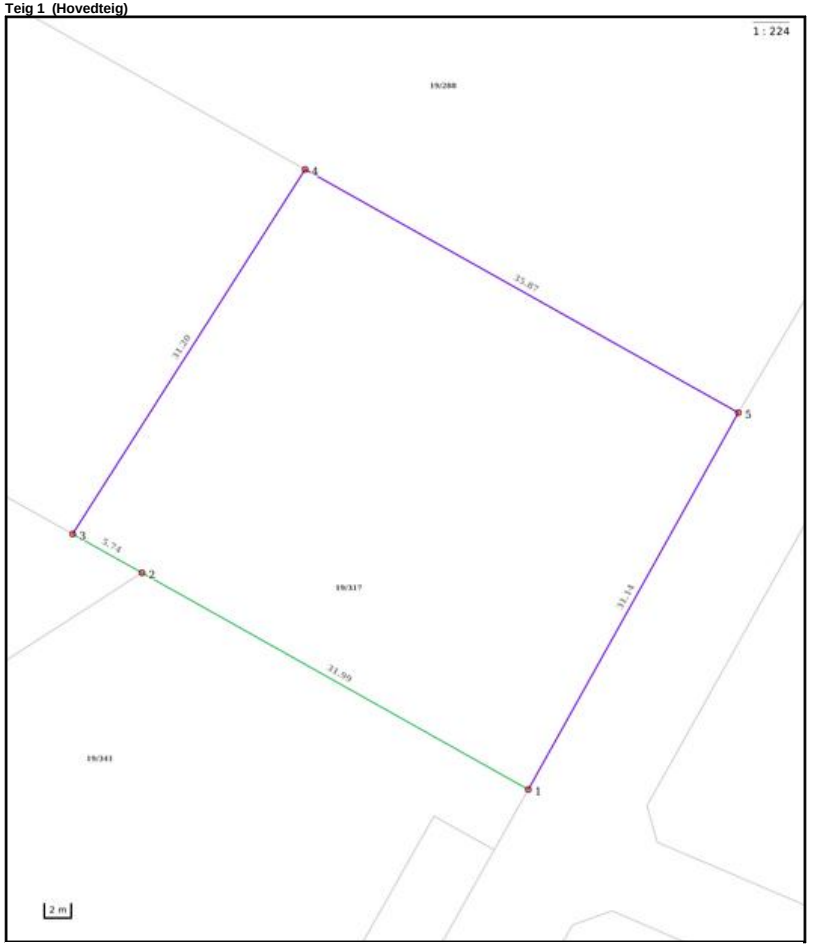
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 146,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 230,93	588 489,50	31,99m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 643 243,98	588 460,29	5,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 246,32	588 455,05	31,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 274,03	588 469,39	35,87m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 259,39	588 502,14	31,14m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**19**	Bnr:	**317**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Presterud alle 13, 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**					
74/305	garasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
29/74	enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
28/74	enebolig	☐	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
BYGNINGSVESENET

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

Journalnr. 305-74

FERDIGATTEST

Adresse: Presterud Alle 5

Gnr.: 19 Bnr.: 317 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 20. juni 1977

Arbeidets art: Garasje

Byggherre: Knut Iversen

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Driftsing. A. Oskarsen

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

Sandvika, 7. juli 1977

For bygningssjefen

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

Utskriftsdato: 15.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	317	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Presterud alle 13, 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	7 215,00 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	3 687,32 kr
Vann	5 827,53 kr
Sum	**16 984,85 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	2 stk	4 576,06 kr	1/2	0 %	4 576,06 kr	1 525,35 kr
Vann etter areal	148 m2	45,26 kr	1/1	0 %	6 698,85 kr	2 232,95 kr
Avløp etter areal	148 m2	52,90 kr	1/1	0 %	7 829,20 kr	2 609,75 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	43,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	87,68 kr
				Sum	**19 496,11 kr**	**6 498,73 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.05.2025

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.**	317	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Presterud alle 13, 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: 19/317
Adresse: Presterud alle 13
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

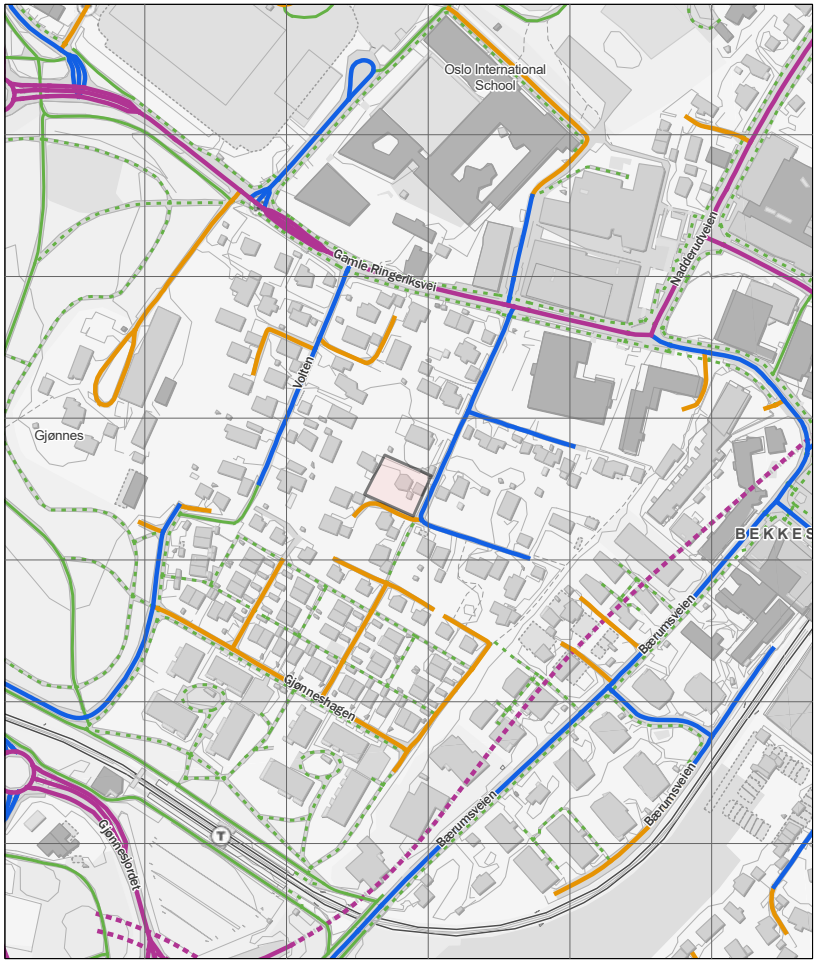
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/317/0/0
Adresse: Presterud alle 13, 1357 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/05/2025



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

Utskriftsdato: 15.05.2025

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.**	317	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Presterud alle 13, 1357 BEKKESTUA								

Avtale 90026856 (Avgiftsadresse: Presterud Alle 13)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje gang	1	08.11.2021	08.05.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	1	08.11.2021	08.05.2024	Utført	Utført
2 etasje sov	1	08.11.2021	08.05.2024	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	10 Det må dokumenteres at skorsteinen er i fagmessig stand	Skader og dårlige fuger sett fra feieluke på loft	17.11.2021
Enhet	18D Det er ikke nok slokkeutstyr i boligen		17.11.2021
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	Mangler i kjeller	17.11.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 19/317		
Utskriftsdato	15.05.2025	**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**	04.12.2024



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17293788	endret inngangsparti, og endret veranda/innebygget til del av stue. ellers som opprinnelig. dette huset ligner mye på nr.15 i samme gate.	Høy	Saltak

Utskriftsdato: 15.05.2025

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.**	317	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Presterud alle 13, 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

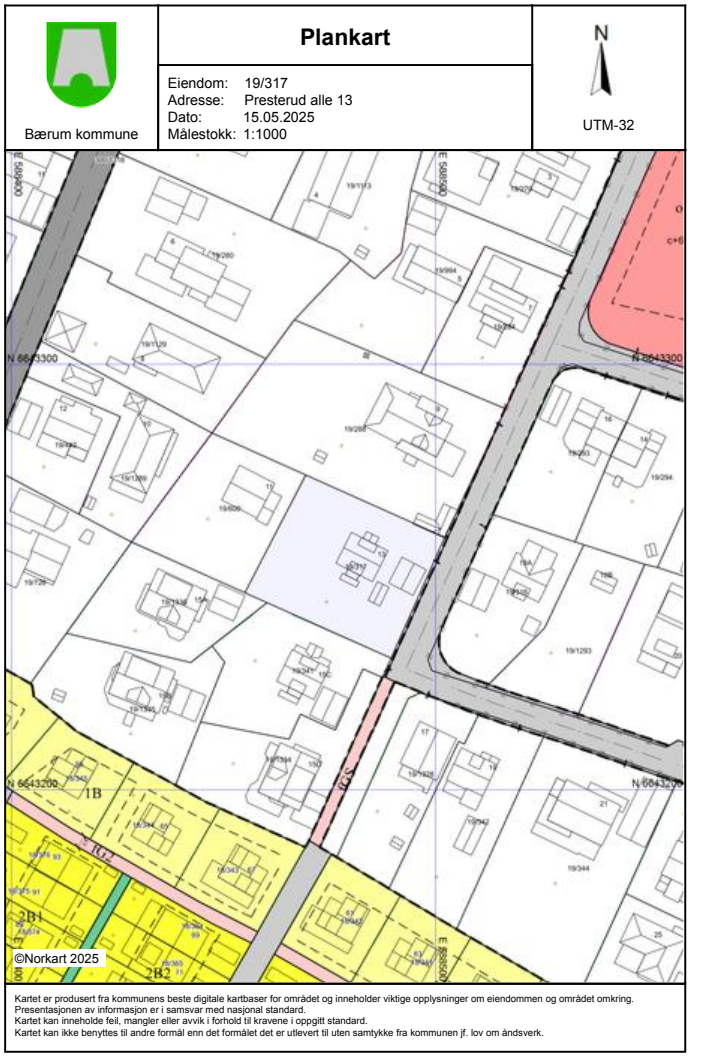
Plantyper uten treff

- 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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 146 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende



Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Annet landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Institusjon
- Annen tjenesteyting
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/forretning
- Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskriftfeltnavn
- Abc Påskriftbredde
- Abc Påskriftkotehøyde
- Abc Reguleringsplan - påskrift

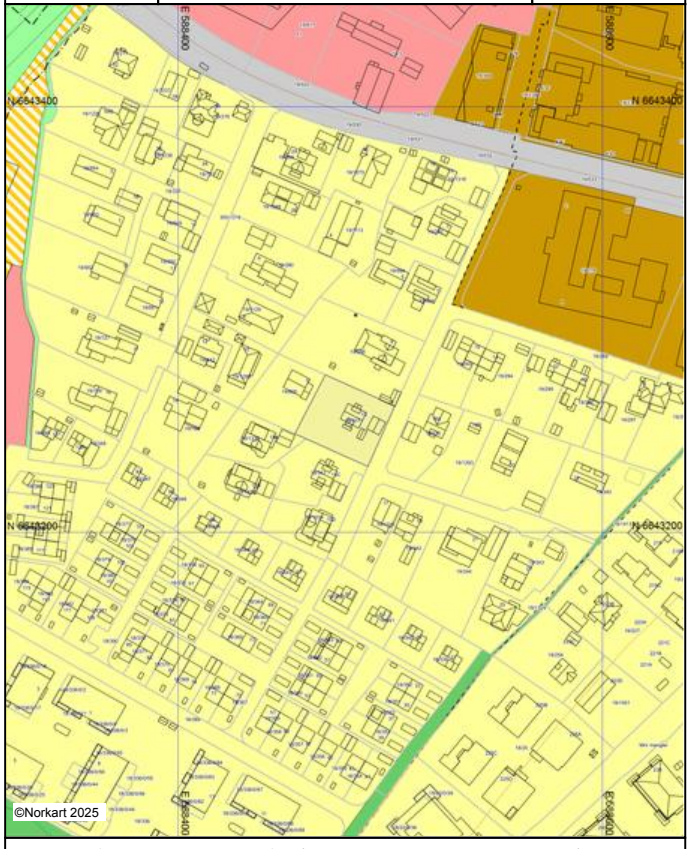
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/317
Adresse: Presterud alle 13
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende
- Turdrag - fremtidig
- Park - nåværende

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

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

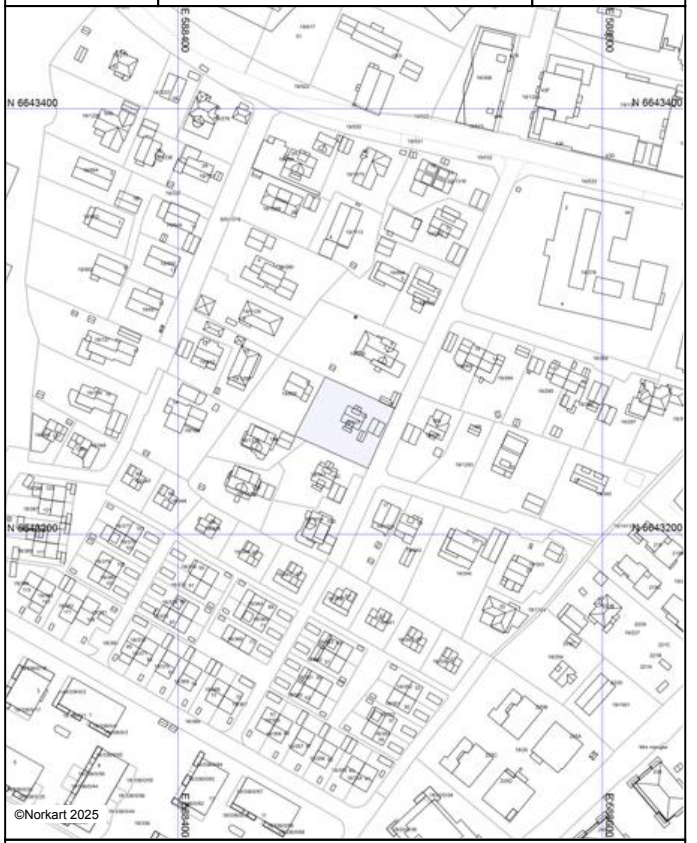
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/317
Adresse: Presterud alle 13
Utskriftsdato: 15.05.2025
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: 19/317
Adresse: Presterud alle 13
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

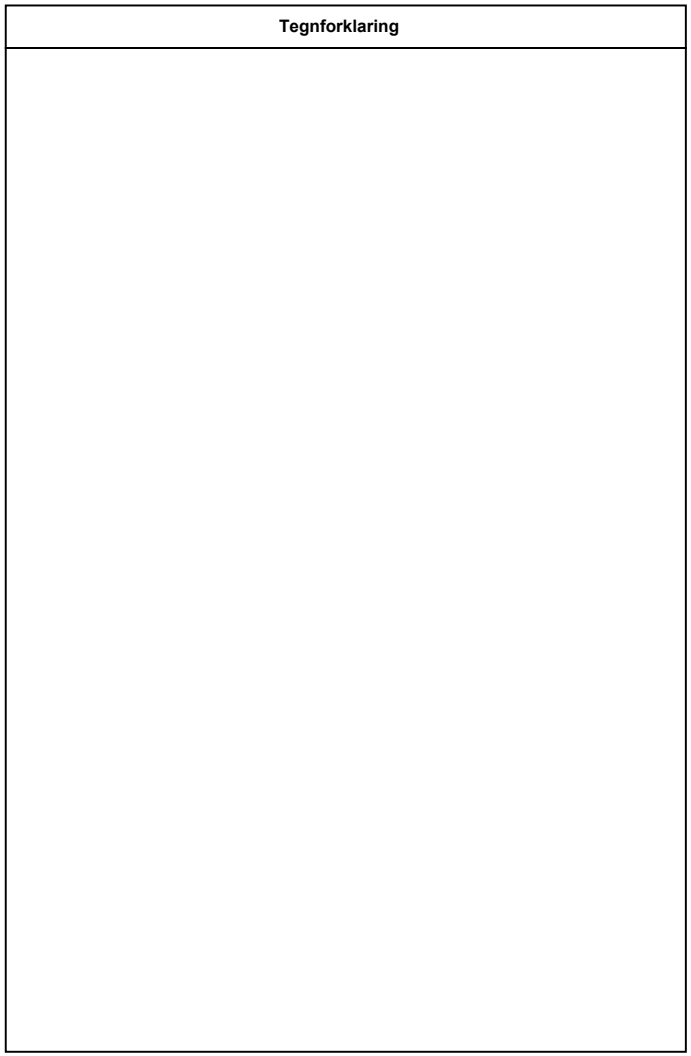
N

UTM-32



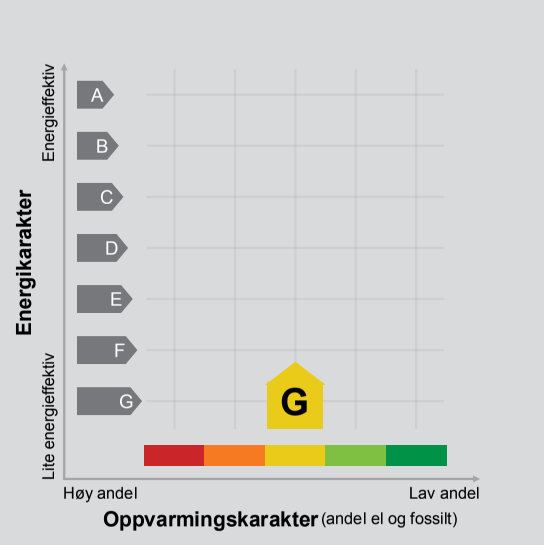
©Norkart 2025

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 13
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	317
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17293788
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96483
Dato	24.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0149/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Presterud alle 13 1357 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 19, bnr 317 i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no