NORDVIK

Bjerkelundsveien 87

4 soverom | 179 kvm | Enebolig



Velkommen til

Bjerkelundsveien 87

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
106	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.03.2026







Nøkkelinformasjon

Sjarmerende sveitservilla med stor utsiktstomt på solrikt høydedrag | Dobbeltgarasje | Uthus | Sentralt på Bekkestua

Prisantydning	**17 000 000,-**
Omkostninger	**426 380,-**
Totalpris	**17 426 380,-**
BRA-i	**179 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1918**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velholdt og oppgradert sveitservilla over to plan med kjeller, dobbelgarasje og uthus – idyllisk beliggende på solrikt høydedrag sentralt på Bekkestua. Boligen kombinerer historisk sjarm med moderne standard og er betydelig oppgradert de senere år, med blant annet totalrehabilitert kjøkken (2021), lekkert flislagt bad (2019), oppgraderte elektriske anlegg med automatsikringer, rør-i-rør-system, varmepumpe og gulvvarme i flere rom.

Eiendommen byr på fire soverom, to bad, romslige stue- og oppholdsrom med peisovn, samt gode lagringsmuligheter i kjeller og uthus. Tomten er pent opparbeidet med terrasser, utekjøkken, grillplass og flere solrike uteplasser med flott utsikt.

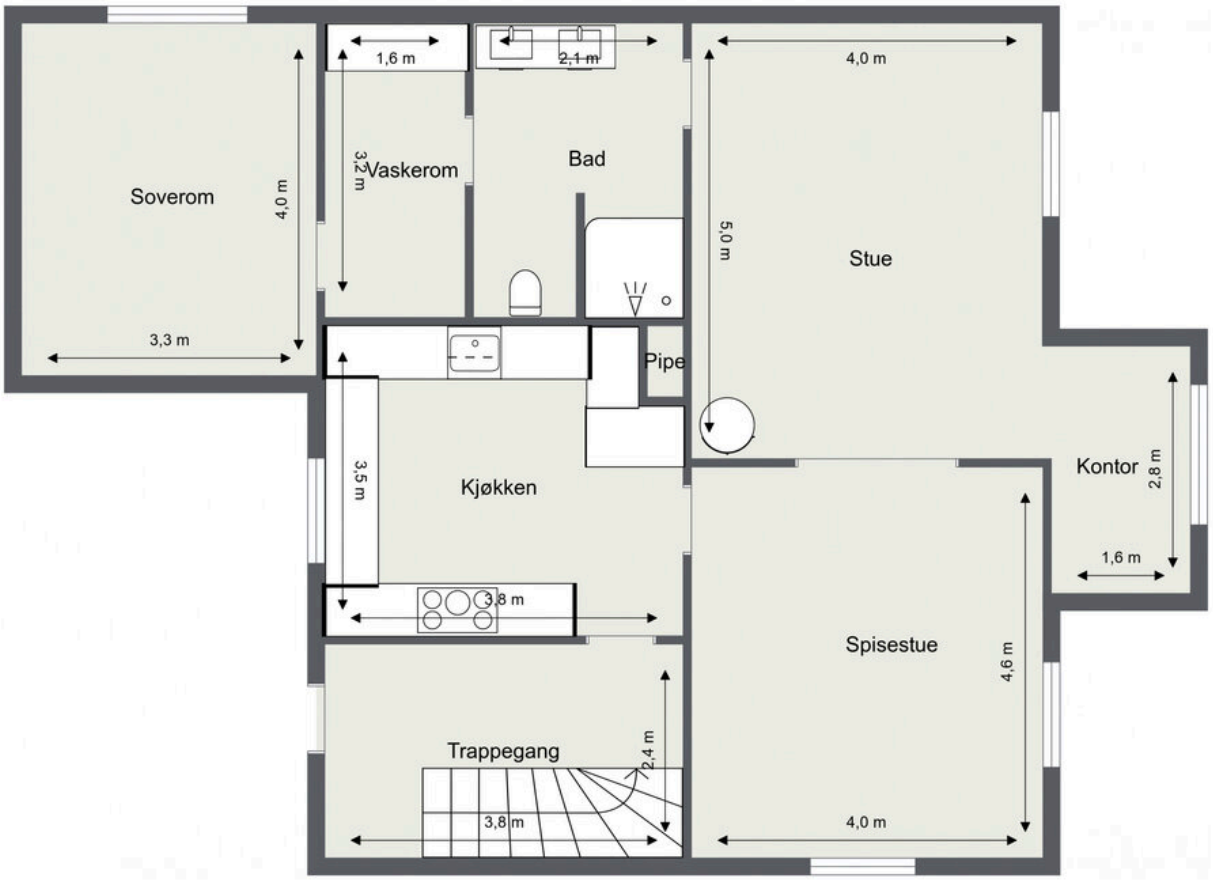
Attraktiv og familievennlig beliggenhet med kort gangavstand til skoler, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm

Bjerkelundsveien 87

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

























































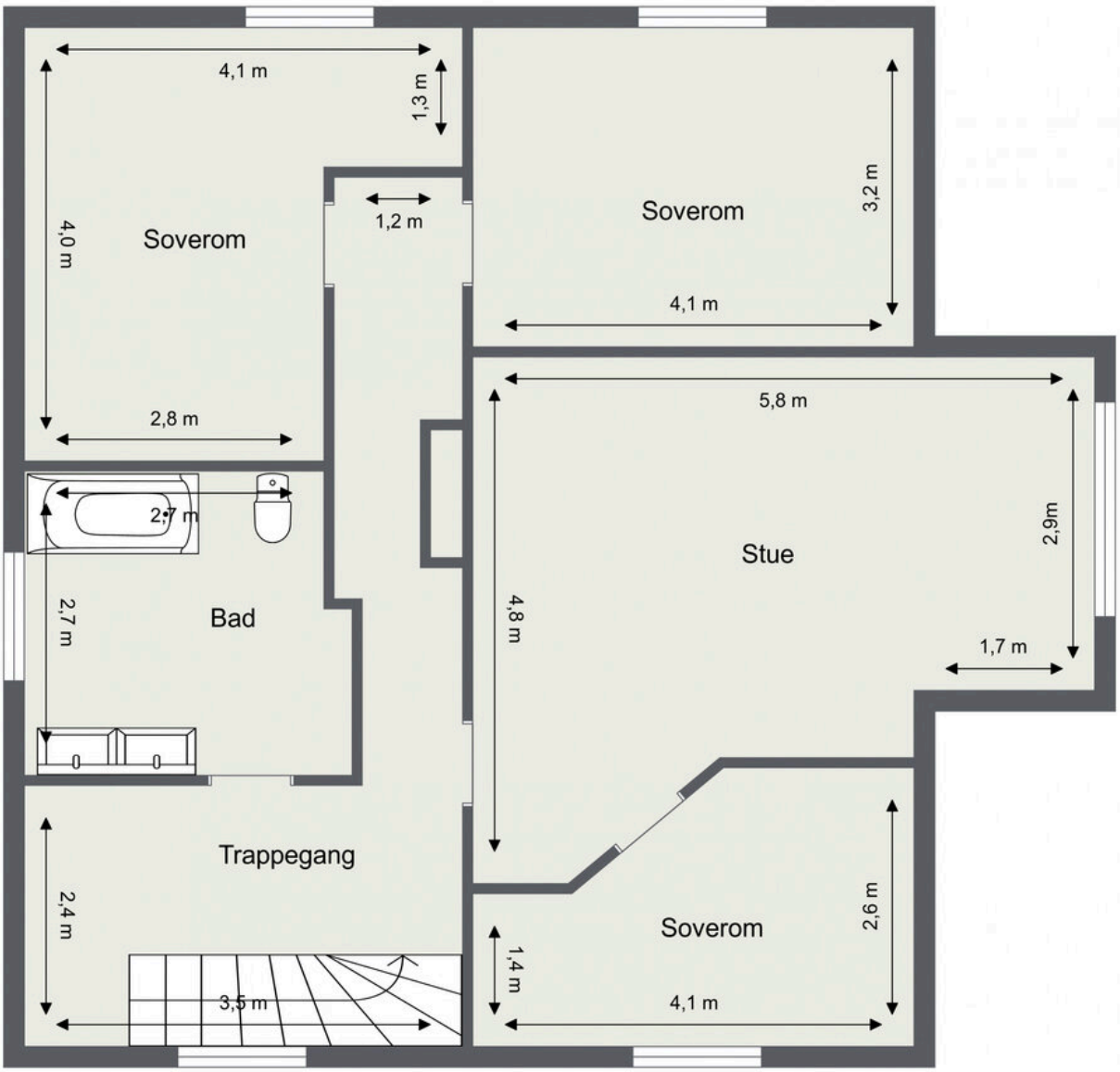


Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

Bjerkelundsveien 87

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende











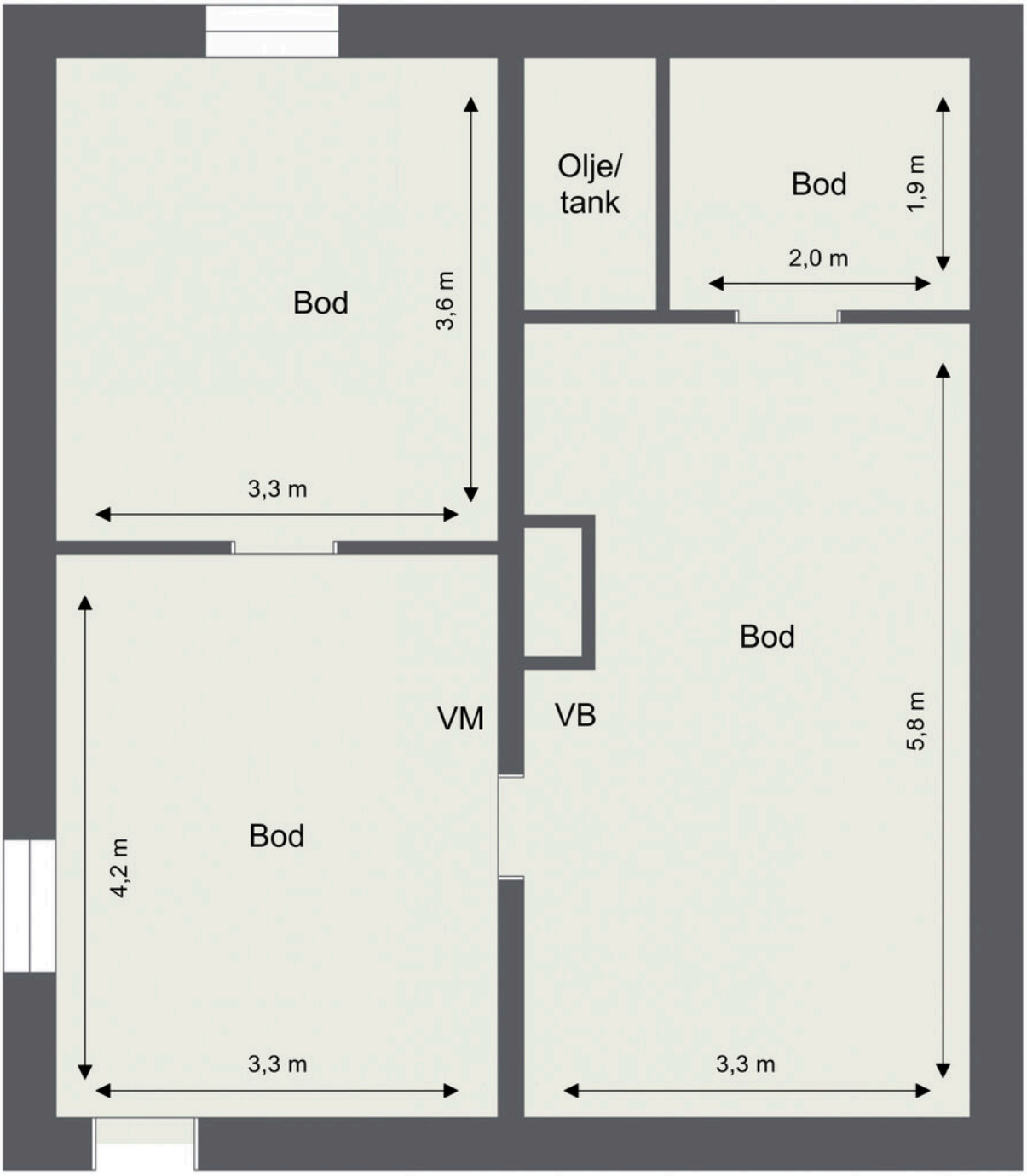






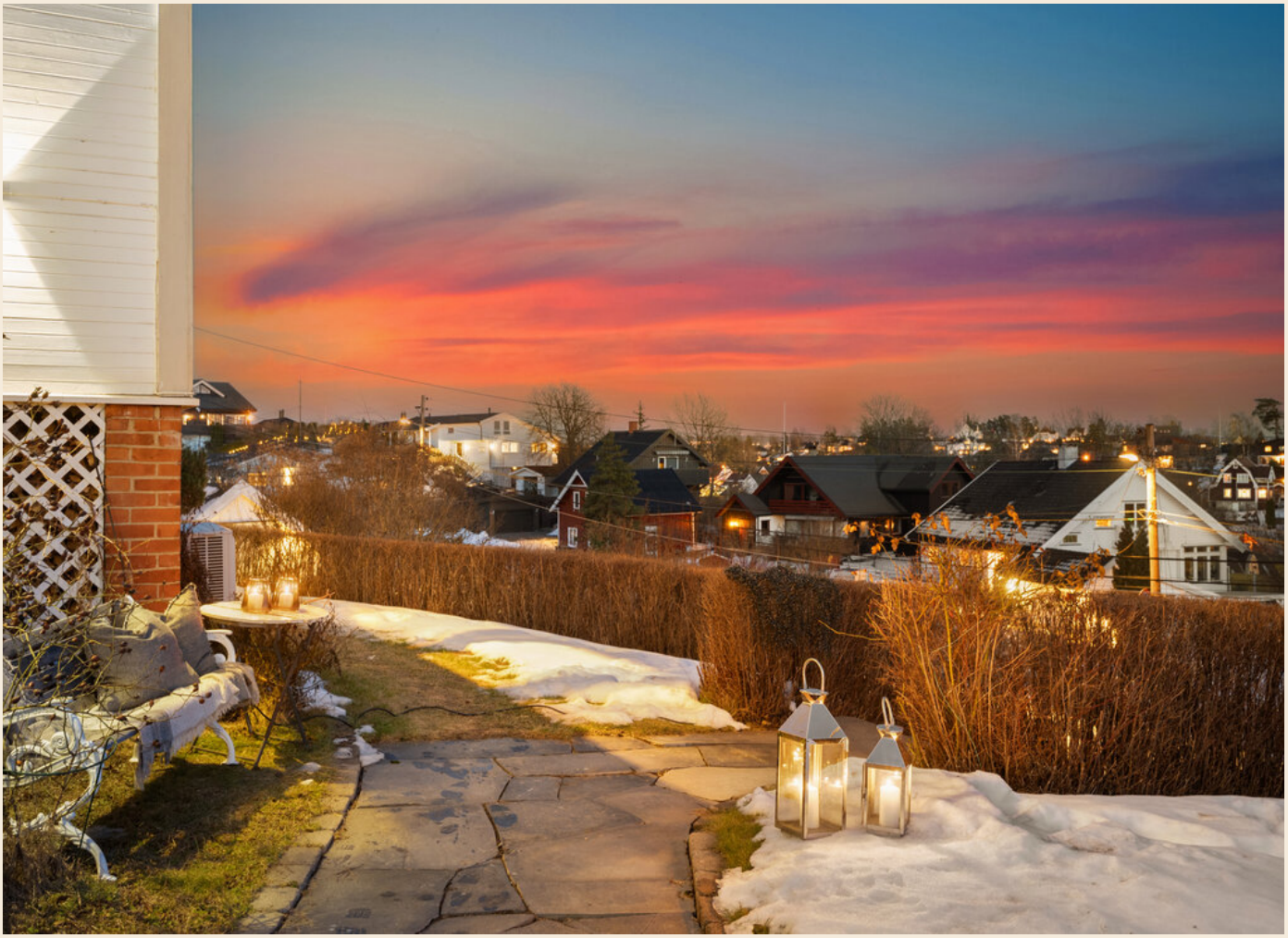
Bjerkelundsveien 87

Kjeller



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende


NATALIE
CHRISTINE
CHRISTINE
XS
SPORT
REGNITSKY















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0025/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bjerkelundsveien 87, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Thor Ørjan Holt og Christine Bergan

Kjøpesum og omkostninger
17 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
425 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
426 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
446 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 426 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 446 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1918

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 179 kvm
BRA-e: 69 kvm
Totalt BRA: 248 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Trapperom, kjøkken, spisestue, stue, bad, soverom og kontor
Total BRA: 96 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Trapperom, bad, 3 soverom og stue
Total BRA: 83 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. 3 boder
Total BRA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 17 kvm. 2 boder
Total BRA: 17 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 31 kvm.
Total BRA: 31 kvm.

Ikke målbare arealer:

Kjeller ALH- Ikke måleverdig areal : 54 kvm

Solforhold
Sol fra tidlig morgen til sent på kveld, på ulike uteplasser
Solen går ned ca. 20.00 midt på sommeren på hoved terrassen.

Innhold
Bjerkelundsveien 87 er en sjarmerende sveitservilla over to plan med frittliggende dobbelgarasje, uthus og solrik tomt på luftig høydedrag med utsikt til sjøen.
Boligen ble opprinnelig oppført i 1918, men boligen har vært gjenstand for løpende modernisering og fremstår som både moderne og funksjonell.
Svært mye lagringsplass i både uthus og i kjelleren gjør at en aktiv familie med utstyr for alle årstider stues bort uten problem når det ikke er i bruk.

Planløsning:
1. etasje:
- Trapperom
- Kjøkken
- Spisestue
- Stue
- Bad
- Soverom
- Kontor

2. etasje: Trapperom
- Bad
-3 soverom
- Stue

Kjeller med utvendig adkomst. Takhøyde i kjeller på ca 184 cm. Det er godt med lagringsplass i kjeller.

Uthus over to plan på 38 kvm.

Dobbelgarasje på 31 kvm.

Standard
Entré |Via en praktfull hageidyll kommer vi inn i boligens sjarmerende entré. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i både skuffer og skapdører. Den originale, malte tretrappen leder elegant opp til 2. etasje og understreker boligens autentiske preg. Interiøret fremstår lyst og innbydende med god takhøyde, profilert listverk og fine detaljer fra byggeåret.

Kjøkken |Kjøkkenet ble totalrehabilitert i 2021 og holder en moderne og stilren standard. Innredning fra Svane Kjøkken med glatte fronter og benkeplater i stein. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og er utstyrt med integrert bred induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap. Ventilator med avtrekk ut. Direkte adkomst fra entréen gjør hverdagen praktisk og funksjonell.

Stue/spisestue |
Spisestuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkken og entré, og er et lyst og sosialt rom med plass til stort spisebord for familie og gjester. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og vakkert utsyn i to himmelretninger.

Stuen oppleves som lun og delikat, med god plass til romslig sofagruppe og tilhørende møblement. En nyere peisovn gir både varme og hyggelig atmosfære på kjølige dager.

Kontor 1. etg | Eget kontor i 1. etasje gir en skjermet og praktisk hjemmearbeidsplass. Her er det installert luft-til-luft varmepumpe som bidrar til et behagelig inneklima.

Loftstue | I 2. etasje møtes du av et hyggelig trapperom som leder videre til en romslig loftstue. Loftstuen er et fleksibelt oppholdsrom – perfekt som TV-stue, ungdomssone eller lekerom.

Bad 1.etg | Lekkert, flislagt bad fra 2019 med moderne standard. Badet er utstyrt med vegghengt wc, to servanter med innredning og regnfallsdusj med slukrenne. Det er gulvvarme, mekanisk avtrekk og downlights i himling.

Vaskerom | Moderne vaskerom fra 2019 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med vaskemaskin og opplegg for utslagsvask. Praktisk innredning med glatte fronter. Mekanisk avtrekk sikrer godt inneklima.

Bad 2.etg | Flislagt bad med to servanter, badekar og wc. Det er gulvvarme i rommet. Badet er funksjonelt og i daglig bruk.

Soverom | Boligen har totalt fire gode soverom, hvorav tre i 2. etasje og ett i 1. etasje. Flere av rommene har garderobeløsninger. Soverommene fremstår som lyse og trivelige, med god takhøyde og fine lysforhold.

_____
Innvendige overflater |
Det er gulv med fliser, heltregulv, parkett, ennstravsparkett, belegg og støpt gulv i boligen.

Tekniske installasjoner|
Det er eldre vannrør i kobber og nyere rør i rør opplegg fra 2019/2021 i boligen. Koblingsskap til vannrør er på bad i 1 etasje.
Det er eldre avløpsrør i støpejern, og nyere avløpsrør i plast fra 2019/2021 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken i 1 etasje, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer/yttervegg i boligen.
Det er bereder i kjeller på 300 liter fra 2006.
Det er installert luft til luft varmepumpe på kontor i 1 etasje i boligen.
Peisovn i stue.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

Parkering
Det er parkering i dobbelgarasje med to porter og ladeboks for elbil, samt biloppstillingsplass på gårdsplass.
Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende påkostninger/oppgraderinger:

Store utbedringer og moderniseringer på uteområdet:
- Etablert støttemurer og hage
- Etablert utekjøkken og grillplass (ikke fremført vann)
- Etablerte kjøkkenhage
- Tilleggsarealer og store veranda arealer
- Overbygget inngangsparti med elektrisk markiseløsning
- Satt inn dobbel garasjeport med el.

Store utbedringer innvendig:
- Totalrehabilitert kjøkken (Svane)
- Totalrehabilitert inngangsparti
- Totalrehabilitert bad og vaskerom
- Oppusset 2 soverom og loftstue i 2 etg.
- Oppgradert lagringsplass og hobbyrom i kjeller
- Utbedringer på grunnmurer

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: Bad i 1.etg. Totalrehabilitering av bad og vaskerom i 2019. Tømermestert Søby & Broeng AS. Bad i 2. etg. Badet er gjort klart til rehabilitering, ved at nye vannrør fra vannskap i 1. etg og avløpsrør ligger klart i bjelkelaget.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 1. etg. Totalrehabilitering av bad og vaskerom i 2019. Tømermestert Søby & Broeng AS. Bad i 2. etg. Jeg kjenner ikke til arbeider med tettesjikt, membran eller sluk mens jeg har bodd på eiendommen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 1. etg. Totalrehabilitering av bad og vaskerom i 2019. Tømermestert Søby & Broeng AS. Det finnes dokumentasjon fra tilbud og avtale med Tømermestert Søby & Broeng AS, på boligmappen og private bilder gjennom byggeprosessen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe - PEWI, 2021. Kun ett av pipeløpene er i drift. Rehabilitering elanlegg - Elektrikern Asker, 2017-2025 Kjøkken - Svane, 2021 Flisarbeider, kjøkken, gang - Mjarne Hodt Flislegging, 2021 Moderniseringsarbeider (terrasse, uteområder, garasje, uthus og lignende, øvrige arbeider - Thor Ørjan Holt egeninnsats). Det ble avdekket en råteskade i overgangen mellom tak og yttervegg (venstre siden i loftstuen). Konstruksjonen er reparert av Tømermestert Søby & Broeng AS. Det anntas at skaden er en konsekvens av en lekkasje i taket for lang tid tilbake. Dagens eier har utbedret en råteskade i uthuset (høyre inngang).

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: Rehabilitering el-anlegg i hele huset (unntat bad 2. etg) - Elektrikern Asker, 2017- 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Rehabilitering el-anlegg i hele huset (unntat bad 2. etg) - Elektrikern Asker, 2017-2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikern Asker, 2025

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: Tømermestert Søby & Broeng AS. vann og avløp, kjøkken, bad og vaskerom i 1 etg. Bærum rørleggerbedrift - Klargjøring for nytt vann- og avløpsanlegg til nytt bad i 2. etg.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Historisk info (etter det jeg vet): Boligen og eiendommen har vært gjennom betydelige endringer fra antatt byggeår på slutten av 1900. Eiendommen har vært delt opp og boligen har i hvertfall hatt to påbygginger, somverom i bakkant av bygget og karnapp på hovedfasaden. Dette har fremkommet når dagens eier har rehabilitert bad/vaskerom og loftstue. Det er ukjent for dagens eier hvilke år disse påbyggningene har vært utført. I tillegg har boligen i perioder fungert som en horisontaldelt tomansbolig. Boligen er fortsatt registrert som tomannsbolig. Informasjon fra min tid som eier: Det er sendt to søknader til kommunen: 1. Ombygging av bæresystem i boligen ifm omgjøring av rominndeling i 1. etg - Godkjent av kommunen. 2. opprydding og etablering av gjerde mot gangvei - Godkjent av kommunen. Takutstikk over ingangparti er bygget av nåværende eier. Det er ikke søkt om dette tiltaket. Plassen som er etablert bak uthuset er ikke søkt om som parkeringsplass.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Oppussing av diversje rom (stue, soverom, gang etc). Oppgradering av utearealer med støttemurer, plattinger og gjerder. En lekestue som stod i hagen når dagens eier kjøpte eiendommen er fjernet. Det er satt opp ett midlertidig tekke ved siden av garasjen. Dagens eier har etablert ny fasade ved inngangspartiet og satt inn ny ytterdør.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekker i fliser på bad i 2. etg. 1 løs flis som må festes på vaskerom inn mot soverom.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Pipe har blitt rehabilitert grunnet gammel tegelstein i pipekonstruksjon. illsted i 1. etg er flyttet og illsted i 2 etg. er blendet av og ikke i bruk. Kun ett av to pipeløp er i bruk. Arbeidene er søkt om, utført av PEWI og blitt godkjent.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: jeg kjenner ikke til om det er utført drenering av bygget. Bygget er fundametert med kjeller over terreng på 3 sider, så drenering har i min tid som eier ikke vært noe problem. Betonggulvet i råkjeller og en kjellervegg mot baksiden av huset blir utsatt for noe fukt. Fukten er begrenset og påvirker ikke kjellerens fuksjon. Det er ingen sopp eller råteskader som er registrert i kjeller.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Kjellervegger har sprekker og skevheter grunnet byggets alder. Mye av dette er reparert. Noe murerarbeider og kosmetsik reperasjon gjennstår. Støttemurer og trapp ned mot epplehagen har behov for utbedringer. Vurderes ikke som tidskritisk da det har stått slik i hele perioden nåværende eier har bodd på eiendomen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært registrert ekkorn i etasjeskiller under karnapp. Konstruksjonen er rehabilitert i etterkant. Mus og råtter var registrert utendørs på eiendommen. Behandlet via avtale med Rentokil. Problemet er nå løst. To vepsebol er registrert i løpet av tiden dagens eier har bodd i huset. Disse er fernet av proffesjonellt personnel. Problemet er nå løst.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil registrert, men den ene varmepumpen er ikke re-montert etter oppussing av gang. Innvendig del av varmepumpen ligger i kjelleren.

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?
Ja
Beskriv: Dagens eier har mottatt nabovarsel om at vann og avløpsanlegget i området er planlagt utbedret.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er en oljetank i kjeller som ikke er i bruk.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

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

Bolig fundamentert med natursteinsmur/støpt mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, malte dører og saltak tekket med takstein. Det er kaldtloft med adkomst via luke over opprinnelig del av boligen. Det er originale 1+1 lags vinduer i kjeller og ellers 2-lags vinduer fra ca. 2000 i 1 og 2 etasje. Eldre malt ytterdør i kjelleretasje, og nyere malt tredør med glass og kodelås i 1etasje. Det er flere utvendige steintrapper på eiendommen.
Eldre uthus fundamentet med pilarer, trevegger med trepanel, etasjeskillere i treverk, strøm/lys, malte dører og saltak tekket med Decraplater.
Garasje med gruset dekke, trevegger med trepanel, elektrisk leddport, ladeboks til el-bil og saltak tekket med shingel.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Vinduer: er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er slitasje på eldre kjellerdør.

Innvendig |
- Overflater: Det ble stedvis observert slitasje, glipper, misfarging og skader på gulv i stue. Det er ujevnheter, sprekker, slitasje m.m. på gulv i kjeller.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Overflater Gulv på bad i 1. etasje: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 1. etasje: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold |
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Grunnmur og fundamenter: Det er enkelte sprekker, løse stein, løse/manglende fuger m.m. på natursteinsmur.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig |
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Generellt på bad i 2. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Tomteforhold |
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

- Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler Det foreligger krav om sanering av oljetank. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig |
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige trapper: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert
Innvendig |
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Stekeovn og koketopp, oppvaskmaskin, vinskap.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fastmonterte TVer på soverom og i stue.
- Lysekroner i stuer

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

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

Adgang til utleie
Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden,

ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er elektrisk oppvarmet med varmepumpe og varmekabler på bad.
I tillegg er det montert peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 41 651 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Kun en strømmåler. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 362,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025
Avløp: 8 937,90 kr
Feiing: 392,04 kr
Renovasjon: 5 384,28 kr
Vann: 7 647,54 kr
Sum: 22 361,76 kr

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

- Årlig bygningsforsikring kr 13 874,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm kr 481,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber (Altibox) kr 1 339,- pr mnd.
- Selger kjøper ved for ca. 5 000,- i året til fyring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 691 743,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 273 919,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 030 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger høyt og fritt på et solrikt høydedrag med flott utsikt over omkringliggende landskap, bebyggelse og med sjøutsikt. Den terrasserte tomten er opparbeidet med steinsatt gårdsplass og dobbelgarasje i sørvest, og en flott terrengtrapp fører oss til neste nivå med hellelagte stier, skjermet markterrasse og stor gressplen nord, syd og vest.

Den fantastiske tomten fremstår som en god gammeldags hageidyll med avrundede hekker, steintrapper, rosebed, prydbusker og frukttrær, samt vakre forstøtningsmurer i naturstein.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en særdeles attraktiv og familievennlig beliggenhet sentralt på Bekkestua i Bærum – med kort gangavstand til det aller meste du trenger i hverdagen. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har umiddelbar nærhet til sentrum og effektiv kommunikasjon til Oslo via buss og T-bane.

Området er kjent for sitt trygge og etablerte bomiljø med en fin miks av barnefamilier og unge voksne. Her er det barn i alle aldre, rolige omgivelser og gode oppvekstvilkår – et nabolag mange trives lenge i.

Fra boligen er det kort vei til Bekkestua sentrum, som de senere årene har gjennomgått en betydelig opprustning og fremstår som et moderne og hyggelig handelsområde. Her finner du et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kaffebarer og restauranter, samt det du ellers måtte trenge i hverdagen. Ønsker du ytterligere shoppingmuligheter, ligger både CC Vest og Sandvika Storsenter kun en kort kjøretur unna.

For barnefamilier er beliggenheten ideell med gangavstand til skoler i alle trinn og en rekke fritidsaktiviteter. I nærområdet finner du også anerkjente skoler som Norges Toppidrettsgymnas og Oslo International School, samt Bærum Montessoriskole og Steinerskolen i Bærum. Av idretts- og kulturtilbud kan blant annet Nadderudhallen, Nadderud Stadion og Bærum bibliotek nevnes.

Boligen ligger også flott til med nærhet til Bærumsmarka med et rikt nettverk av turstier sommer som vinter. Her kan du enkelt ta turen videre innover mot Krokskogen og Nordmarka. I nærområdet finner du også hyggelige grøntområder som Bjerkelundsparken med lekeplass og fine arealer for lek og aktivitet. Populære Sæteren Gård byr på bålplasser, hinderløype og eventyrsti – et yndet turmål for både små og store.

Selger fremhever særlig den korte gangavstanden til sentrum, den effektive kommunikasjonen til Oslo, de flotte uteområdene og den gode utsikten. Her får du en bolig som kombinerer rolig og etablert nabolag med sentral beliggenhet, gode solforhold og nærhet til alt du måtte ønske deg i hverdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for:
- Garasje datert 06.07.2001.
- Reparasjon av skorstein datert 13.07.2021.

Det foreligger ikke ferdigattest for selve boligen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon fra bygningsmyndighetene på at boligen formelt er tatt i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det normalt ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger fra før 1998.

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 godkjente og byggemeldte tegninger for deler av boligen, men det er avvik fra disse. Det finnes ikke godkjente tegninger av kjeller.
Boligens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger, og det er oppført takoverbygg ved inngangspartiet uten at dette fremgår av godkjente tegninger.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår, og påtar seg risikoen knyttet til videre bruk, herunder eventuelle krav eller pålegg fra offentlige myndigheter.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er verneverdig/SEFRAK-registrert og er registrert som et kulturmiljø / kulturminne hos Bærum kommune. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting. Kontakt megler for mer informasjon.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 1 031 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Konsesjon
Ingen konsesjon. Ingen odel. Ingen boplikt eller driveplikt.

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

3201/19/64:
02.03.1971 - Dokumentnr: 301523 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.07.1971 - Dokumentnr: 304641 - Best om garasje/parkering

12.07.1971 - Dokumentnr: 304993 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

15.11.1901 - Dokumentnr: 900095 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:19 Bnr:25

23.01.1973 - Dokumentnr: 977 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1039

01.01.2020 - Dokumentnr: 837483 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:64

01.01.2024 - Dokumentnr: 30959 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:64

13.02.1973 - Dokumentnr: 2181 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1039
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.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 127 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (veil. 19.900,-) kr. 15 900,-
Valgfritt - Finn.no Blink -9.900,- kr. 0,-
Valgfritt - Nordvik Ekstra - 6.200,- til 12.200,- kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad foto - Drone og kveld - 6.000,- Valgfritt (faktura direkte til kunde) kr. 0,-
Kostnad foto - Interiør og fasade (faktura direkte til kunde) kr. 7 000,-
Kostnad tilstandsrapport avhengig av størrelse og antall etasjer (faktura direkte til kunde) kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 227 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. mars 2026

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

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

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

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

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

Bjerkelundsveien 87

Nabolaget Nadderud/Bjerkelunden - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	9 min 0.9 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Oslo International School (1-1... 415 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	9 min
Oslo International School 90 elever	11 min 0.9 km

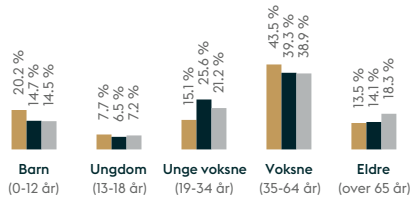
Offentlig transport

Hans Burums vei Linje 140, 140N, 230	4 min 0.4 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	8 min 0.7 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	6 min 2.6 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.6 km

Barnehager

Bekkestua Kanvas-barnehage (1-... 156 barn	7 min 0.6 km
Huskestua barnehage (0-5 år) 88 barn	9 min 0.8 km
OIS kindergarden (3-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nadderud/Bjerkelunden	1 087	408
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Myraparken balløkke	3 min
Bekkestua idrettsanlegg	9 min
SATS Bekkestua Stasjon	7 min
GYM Bekkestua	7 min

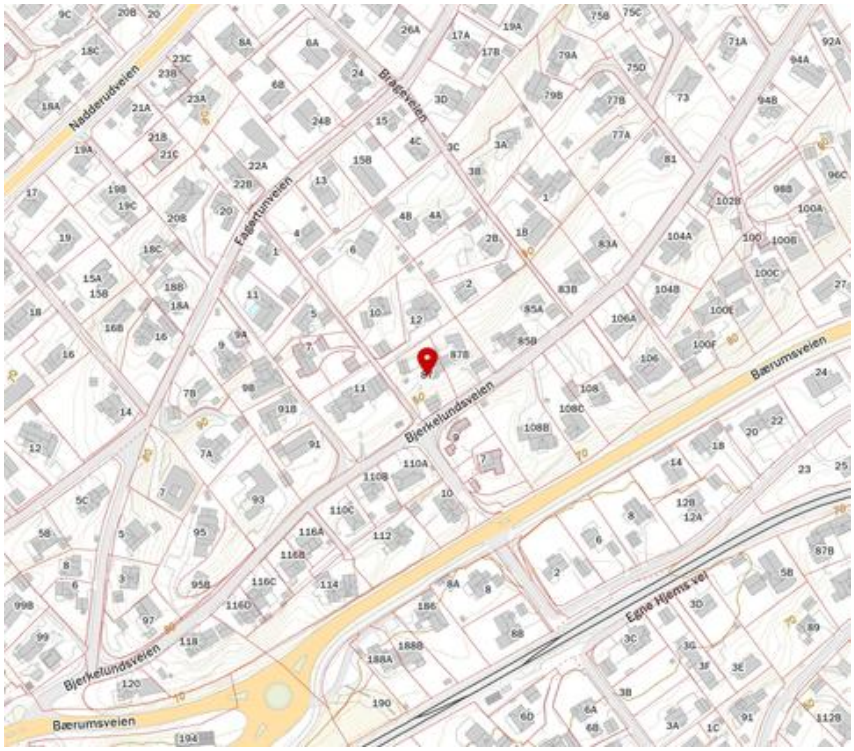
«Nært til både marka, fjorden og byen (Oslo og Sandvika). Polig og trivelig område - med Bekkestua som sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Tilstandsrapport

Bjerkelundsveien 87, 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 19, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2153 **Referansenummer:** VR1481

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med natursteinsmur/støpt mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, malte dører, vinduer emd 2-lags glass og saltak tekket med takstein.

Bolig med normal standard.

Boligen er de senere år påkostet med bl.a: overflater og gulv i flere rom, rehabilitering av pipeløp, fliselagt bad og vaskerom, kjøkken med hvitevarer, mye elektrisk, automatsikringer, gulvvarme i flere rom, deler av røropplegg, takoverbygg ved inngangspartiet, ytterdør, flere innvendige dører, terrasser, utvendige tretrapper m.m.
Bereder er fra 2006, vinduer i 1 og 2 etasje er fra ca. 2000, taktekking, renner og beslag er fra ca. 2006 m.m.

Det er eldre pipe, utvendig kledning, deler av røropplegg, trapper, vinduer og dører i kjeller m.m.

Tomannsbolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG Gå til side

Det er taktekking av betongstein fra ca. 2000 på boligen. Det er nyere decraplater på takutstikk ved inngangspartiet.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er beslag, renner og nedløp i stål fra ca. 2000 på boligen.
Det er trevegger med noe eldre liggende og stående kledning.
Det er saltak med tresperrer, og undertak i treverk på boligen. Det er kaldtloft med adkomst via luke over opprinnelig del av boligen.
Det er originale 1+1 lags vinduer i kjeller og ellers 2-lags vinduer fra ca. 2000 i 1 og 2 etasje.
Eldre malt ytterdør i kjelleretasje, og nyere malt tredør med glass og kodelås i 1etasje.
Det er flere nyere treterrasser/tretrapper på eiendommen.
Det er flere utvendige steintrapper på eiendommen.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med fliser, heltregulv, parkett, ennstravsparkett, belegg og støpt gulv i boligen.
Det er støpt dekke i kjeller, og etasjeskillere med trebjelkelag i boligen.
Det er original teglsteinspipe i boligen. Det er pipe med 2 pipeløp. Det er kun et pipeløp som er i bruk. Dette pipeløpet er rehabilitert med innvendig rør. Pipe som er i bruk er tilkoblet noe nyere peisovn i stue. Hvis man kal bruke begge pipeløp, må man påregne rehabilitering av det andre pipeløpet også.
Det er original natursteinsmur i kjeller i boligen.
Det er krypekjeller uten adkomstluke under soverom i 1 etasje.
Det er innvendig original malt tretrapp i boligen.
Det er innvendige malte dører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Det er fliselagt bad fra 2019 med veggmontert wc, 2 servanter og dusj i boligen. Eier har dokumentasjon på el-arbeider, bilder og faktura fra utførende entreprenør på oppbygging av rommet.
Fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er slukrenne i dusj i rommet.
Det er regnfallsdusj, glatt innredning og speilskap med lys i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking ble ikke foretatt, da det er kjøkkeninnredning, yttervegg og maskinlaftet trevegg mot våtsone i rommet.

Vaskerom
Det er fliselagt vaskerom fra 2019 med utlagsvask og opplegg til vaskemaskin i boligen. Eier har dokumentasjon på el-arbeider, bilder og faktura fra utførende entreprenør på oppbygging av rommet.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking ble ikke foretatt, da det er kjøkkeninnredning, yttervegg og maskinlaftet trevegg mot våtsone i rommet.

Bad 2
Fliselagt bad fra ca. 1990 med 2 servanter, badekar og wc. Det er varmekabler i gulv, malt innredning og speil i rommet. Rommet er i bruk. Det er noe nyere toalett i rommet. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Det er sprekker i gulv og veggfliser m.m.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter, ventilator og benkeplater i stien fra 2021 i boligen. Kjøkkenet har integrert bred induksjonstopp, komfyr, vinskap og oppvaskmaskin.
Det er ventilator fra 2021 med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er eldre vannrør i kobber, og nyere rør i rør opplegg fra 2019/2021 i boligen. Koblingsskap til vannrør er på vaskerom i 1 etasje.
Det er eldre avløpsrør i støpejern, og nyere avløpsrør i plast fra 2019/2021 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken i 1 etasje, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer/yttervegg i boligen.
Det er bereder i kjeller på 300 liter fra 2006.
Det er installert luft til luft varmepumpe på kontor i 1 etasje i boligen. Det har tidligere vært luft til luft varmepumpe i trappegang i boligen, men denne er demontert. Utedel er ikke fjernet, og pumpen kan remonteres hvis ønskelig. Det er ukjent alder på varmepumper. Jevnlige servicer på varmepumper må påregnes.
Det er byttet mye elektrisk i boligen i perioden fra 2019 til 2025. Eier opplyser at det er noe eldre elektrisk på bad i 2 etasje, og på varmekabler til avløpsrør i kjeller, men ellers er alt elektrisk skiftet i senere tid. Det er nyere sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er ingen drenering rundt boligen.
Det er pilarer på utbygg i stue, støpt ringmur på tilbygget del, og natursteinsmur rundt opprinnelig del av boligen.
Det er natursteinsmur og stablemurer på eiendommen.
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.
Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.
Det er eldre ståltank innebygget i vegg i kjeller.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er for lavt rekkverk på platå/terrasse utenfor uthus, det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er ikke utført med radonsperre, det mangler håndløper på innvendig trapp, det er for store åpninger på rekkverk på utvendig trapp, det mangler rekkverk på utvendige trapper m.m.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Inndelingen av boligen er forandret. Takoverbygg ved inngangspartiet er ikke søkt om og godkjent.

Uthus

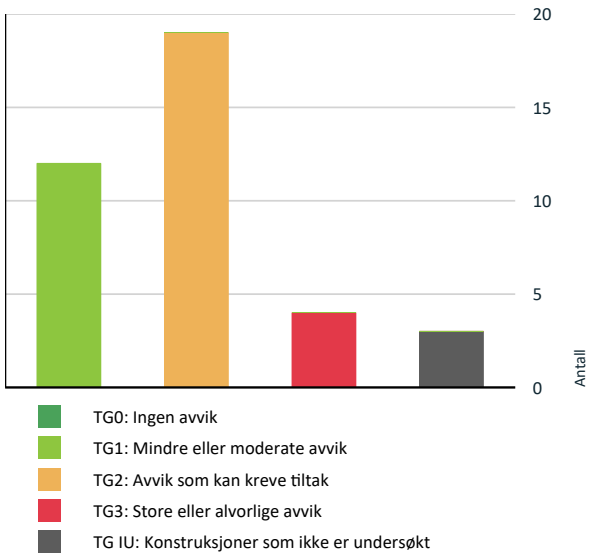
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

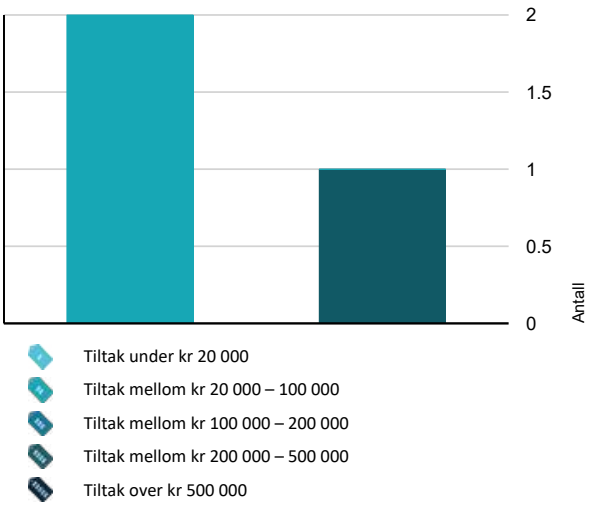
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
●	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1918

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er taktekking av betongstein fra ca. 2000 på boligen. Det er nyere decraplater på takutstikk ved inngangspartiet.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2000

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er beslag, renner og nedløp i stål fra ca. 2000 på boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Det er trevegger med noe eldre liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er stedvis slitasje, malingslfass m.m. på kledning, vindskier og utsmykninger i møner på boligen

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Vedlikehold og maling må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak med tresperrer, og undertak i treverk på boligen. Det er kaldtloft med adkomst via luke over opprinnelig del av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen synlig lufting av takkonstruksjonen utover den luftingen lekter/sløyfer og takstein gir. Det er noe synlig mose på tak.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

TG 2 Vinduer

Det er originale 1+1 lags vinduer i kjeller og ellers 2-lags vinduer fra ca. 2000 i 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke montert barmesikring på vinduer i 2 etasje i boligen. Det mangler ventil på innside av vindu i trappegang. Sprekker i vinduer gjelder eldre kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Eldre malt ytterdør i kjelleretasje, og nyere malt tredør med glass og kodelås i 1etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på eldre kjellerdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er flere nyere treterrasser/tretrapper på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG IU Utvendige trapper

Det er flere utvendige steintrapper på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier opplyse om skader, slitasje, sprekker m.m. på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er gulv med fliser, heltregulv, parkett, ennstravsparkett, belegg og støpt gulv i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble stedvis observert slitasje, glipper, misfarging og skader på gulv i stue. Det er ujevnheter, sprekker, slitasje m.m. på gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt dekke i kjeller, og etasjeskillere med trebjelkelag i boligen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Det er original teglsteinspipe i boligen. Det er pipe med 2 pipeløp. Det er kun et pipeløp som er i bruk. Dette pipeløpet er rehabilitert med innvendig rør. Pipe som er i bruk er tilkoblet noe nyere peisovn i stue. Hvis man kal bruke begge pipeløp, må man påregne rehabilitering av det andre pipeløpet også.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er original natursteinsmur i kjeller i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG IU Krypkjeller

Det er krypekjeller uten adkomstluke under soverom i 1 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig original malt tretrapp i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte dører i boligen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Det er fliselagt bad fra 2019 med veggmontert wc, 2 servanter og dusj i boligen. Eier har dokumentasjon på el-arbeider, bilder og faktura fra utførende entreprenør på oppbygging av rommet.

Årstall: 2019



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2019

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne i dusj i rommet.

Årstall: 2019



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er regnfallsdusj, glatt innredning og speilskap med lys i rommet.

Årstall: 2019

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2019

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt, da det er kjøkkeninnredning, yttervegg og maskinlaftet trevegg mot våtsone i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Det er fliselagt vaskerom fra 2019 med utlagsvask og opplegg til vaskemaskin i boligen. Eier har dokumentasjon på el-arbeider, bilder og faktura fra utførende entreprenør på oppbygging av rommet.

Årstall: 2019

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2019

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke benyttet membran mansjetter ved røroppstikk i gulv i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedringer må påregnes.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er glatt innredning i rommet.

Årstall: 2019

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2019

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt, da det er kjøkkeninnredning, yttervegg og maskinlaftet trevegg mot våtsone i rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliselagt bad fra ca. 1990 med 2 servanter, badekar og wc. Det er varmekabler i gulv, malt innredning og speil i rommet. Rommet er i bruk. Det er noe nyere toalett i rommet. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Det er sprekker i gulv og veggfliser m.m.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter, ventilator og benkeplater i stien fra 2021 i boligen. Kjøkkenet har integrert bred induksjonstopp, komfyr, vinskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2021



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ventilator fra 2021 med avtrekk ut.

Årstall: 2021

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er eldre vannrør i kobber, og nyere rør i rør opplegg fra 2019/2021 i boligen. Koblingsskap til vannrør er på vaskerom i 1 etasje.

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

Gjelder eldre kobberrør.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør i støpejern, og nyere avløpsrør i plast fra 2019/2021 i boligen.

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

Gjelder eldre støpejernsrør.

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

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken i 1 etasje, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer/yttervegg i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er flere rom uten ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Det er bereder i kjeller på 300 liter fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Andre installasjoner

Det er installert luft til luft varmepumpe på kontor i 1 etasje i boligen. Det har tidligere vært luft til luft varmepumpe i trappegang i boligen, men denne er demontert. Utedel er ikke fjernet, og pumpen kan remonteres hvis ønskelig. Det er ukjent alder på varmepumper. Jevnlige servicer på varmepumper må påregnes.



Elektrisk anlegg

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

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

Det er byttet mye elektrisk i boligen i perioden fra 2019 til 2025. Eier opplyser at det er noe eldre elektrisk på bad i 2 etasje, og på varmekabler til avløpsrør i kjeller, men ellers er alt elektrisk skiftet i senere tid. Det er nyere sikringsskap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen fra 2019 til 2025.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på el-anlegg, hvor deler av anlegget er med eldre komponenter/stikkontakter, brytere m.m. anbefales alltid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det ble registrert noe fuktighet i natursteinsmur og gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er pilarer på utbygg i stue, støpt ringmur på tilbygget del, og natursteinsmur rundt opprinnelig del av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte sprekker, løse stein, løse/manglende fuger m.m. på natursteinsmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedringer av mur.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Det er natursteinsmur og stablemurer på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Natursteinsmur har delvis rast ut.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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

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

TG 3 Oljetank

Det er eldre ståltank innebygget i vegg i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Det er krav til sanering av oljetanker som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Det er for lavt rekkverk på platå/terrasse utenfor uthus, det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er ikke utført med radonsperre, det mangler håndløper på innvendig trapp, det er for store åpninger på rekkverk på utvendig trapp, det mangler rekkverk på utvendige trapper m.m.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Eldre byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Eldre uthus fundamentet med pilarer, trevegger med trepanel, etasjeskillere i treverk, strøm/lys, malte dører og saltak tekket med Decraplater.

Eldre bygning med synlig slitasje, skjevheter m.m. Det mangler vannbrett over ytterdører utvendig.
Generell renovering må påregnes.

Det er nyere el-anlegg og takplater på bygningen.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med gruset dekke, trevegger med trepanel, elektrisk leddport, ladeboks til el-bil og saltak tekket med shingel.

Garasje med normal eldre standard.

Det er synlige lekkasjer gjennom tak, ved takutstikk på garasjen.

Midlertidig overbygg, montert på siden av garasje er ikke søkt om og godkjent i kommunen.

Det er nyere el-anlegg i garasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	96			96			96
2 Etasje	83			83			83
Kjeller						54	54
SUM	**179**					**54**	**233**
SUM BRA	**179**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Trapperom, kjøkken, spisestue, stue, bad, soverom, kontor, vaskerom		
2 Etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Inndelingen av boligen er forandret. Takoverbygg ved inngangspartiet er ikke søkt om og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		21		21	
2 Etasje		17		17	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod, bod 2, bod 3	
2 Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert ladeboks til el-bil og skiftet port på garasje i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
27.2.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Thor Ørjan Holt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	19	64		0	1030.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjerkelundsveien 87

Hjemmelshaver

Bergan Christine, Holt Thor Ørjan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Bekkestua.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har gode lysforhold og fin utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, trær, asfalt, belegningsstein, støttemurer, utvendige trapper, skifer, gjerde m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at uteplass på oversiden av uthus ikke er søkt om og godkjent som parkeringsplass i kommunen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VR1481

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christine Bergan	9578-5998-4-808335	2026-02-26 21:46:18
Thor Ørjan Holt	9578-5997-4-26421	2026-02-26 16:04:15

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
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0025/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerkelundsveien 87, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Thor Ørjan Holt, Christine Bergan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2017

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: 85596290
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 1.etg. Totalrehabilitering av bad og vaskerom i 2019. Tømermestert Søby & Broeng AS. Bad i 2. etg. Badet er gjort klart til rehabilitering, ved at nye vannrør fra vannskap i 1. etg og avløpsrør ligger klart i bjelkelaget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 1. etg. Totalrehabilitering av bad og vaskerom i 2019. Tømermestert Søby & Broeng AS. Bad i 2. etg. Jeg kjenner ikke til arbeider med tettesjikt, membran eller sluk mens jeg har bodd på eiendommen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 1. etg. Totalrehabilitering av bad og vaskerom i 2019. Tømermestert Søby & Broeng AS. Det finnes dokumentasjon fra tilbud og avtale med Tømermestert Søby & Broeng AS, på boligmappen og private bilder gjennom byggeprosessen.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe - PEWI, 2021. Kun ett av pipeløpene er i drift. Rehabilitering el-anlegg - Elektrikern Asker, 2017-2025 Kjøkken - Svane, 2021 Flisarbeider, kjøkken, gang - Mjarne Hodt Flislegging, 2021 Moderniseringsarbeider (terrasse, uteområder, garasje, uthus og lignende, øvrige arbeider - Thor Ørjan Holt egeninnsats). Det ble avdekket en råteskade i overgangen mellom tak og yttervegg (venstre siden i loftstuen). Konstruksjonen er reparert av Tømermestert Søby & Broeng AS. Det anntas at skaden er en konsekvens av en lekkasje i taket for lang tid tilbake. Dagens eier har utbedret en råteskade i uthuset (høyre inngang).

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering el-anlegg i hele huset (unntat bad 2. etg) - Elektrikern Asker, 2017-2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Rehabilitering el-anlegg i hele huset (unntat bad 2. etg) - Elektrikern Asker, 2017-2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikern Asker, 2025

---

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: Tømermestert Søby & Broeng AS. vann og avløp, kjøkken, bad og vaskerom i 1 etg. Bærum rørleggerbedrift - Klargjøring for nytt vann- og avløpsanlegg til nytt bad i 2. etg.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Historisk info (etter det jeg vet): Boligen og eiendommen har vært gjennom betydelige endringer fra antatt byggeår på slutten av 1900. Eiendommen har vært delt opp og boligen har i hvertfall hatt to påbygginger, somverom i bakkant av bygget og karnapp på hovedfasaden. Dette har fremkommet når dagens eier har rehabilitert bad/vaskerom og loftstue. Det er ukjent for dagens eier hvilke år disse påbyggningene har vært utført. I tillegg har boligen i perioder fungert som en horisontaldelt tomansbolig. Boligen er fortsatt registrert som tomannsbolig. Informasjon fra min tid som eier: Det er sendt to søknader til kommunen: 1. Ombygging av bæresystem i boligen ifm omgjøring av rominndeling i 1. etg - Godkjent av kommunen. 2. opprydding og etablering av gjerde mot gangvei - Godkjent av kommunen. Takutstikk over ingangparti er bygget av nåværende eier. Det er ikke søkt om dette tiltaket. Plassen som er etablert bak uthuset er ikke søkt om som parkeringsplass.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Oppussing av diversje rom (stue, soverom, gang etc). Oppgradering av utearealer med støttemurer, plattinger og gjerder. En lekestue som stod i hagen når dagens eier kjøpte eiendommen er fjernet. Det er satt opp ett midlertidig tekke ved siden av garasjen. Dagens eier har etablert ny fasade ved inngangspartiet og satt inn ny ytterdør.

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekker i fliser på bad i 2. etg. 1 løs flis som må festes på vaskerom inn mot soverom.

---

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

Ja

Beskriv: Pipe har blitt rehabilitert grunnet gammel tegelstein i pipekonstruksjon. illsted i 1. etg er flyttet og illsted i 2 etg. er blendet av og ikke i bruk. Kun ett av to pipeløp er i bruk. Arbeidene er søkt om, utført av PEWI og blitt godkjent.

---

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

Ja

Beskriv: jeg kjenner ikke til om det er utført drenering av bygget. Bygget er fundametert med kjeller over terreng på 3 sider, så drenering har i min tid som eier ikke vært noe problem. Betonggulvet i råkjeller og en kjellervegg mot baksiden av huset blir utsatt for noe fukt. Fukten er begrenset og påvirker ikke kjellerens fuksjon. Det er ingen sopp eller råteskader som er registrert i kjeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kjellervegger har sprekker og skevheter grunnet byggets alder. Mye av dette er reparert. Noe murerarbeider og kosmetsik reperasjon gjennstår. Støttemurer og trapp ned mot epplehagen har behov for utbedringer. Vurderes ikke som tidskritisk da det har stått slik i hele perioden nåværende eier har bodd på eiendomen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært registrert ekkorn i etasjeskiller under karnapp. Konstruksjonen er rehabilitert i etterkant. Mus og råtter var registrert utendørs på eiendommen. Behandlet via avtale med Rentokil. Problemet er nå løst. To vepsebol er registrert i løpet av tiden dagens eier har bodd i huset. Disse er fernet av proffesjonellt personnel. Problemet er nå løst.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil registrert, men den ene varmepumpen er ikke re-montert etter oppussing av gang. Innvendig del av varmepumpen ligger i kjelleren.

---

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Dagens eier har mottatt nabovarsel om at vann og avløpsanlegget i området er planlagt utbedret.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er en oljetank i kjeller som ikke er i bruk.

---

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: 56-0025/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thor Ørjan Holt	**2026-02-26**	**Christine Bergan**	**2026-02-26**

Identifikasjon

Thor Ørjan Holt

Identifikasjon

Christine Bergan

Signicat

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

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

LARS ERIK TEILMAN
BJERKELUNDSVEIEN 87
1340 SKUI

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1994-1426, BILAG 17
GNR 19, BNR 64

TILTAKSADRESSE: BJERKELUNDSVEIEN 87

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT: 03.07.2001

ARBEIDETS ART: GARASJE

TILTAKSHAVER: LARS ERIK TEILMAN

ANSVARLIG SØKER/ UTFØRENDE: LARS ERIK TEILMAN

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

Sandvika, 06.07.2001

For sjef planseksjonen

Hege Hallset
Avdelingsleder

Tine Færøyvik
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Pewi AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/6747 - 21/142824/JKN	13.07.2021

Adresse - Tiltak:	Bjerkelundsveien 87 - reparasjon av skorstein
Gnr/Bnr:	19/64
Tiltakshaver:	Thor Ørjan Holt
Ansvarlig søker:	Pewi AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan datert 25.6.2021 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Pewi AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/6747 - 21/142824/JKN	13.07.2021

Adresse - Tiltak:	Bjerkelundsveien 87 - reparasjon av skorstein
Gnr/Bnr:	19/64
Tiltakshaver:	Thor Ørjan Holt
Ansvarlig søker:	Pewi AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan datert 25.6.2021 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

LARS ERIK TEILMAN
BJERKELUNDSVEIEN 87
1340 SKUI

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1994-1426, BILAG 17
GNR 19, BNR 64

TILTAKSADRESSE: BJERKELUNDSVEIEN 87

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT: 03.07.2001

ARBEIDETS ART: GARASJE

TILTAKSHAVER: LARS ERIK TEILMAN

ANSVARLIG SØKER/ UTFØRENDE: LARS ERIK TEILMAN

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

Sandvika, 06.07.2001

For sjef planseksjonen

Hege Hallset
Avdelingsleder

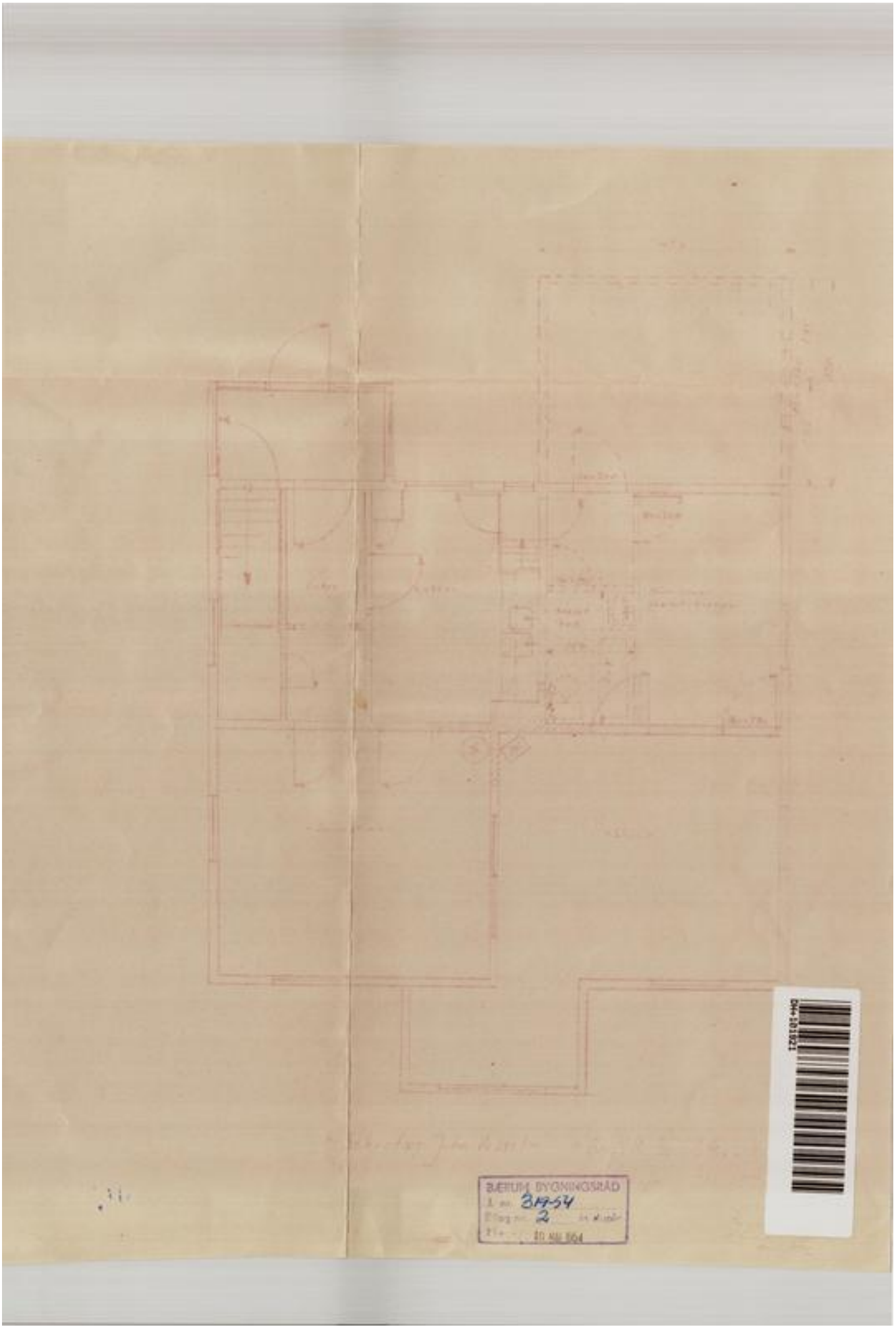
Tine Færøyvik
Saksbehandler

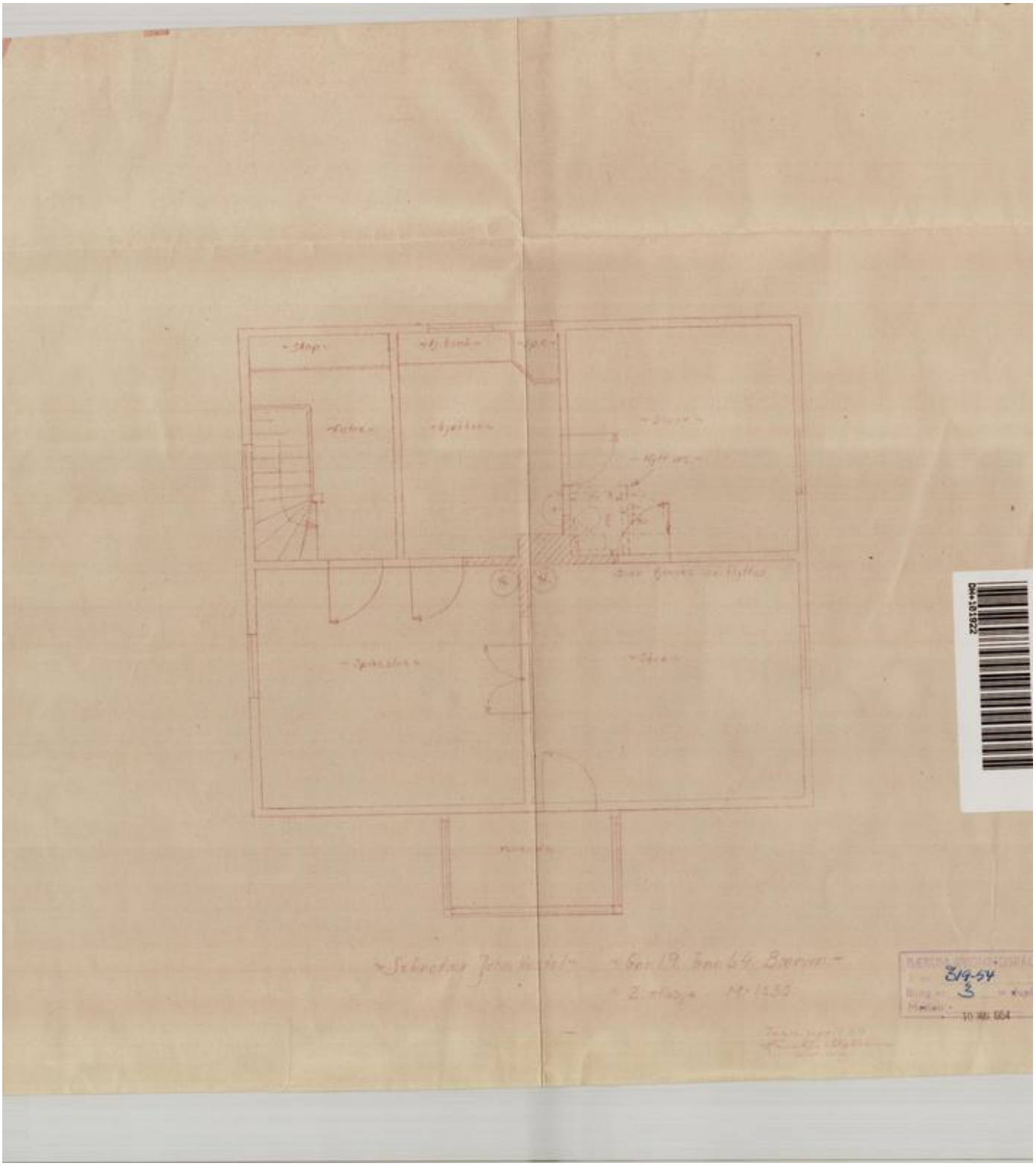
Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

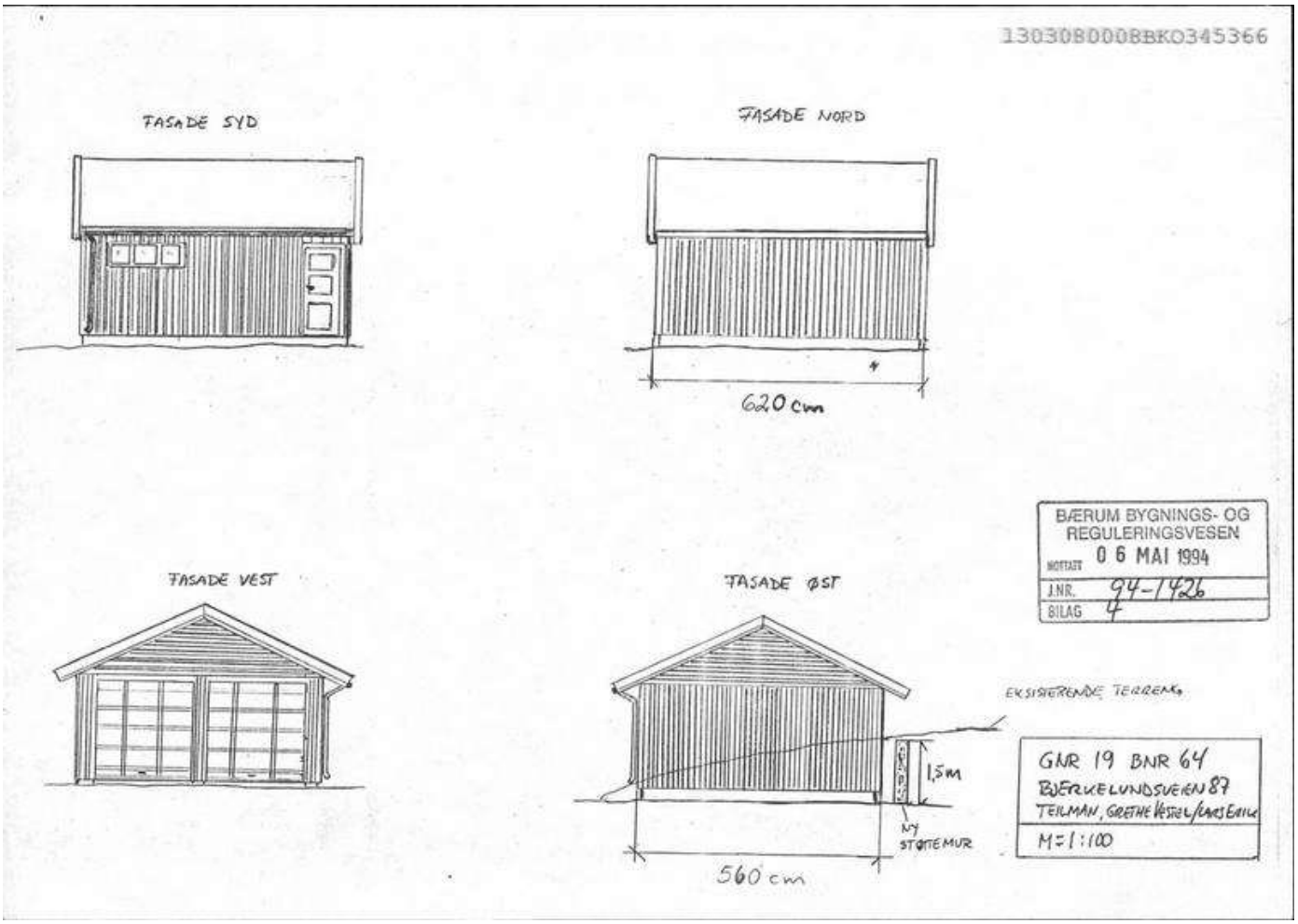
Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715


BÆRUM BYGNINGSRÅD
B47-54
2




130308000BBKO345366
FASADE SYD
FASADE NORD
620 cm
BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 0 6 MAI 1994
J.NR. 94-1426
BILAG 4
FASADE VEST
FASADE ØST
EKSISTERENDE TERRENG
1,5m
NY STØTTEMUR
560 cm
GNR 19 BNR 64
BJERKELUNDSVEIEN 87
TEILMAN, GRETHE VESTEL/LARS EMIL
M=1:100

Utskriftsdato: 29.01.2026

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.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkelundsveien 87, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 031 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

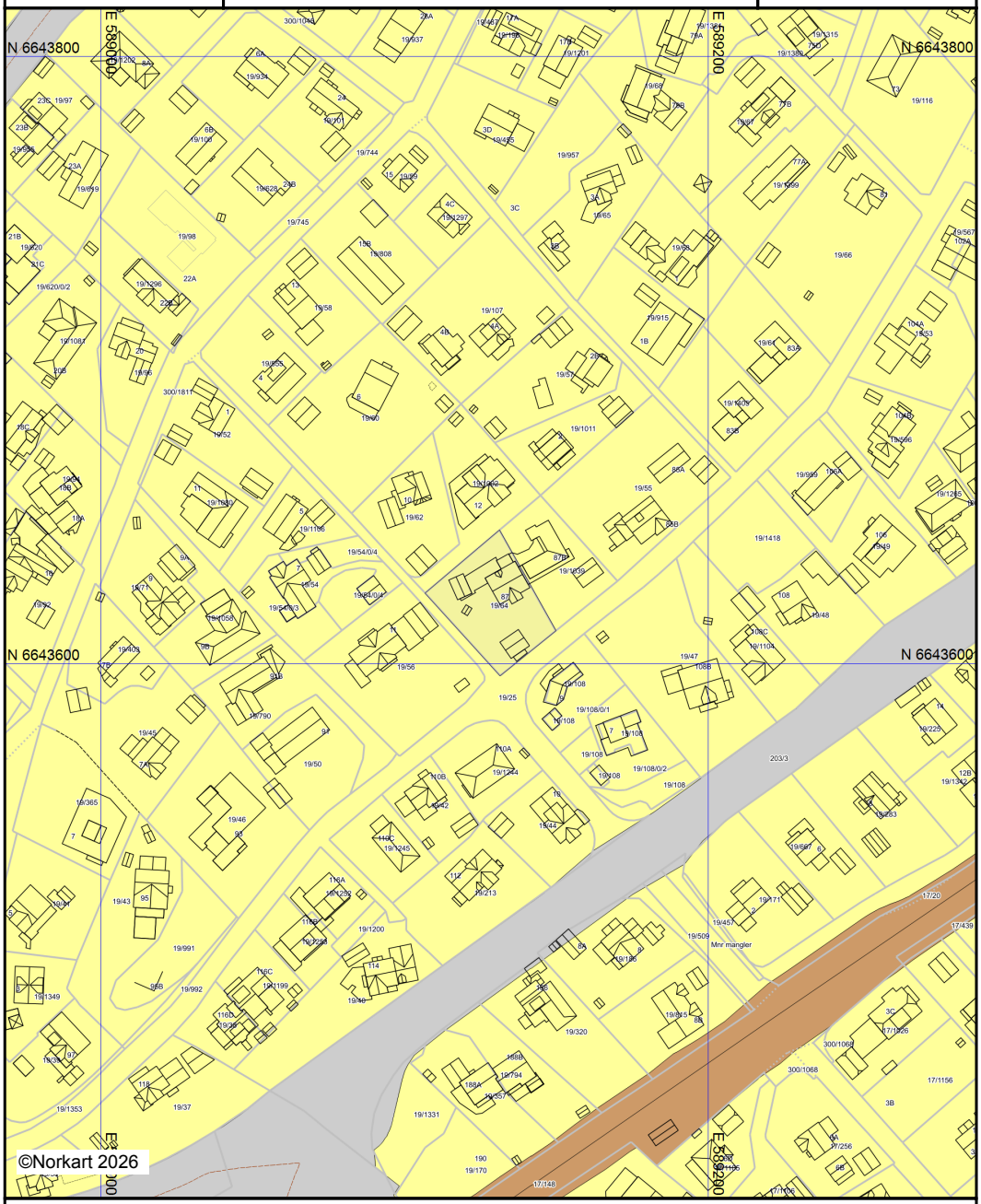
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/64
Adresse: Bjerkelundsveien 87
Utskriftsdato: 29.01.2026
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



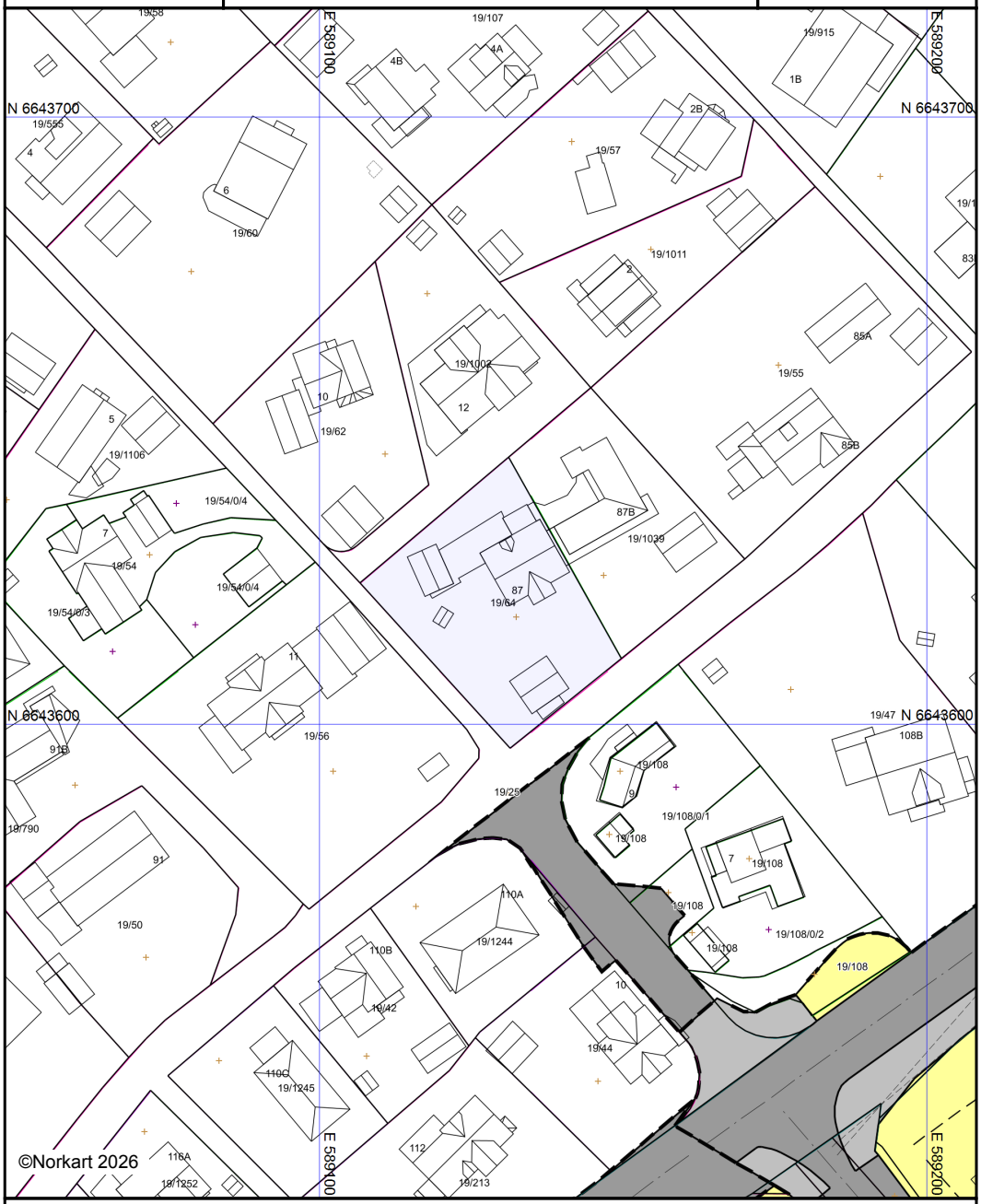
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/64
Adresse: Bjerkelundsveien 87
Dato: 29.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting

Bærum kommune

VAledninger

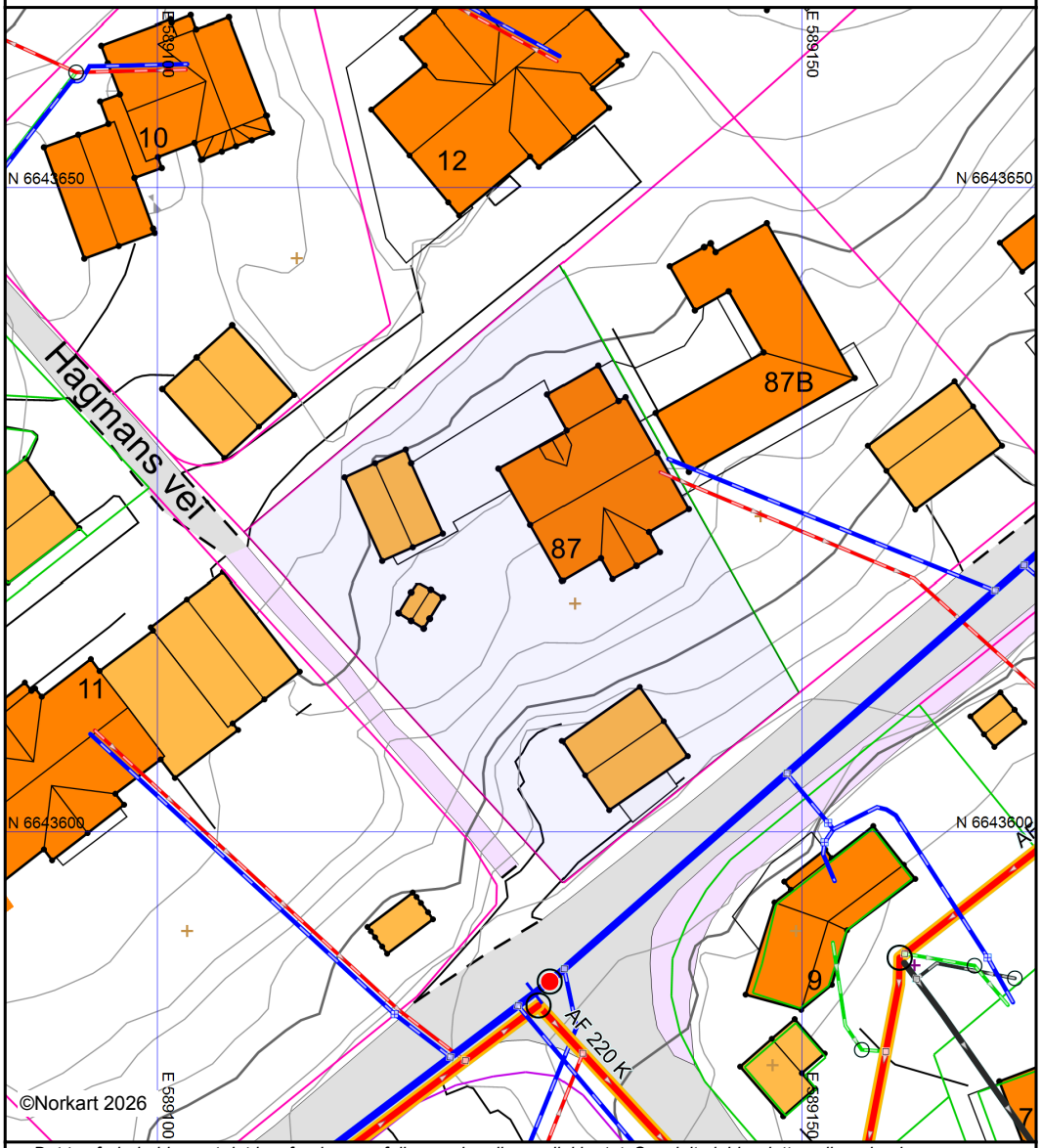
Eiendom: 19/64
Adresse: Bjerkelundsveien 87
Dato: 29.01.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

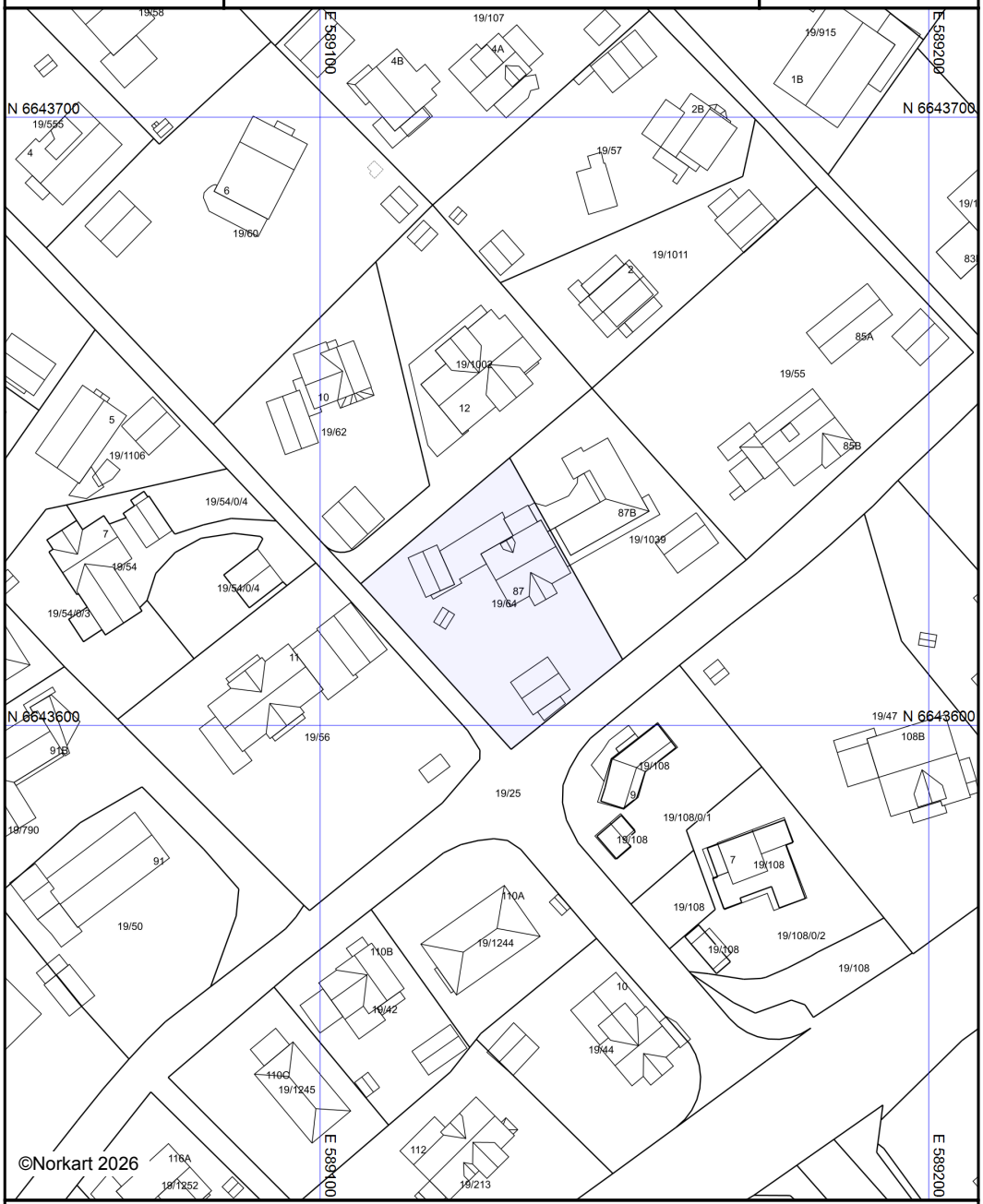
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/64
Adresse: Bjerkelundsveien 87
Utskriftsdato: 29.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 19/64		
Utskriftsdato	29.01.2026	**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.

3 Berørte datasett

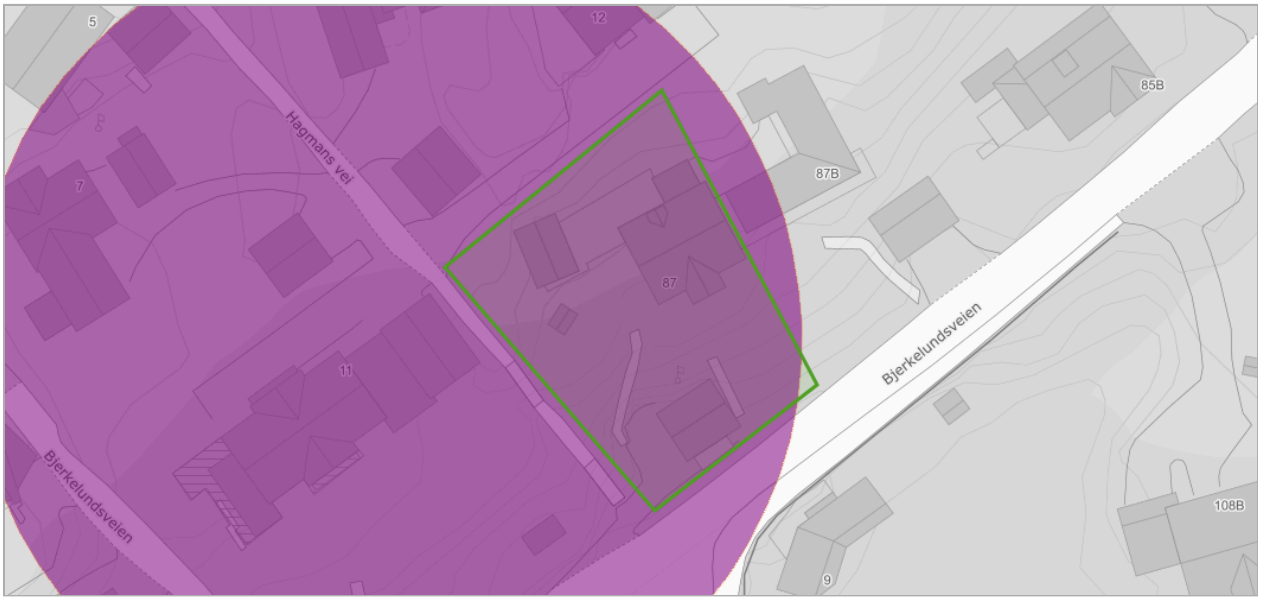
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

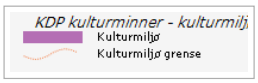
Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
MYRLI, LØKKEBERG, NORDHEIM OG FAGERÅS	-	MYRLI, LØKKEBERG, NORDHEIM OG FAGERÅS	MYRLI

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	28.01.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0046-029	BOLIGHUS, LØKKEBERG/BJERKELUNDSV.87, NADDERUD, BEKKESTUA.	Annet SEFRAK-bygg
0219-0046-030	UTHUS, LØKKEBERG/BJERKELUNDSV.87, NADDERUD, BEKKESTUA.	Annet SEFRAK-bygg

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	23.01.2026



Tegnforklaring



SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
20211015	-	BOLIGHUS, LØKKEBERG/BJERKELUNDSV.87, NADDERUD, BEKKESTUA.	Høy	Typografernes byggeselskab, 1902 "Egne hjem"
20211015	-	UTHUS, LØKKEBERG/BJERKELUNDSV.87, NADDERUD, BEKKESTUA.	Høy	-

Utskriftsdato: 29.01.2026

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.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkelundsveien 87, 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.

Utskriftsdato: 29.01.2026

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.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkelundsveien 87, 1357 BEKKESTUA								

Avtale 90010231 (Avgiftsadresse: Bjerkelundsveien 87)

Situasjon

Røykvarslere	4 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A1	03.11.2021	06.06.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	A2	03.11.2021	06.06.2024	Utført	Utført
2 etasje loftstue	A2	03.11.2021	06.06.2024	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		15.11.2021

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.

Utskriftsdato: 29.01.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkelundsveien 87, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 937,90 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	7 647,54 kr
Sum	**22 361,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	176 m2	39.80	1/1	0 %	7 005,06 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	15%	176 m2	45.26	1/1	0 %	7 966,46 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	0,00 kr
					Sum	**20 800,71 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 64	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bjerkelundsveien 87, gatenr 1033	**Grunnkrets:**	415	Grav 15
	1357 Bekkestua	**Valgkrets:**	7	Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Løkkeberg	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.11.1901	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 030,8 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/64	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	20.04.2023	Avgiver	3201/19/64	0,0
	Matrikkelført:	20.04.2023			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/64	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.09.2014	Berørt	3201/19/25	0,0
	Matrikkelført:	29.10.2014	Berørt	3201/19/64	0,0
			Berørt	3201/19/1002	0,0
			Berørt	3201/19/1039	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	17.12.2001	Berørt	3201/19/25	0,0
	Matrikkelført:	19.05.2023	Berørt	3201/19/39	0,0
			Berørt	3201/19/41	0,0
			Berørt	3201/19/43	0,0
			Berørt	3201/19/45	0,0
			Berørt	3201/19/46	0,0
			Berørt	3201/19/50	0,0
			Berørt	3201/19/52	0,0
			Berørt	3201/19/54	0,0
			Berørt	3201/19/55	0,0
			Berørt	3201/19/56	0,0
			Berørt	3201/19/57	0,0
			Berørt	3201/19/58	0,0
			Berørt	3201/19/59	0,0
			Berørt	3201/19/60	0,0
			Berørt	3201/19/62	0,0
			Berørt	3201/19/64	0,0
			Berørt	3201/19/107	0,0
			Berørt	3201/19/365	0,0
			Berørt	3201/19/403	0,0
			Berørt	3201/19/555	0,0
			Berørt	3201/19/790	0,0
			Berørt	3201/19/808	0,0
			Berørt	3201/19/991	0,0
			Berørt	3201/19/992	0,0
			Berørt	3201/19/1002	0,0
			Berørt	3201/19/1011	0,0
			Berørt	3201/19/1039	0,0
			Berørt	3201/19/1058	0,0
			Berørt	3201/19/1080	0,0
			Berørt	3201/19/1106	0,0
			Berørt	3201/19/1297	0,0
			Berørt	3201/19/1349	0,0
			Berørt	3201/19/1353	0,0
			Berørt	3201/300/1811	0,0
Arealmåling	Forretning:	24.01.1973	Mottaker	3201/19/64	1 030,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	23.01.1973	Avgiver	3201/19/64	-826,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/19/1039	826,0
Skylddeling	Forretning:	15.11.1901	Avgiver	3201/19/25	-1 856,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/19/64	1 856,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjerkelundsveien 87	H0101	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Bjerkelundsveien 87	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	243,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	243,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1918
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	17313908			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		55,0		55,0			
H01	1	103,0		103,0			
H02	1	85,0		85,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	219 46 29	Bolighus, LØKKEBERG/BJERKELUNDSV.87, Nadderud, Bekkestua.	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Bolighus for aksjonær i typografenes byggeselskap (egne hjem). 2. Etg. Trolig leid ut de første årene	
Tilbygg/ombygging:		1950-tallet: tilbygg i n (soverom). Glassveranda trolig kledd inn. Vinduer skiftet. 1992: liten glassveranda med pulttak i n fjernet (råtten). Vindu i trappegang blendet innvendig. Nytt taktekke og pipe. Dør fra kjøkken til spise- stue fjernet	

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjerkelundsveien 87	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:	17315900			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	219 46 30	Uthus, LØKKEBERG/BJERKELUNDSV.87, Nadderud, Bekkestua.	1900-1924
Nåværende funksjon:		Utedo ikke i bruk. Boder	
Tidligere funksjon:		Bod. Loftet innredet - trolig til utleie for bolig (?), ifølge eier lasse teilman	
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC

Bjerkelundsveien 87	Unummerert bruksenhet

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.06.1997
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.07.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18537664			Antall etasjer:	1

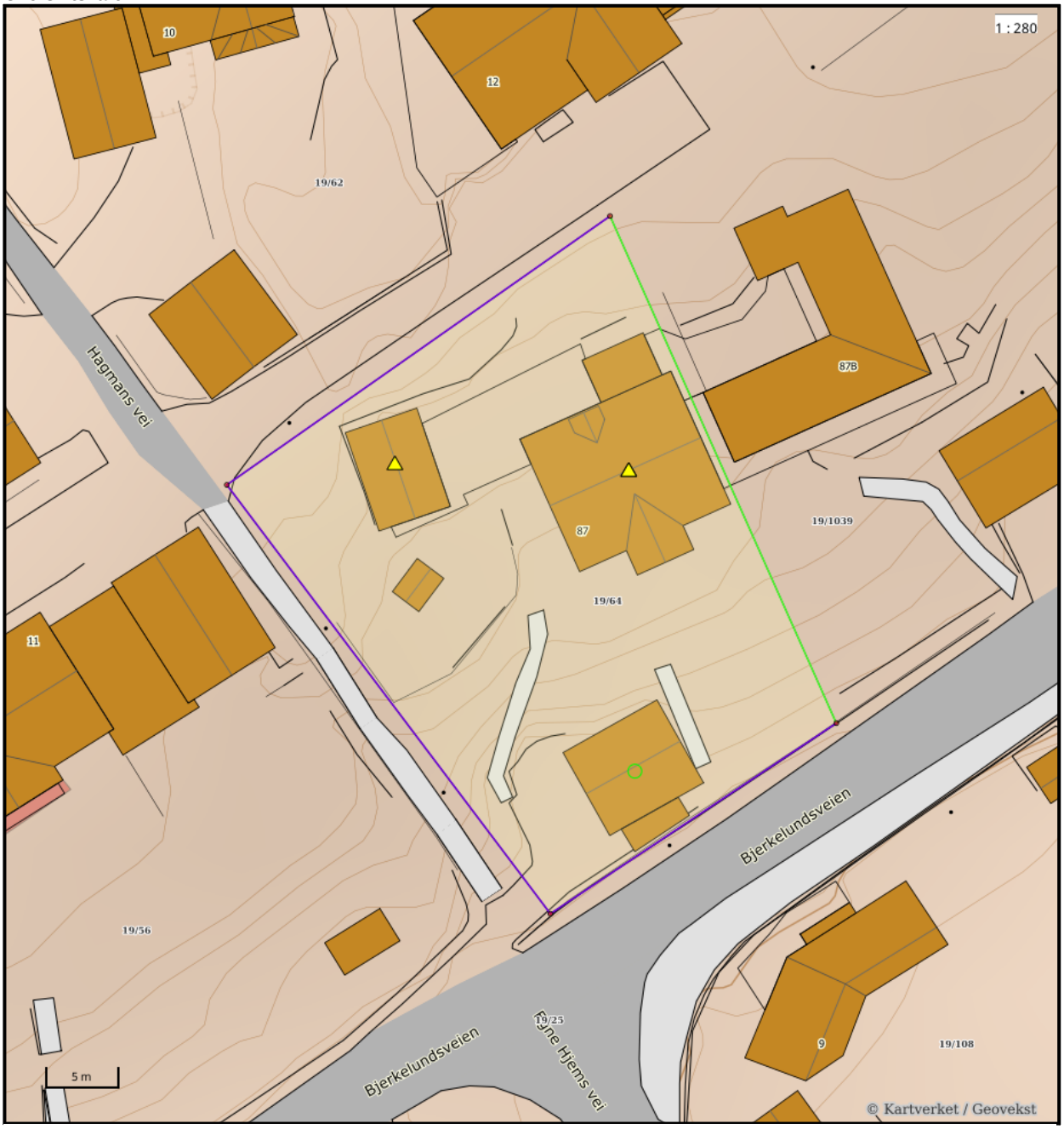
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



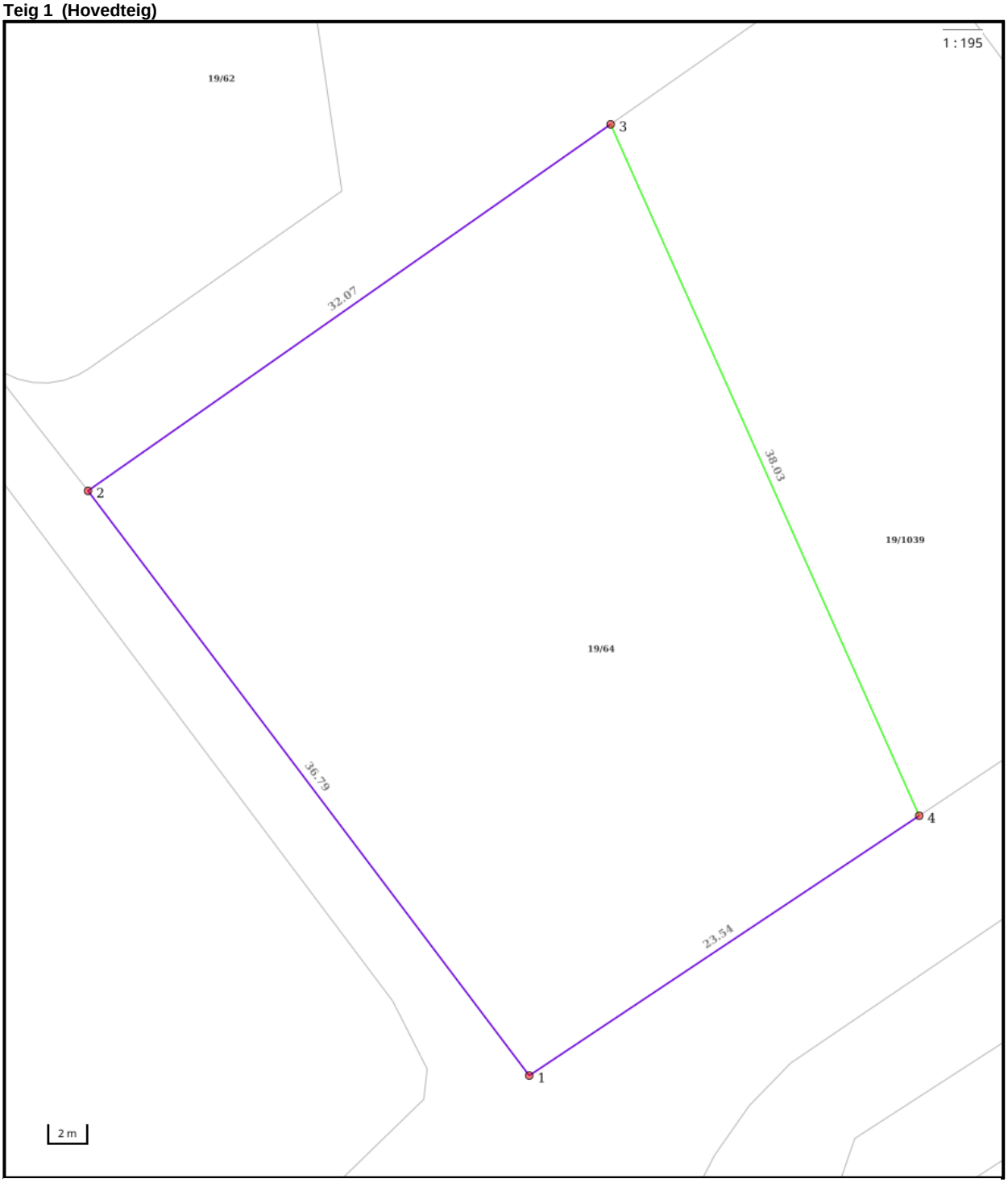
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 030,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 596,06	589 131,42	36,79m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 623,30	589 106,69	32,07m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 644,01	589 131,17	38,03m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 643 610,83	589 149,75	23,54m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

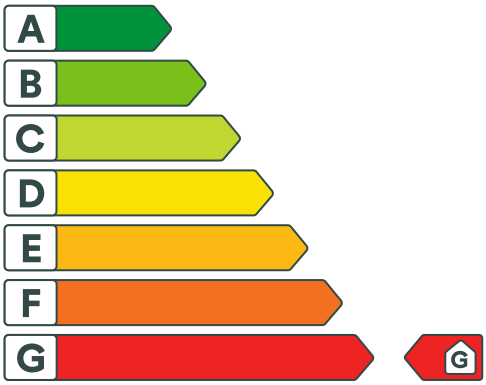
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

enova

Energiattest



Adresse **Bjerkelundsveien 87, 1357 BEKKESTUA**	
Dato for energimerking **08.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267407**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17313908**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1918**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **179,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **467,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **463,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **88 354 kWh**



Bjerkelundsveien 87, 1357 BEKKESTUA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjerkelundsveien 87, 1357 BEKKESTUA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

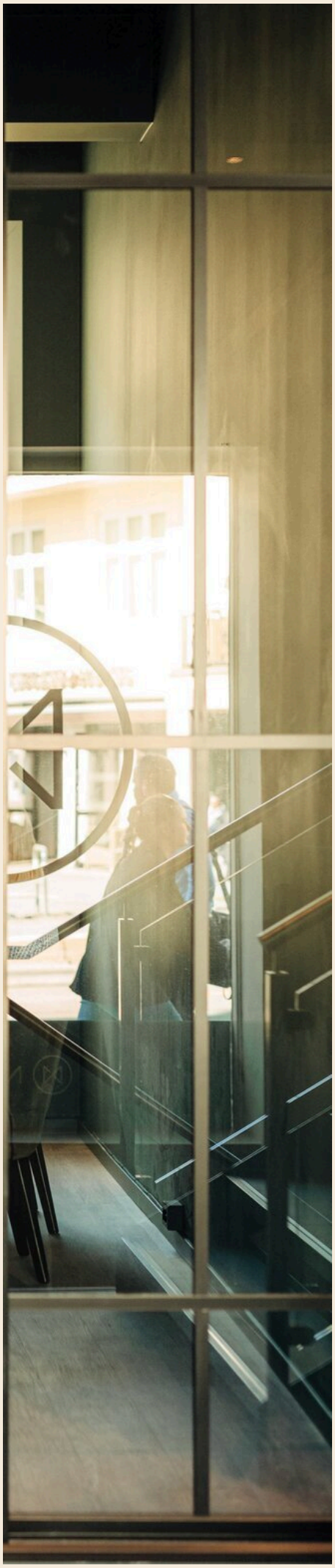
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

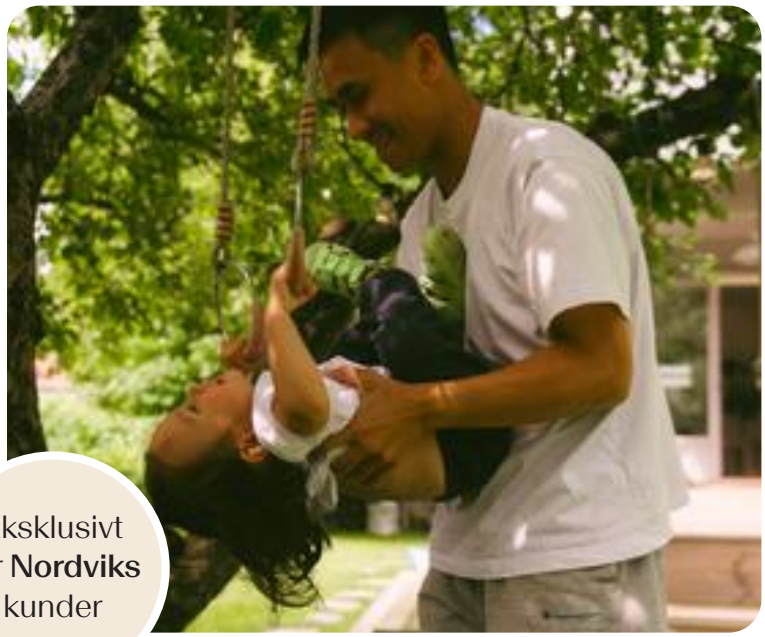


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0025/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjerkelundsveien 87 1357 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 19, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943