

Skansenveien 11



Velkommen til

Skansenveien 11



Salgsoppgaven produsert 26. juni 2025

Bekkestua

Lekker familiebolig, oppusset 2024/25. Høy, fri beliggenhet. Stor hage. Utsikt og flotte solforhold. Perkering 3 biler.

Prisantydning	15 900 000,-
Omkostninger	398 850,-
Totalpris	16 298 850,-
BRA-i	166 kvm
Totalt BRA	198 kvm
Soverom	4
Etasjer	3
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2007
Megler	Kim Gjelseth
Telefon	934 97 997
E-post	k.gjelseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en svært tiltalende familiebolig. Moderne og relativt klassisk bolig fra 2007. Herlig utsyn, utsikt og god plassering i terreng og nabolag. Mot Kleivveien og Gartnerveien er terrenget lavere, så boligens plassering er høy og relativt fri/usjenert. Boligen har gode, funksjonelle planløsninger og er lekkert oppusset. Flotte hage- og terrassearealer.

- -Vesentlig modernisert og oppusset 2024/25
- -Utleiedel kan enkelt etableres, mens kjellerstue beholdes
- -Vaskerom og god lagringsplass
- -Sentralt på Bekkestua, gangavstand til sentrum
- -Trafikkstille, barnevennlig og sen kveldssol
- -Innerste beliggenhet av fire, absolutt innerste bolig/hage
- -Beliggenhet mot sørvest og nordvest
- -Utsikt til både fjorden og til Kolsåstoppen
- -Parkering 3 biler (1 lader)
- -120 meter til Stabekk barneskole

Arealer og innhold

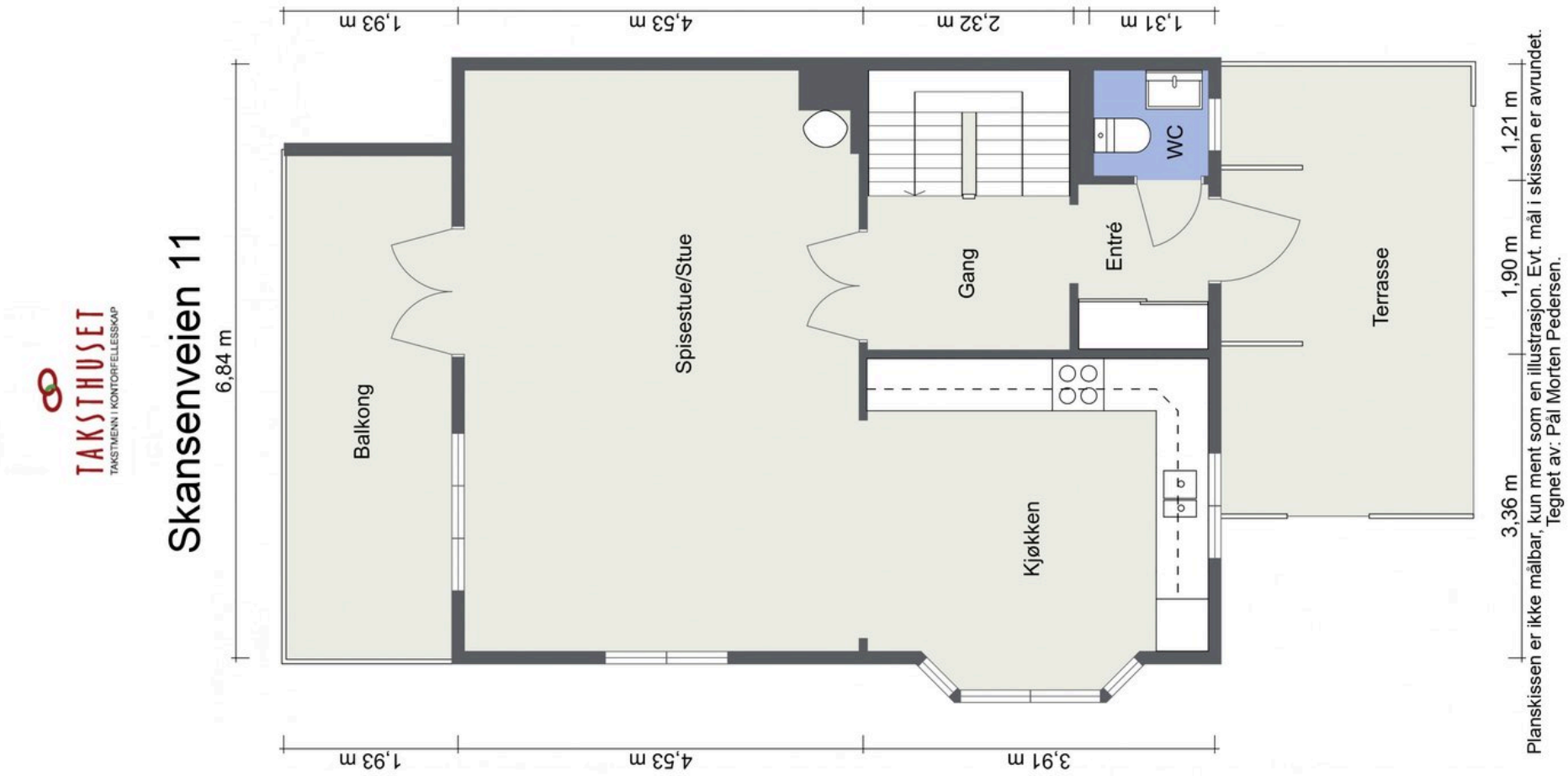
BRA-i:	166 kvm
BRA-e:	32 kvm
Totalt BRA:	198 kvm
TBA:	43 kvm

Beskrivelse

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 58 kvm.
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasser

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

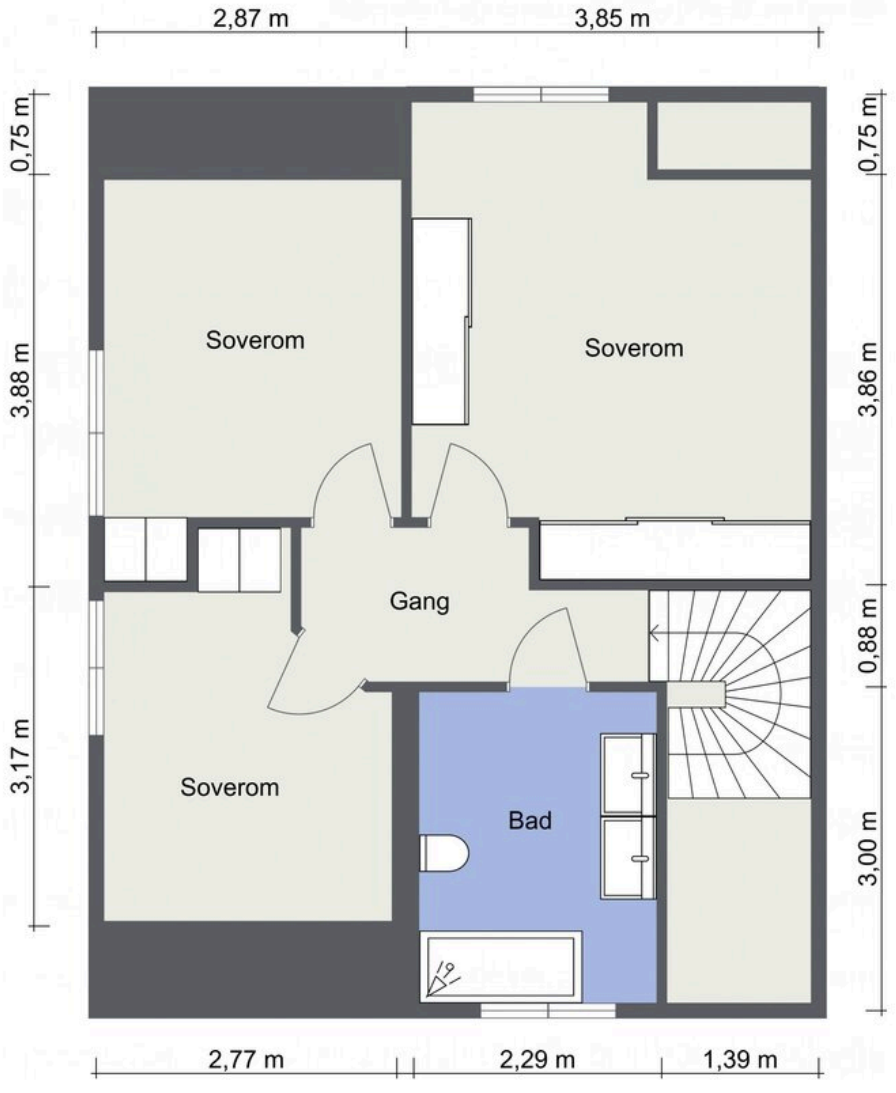


NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

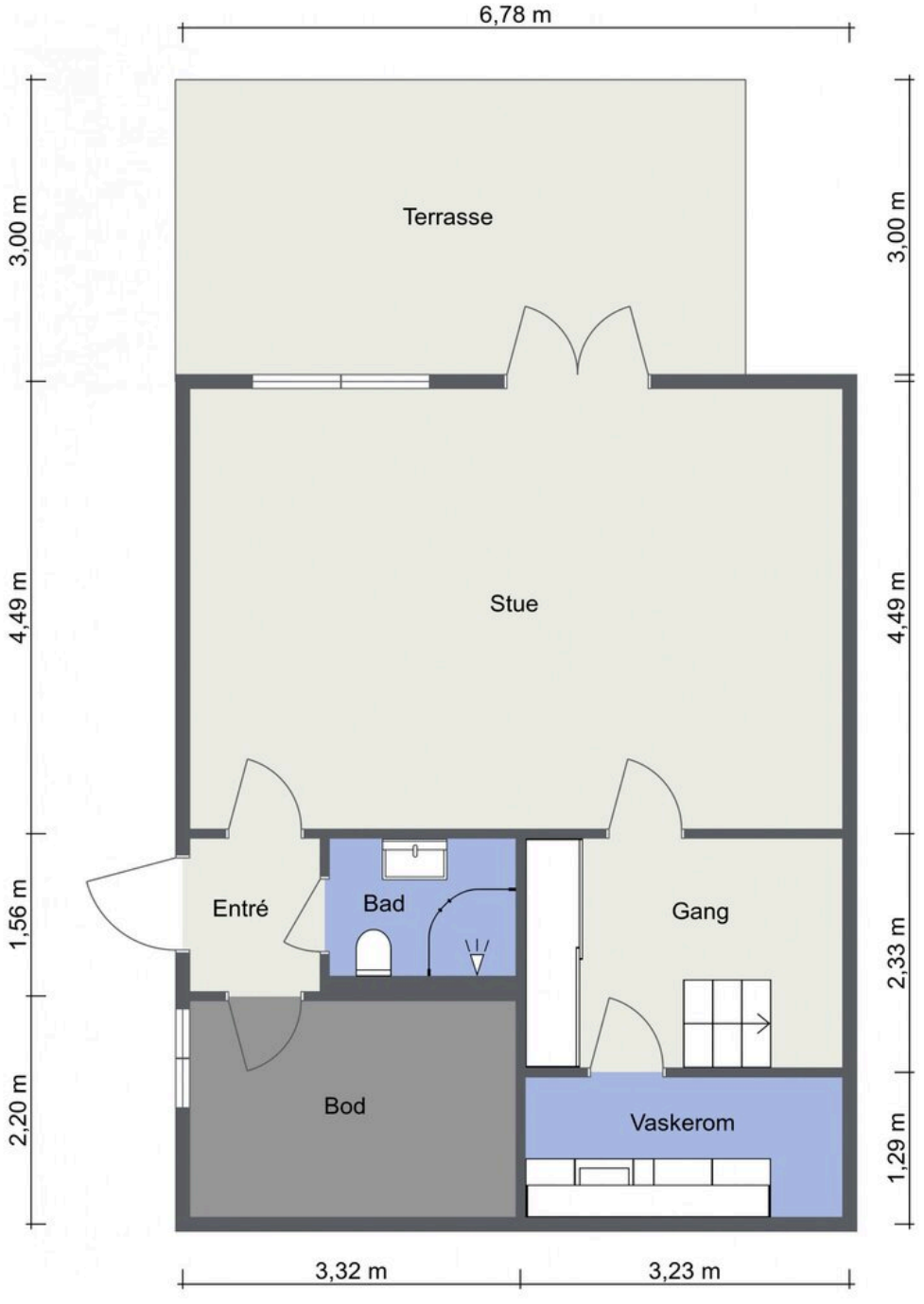
Skansenveien 11



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Skansenveien 11



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.





















































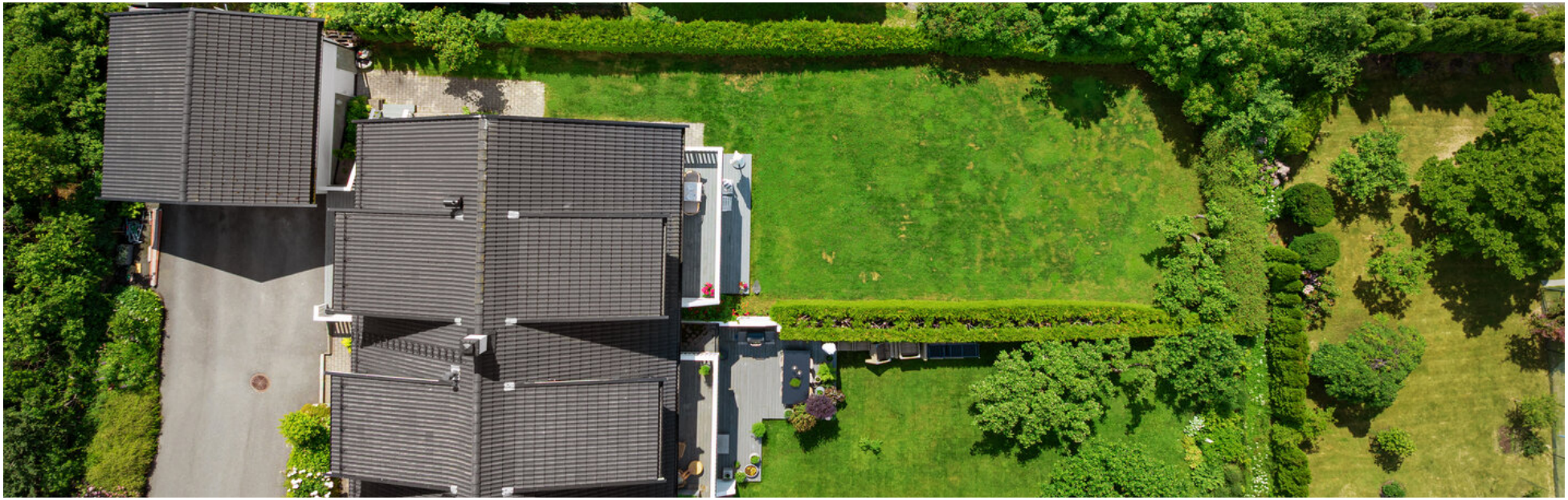














Informasjon

Skansenveien 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0266/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Skansenveien 11, 1356 BEKKESTUA
Gnr 17, bnr 71, snr 4 i Bærum kommune

Selgere
Tine Madeleine Forseth Mellbye
Lars Fredrik Gullhagen Revling

Kjøpesum og omkostninger
15 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
397 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
398 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
418 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 298 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 318 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasjer
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 166 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 198 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 58 kvm.
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse og balkong

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Garasje ca. 17 m², bod under garasjen ca. 15 m².

Ikke målbare arealer:
GUA (gulvareal) 2. etg. = 53 m²

Solforhold

Boligen har en frontfasade mot nordvest og en sidefasade mot sørvest. 180 grader sektor sør til nord er dekket, noe som gode solforhold store deler av dagen, sen kveldssol med solnedganger.

Innhold

Kjelleretasje, BRA 58 kvm: Trappegang med garderobe og vaskerom. Kjellerstue 30 kvm, utgang ovverbygget markterrasse og hage. Separat inngang til entré, bad/WC og soverom.
Hovedetasje, BRA 60 kvm: Entré/vindfang med separat toalett. Hall med åpent trappeløp. Stue/spisestue 31 kvm. Romslig kjøkken 13 kvm + karnapp. Terrasse 13 kvm.
2. etasje, BRA 48 kvm: Trappeløp til gang. Hovedbad/WC. Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe, 2 barnerom. Adkomst lagringsloft.

Halvpart dobbelgarasje. Utendørs bod under garasje (strøm, lys og størrelse ca. som for halv dobbelgarasje).

Standard

Tiltalende og innholdsrik halvpart av tomannsbolig 166 kvm + 3 terrasser, halvpart dobbelgarasje og tilsvarende størrelse bod under garasje. Boligen holder god standard fra byggeår 2007 og er i 2024 og 2025 vesentlig oppusset. Under oppussing er bl.a. gulv alle oppholdsrom skiftet, el-anlegg oppgradert, alle overflater malt og badene er oppusset med bl.a. flis på flis, mikrosement og nytt inventar og garnityr. I hovedetasjen er planløsningen endret ved at døråpning fra hall til kjøkken er blendet, og tett vegg mellom kjøkken og (spise-) er åpnet (og forsterket). Søknad og tillatelse fra Plan- og bygg hos Bærum kommune.
Boligen er innholdsrik og har spesielt for kjelleretasje potensial for et bredt bruksmønster, herunder ungdom og utleie.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.
Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:
TG0 (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),
TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),
TG2 (avvik som kan kreve eller ikke krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og
TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).
Alvorlige TG-grader (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven.

For boligen, TG3: Ingen.
For boligen, TG2 (9 stk.):
-Drenering fra byggeår, grunnplast har løsnet fra topplisten noen steder, bør

festes.
-Rom under terreng, ikke fukt/skade observert, men hulltaking fra innside soverom/bod indikerer forhøyede fuktverdier som bør overvåkes for å se utvikling over tid.
-Yttervegger, klosser som musesperre (nederst ytterpanel) reduserer lufting, andre metoder kan benyttes.
-Toalettrom, ikke drensåpning for innebygd sisterne, kan enkelt etableres, økt lufting anbefales.
-Elektrisk, samsvarserklæring el-arbeid byggeår ikke fremlagt, utvidet el-sjekk anbefales på generelt grunnlag.
-Våtrom 2. etg., flislim/flis på flis tildekker mulighet for å konstatere forhold rundt type membran fra byggeår. Drensåpning anbefales for innebygd WC-sisterne og dusjkabinett anbefales på generelt grunnlag.
-Våtrom kjeller, flislim tildekker mulighet for å konstatere forhold rundt type membran fra byggeår. Dusjkabinett anbefales på generelt grunnlag.
Høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dør er mindre enn anbefalt 15 mm, fare for lekkasje ut av baderommet ved f.eks. tett sluk/oversvømmelse på badet.
-Våtrom/vaskerom, lav høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dør, fall til sluk noe mindre enn referansenivå. Flislim tilslører mulighet for å konstatere type membran ved sluk.
-Garasje god tilstand og godt vedlikeholdt. Vegg i bod under garasje med noe saltutslag, på sikt må utbedring av fukt/drenering påregnes utbedret.

Parkering

Med boligen tilhører 1 stk. parkering i halvpart dobbelgarasje (elbil-lader), biloppstillingsplass foran, samt 1 biloppstillingsplass på felles parkeringsplass for 4 biler.

Modernisering og påkostninger

Overflater, bad, åpnet vegg, gulv i oppholdsrom.
2025

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Bad 2. etg., arbeid utført februar 2025; Flislegging Oslo AS, lagt flis på flis. Bærum rørservice AS, montering av nytt baderomsmøbel, speil, dusjdører og dusj. Proffmaler AS, helsparklet og malt vegger.
Toalettrom 1. etg., arbeid utført februar 2025; Proffmaler AS, helsparklet og malt vegger.
Bad U. etg., arbeid utført mai 2025; Flislegging Oslo AS, lagt mikrosement på gulv. Bærum rørservice, montering av nytt baderomsmøbel, speil, dusjdører og dusj. Proffmaler AS, helsparklet og malt vegger.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Baderommene opplevdes å være i god stand, så kun kosmetiske oppgraderinger utført.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Opprinnelige bad fra byggeår. Perm med dokumentasjon (FDV) på boligen fra overtagelse i 2007 foreligger.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod e.l. enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Montert undertak for terrasse (Dryppstopp), arbeid utført august 2024.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Oslo Elektriske AS skiftet stikkontakter til Elko Plus rehabstikk, arbeid utført i

februar 2025.
4.2 Er det installert elbil-lader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. IT Elektro AS, elbil-lader installert i garasje, arbeid utført i juni 2024.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Baderom Entreprenøren AS. Helsparklet alle vegger og tak, samt lagt nytt herdet tregulv i alle rom med unntak av våtrom og inngangsparti. Arbeid utført i juni 2024. Proffbygg PL AS; Åpnet vegg mellom stue og kjøkken. Tiltak godkjent av kommunen. Ansvarlig søker Statikk.no AS, utførende med sentral godkjenning. Arbeid utført juni 2024.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? F.eks. skjeggkre, maur, biller, mus, rotter e.l.
Ja. Jordmaur tidvis observert på våren i inngangsparti i underetasje.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Tomannsbolig fra 2007 som er bygget som 2 + 2 boliger. Hager og uteområder for boligen foran og langs siden av boligen. Støpt sokkeletasje/kjeller som grunnmur. Drenering fra byggeåret. Bærende konstruksjon i panelt, isolert bindingsverk. Isolérglassvinduer/terrassedører i trerammer. Etasjeskiller og innvendige trapper i treverk. Saltakkonstruksjon med takstoler i treverk, utvendig tekket med takstein. 1 stk. pipeløp med peisovn i stue, mulighet for peis i kjellerstue. I trekonstruksjoner har boligen terrasse fra stue, markterrasse fra kjellerstue og terrasseplatting ved inngangsparti. Flislagte bad fra byggeår, i 2024 og 2025 er disse oppisset med hhv. flis på flis og mikrosement. Malte overflater, nytt inventar og garnityr. Sigdalkjøkken fra byggeår, integrerte hvitevarer. Automatiskiringer og integrert downlightsbelysning. Fra oppussing i 2024 og 2025 er bl.a. alle gulv i oppholdsrom skiftet til enstavs parkett, alle flater er malt opp og bad er pusset opp. Døråpning fra hall til kjøkken er blendet, og vegg stue/kjøkken er åpnet og forsterket (søkt og godkjent hos kommunen). Se også selgers egenerklæring for detaljer.

Garasjen ligger i terreng i hjørnet av tomten. Dette gir en stor(!) kjellerbod/hagebod under boligens halvdel av dobbelgarasjen. Garasje i treverk, støpt fundament/underetasje.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan fritt, helt eller delvis, leies ut.
Tegninger hentet hos kommunen, tilsier kjeller som hobbyrom (kjellerstue), originalt bad står som "bod" (dog med WC, servant og dusj) og dagens soverom (med vindu) står som "bod". Det oppfordres til å initiere send forenklede søknadsprosessen det er å søke bruksendring med begrunnelse og dokumentasjon på dagens innredning og bruk. Konferer megler.

Energi og oppvarming

Energimerking

Boligen lar seg hos Enova ikke energimerke, av uviss årsak. Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen gar elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner. Peis i stue, pipeløp for peis i kjellerstue.

Informasjon om strømforbruk

Elvia opplyser:
2024 faktisk 10.953 kWh
Faktisk 2025 til d.d. 12.210 kWh
2025 stipulert ca. 22.000 kWh

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 973,-pr. 2025

Kommunale avgifter faktureres hver seksjon spesifikt og dekker vann, avløp, renovasjon og feiertjeneste.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
-Kommunale avgifter
-Villaforsikring
-Strøm
-Fiber til TV/internett (Telenor)
-Delt faktura for måking av vei (ca. 4.000,-)

Ansvarsplan fellesområde (asfaltert område) går på rundgang. Under sine uker gjennom året, er beboeren ansvarlig for å holde fellesområdet pent, det være seg feiing av asfalt, klipping av gress og hekk, generelt å holde fellesområdet under oppsyn og holde det pent.

Boligen er per definisjon en boligseksjon i et sameie. Hver bolig bærer sine egne kommunale avgifter. Det eksisterer ikke felles driftsutgifter, regnskap eller budsjett, ei heller et styre eller årsmøte. Utendørs vedlikehold går på rundgang, det innbetales ikke til felles vedlikeholdsplan e.l. Eneste felles utgift er årlig kr. 16.000,- til Vaktmesterkompaniet for måking. Fakturaen deles likt.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 507 325,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 010 464,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber. Leverandør er Telenor, Altibox kan også levere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 185 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameie på 4 boliger (2 tomannsboliger). Tomten er meget pent opparbeidet med asfaltert adkomst, utendørsparkering og kjøreadkomster til garasjene. Selve boligen ligger meget fordelaktig innerst av de 4 boligene og har en flott del av tomten. Med eksklusiv bruksrett etter seksjonering, har boligen tomt, hage og inngang til to etasjer fra denne endetomten. Boligens (del av) tomt ligger dermed sydvest og med hoveddel av hagen foran sin nordvestvendte frontfasade. Boligen ligger høyt, med noe synkende omkringliggende terreng og har en åpenhet i hage, utsyn og utsikt. Meget gode solforhold for dag, ettermiddag og kveldssol. Pen hage med plenarealer og hekkbeplantning.

Adkomst

Skansenveien er en stikkvei/blindvei på Bekkestua enkel adkomst fra Gamle Ringeriksvei ved nye Bekkestua Have og Stabekk skole. Sameiet på 4 enheter, hvor boligen er den innerste, ligger innerst i blindveien.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fantastisk beliggenhet på Bekkestua; Boligen ligger innerst i meget rolig blindvei. Her er lokasjonen like barnevennlig og trafikkstille som den er rolig og solrik. Boligen har en frontfasade, terrasse fra stue og kjellerstue som vender mot nordvest. Men med kortenden av boligen og ytterkant av hagen mot sørvest, blir solbanen, utsyn og utsikt 180 grader fra sør mot nord. Det gir bl.a. sol fra tidlig til solnedgang. Skansenveien 11 ligger hevet over nabolagene i Gartnerveien og Kleivveien. Slik blir ingen av naboeiendommene sjenerende, hverken i innsyn, sjenanse eller til hinder for sol og utsikt.
Skansenveien er en kort blindvei fra Gamle Ringeriksvei ved Stabekk skole, nr. 11 er innerste bolig. Gangavstand til barneskolen er drøye 100 meter, og det er enkel gangavstand til Bekkestua sentrum, enten det gjelder T-bane, butikker, bakeriene eller trening på SATS. Nevnte Gamle Ringeriksvei eller Bekkestua sentrum er helt og holdent uten støy e.l. for boligen.

Bebyggelse

Nabolaget består av spredt småhusbebyggelse i form av eneboliger, tomannsboliger og enkelte flermannsboliger. Stabekk skole, leiligheter i bl.a. nye Bekkestua Have og sentrumsbebyggelse i (nye) Bekkestua sentrum.

Offentlig kommunikasjon

T-bane-stasjon i Bekkestua sentrum
Bussterminal i Bekkestua sentrum
Busslinjer i Gamle Ringeriksvei forbi Stabekk skole

Skoler og barnehager

Stabekk barneskole
Ringstabekk ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest bolig 28.06.2012
Tillatelse vesentlig konstruksjonsendring (vegg kjøkken/stue) 14.04.2025
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et ikke regulert område. Dette betyr at eiendommen ikke er underlagt lokal, spesifikk reguleringsplan med reguleringsbestemmeler (gunstig dersom utvikling av eiendommen).
For eiendommen gjelder kommuneplanen, som er mer generell enn en lokal, spesifikk reguleringsplan. Særlig relevant for f. eks. BYA (tidligere U-grad) og høyde på bolighus (møne, gesims).
Planopplysninger: Eiendommen er regulert til 'boligbebyggelse, nåværende'. Plantype 'Kommuneplanens arealdel 2022-2042', endelig vedtatt arealplan, planID 202101 med ikrafttredelse 21.06.2023.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Nei.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/17/71/4:
04.10.1909 - Dokumentnr: 900135 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1929 - Dokumentnr: 900343 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2007 - Dokumentnr: 676515 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 119 250,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. finn.no kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone. Ubegrenset antall bilder kr. 7 550,-

Samlet skal selger betale kr. 198 490,- 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 26. juni 2025

Megler

Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 934 97 997

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Skansenveien 11

Skansenveien 11
1356 BEKKESTUA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 2007
BRA: 166 m^2
BRA-i: 166 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	24	13	0	0

Supertakst
GNR: 17 BNR: 71 SNR: 4

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Skansenveien 11
1356 Bekkestua

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32860

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk i veggen i underetasjen.

Grunnmursplasten har løsnet fra topplisten noen steder.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng"

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod/soverom.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Vektprosenten ligger på mellom 19,3 og 24,8 %. Fuktnivå over 20% anses som risiko for skade men det ble ikke påvist fuktskader i dette området.

Påforede vegger under terreng har dampsperre, noe som ikke er å anbefale i henhold til tek 17 da dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

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

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Toalettrom

Oppsummering

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Det er naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Det anbefales å lage en lekkasje åpning under toalettet.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad/wc 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Våtrom: Bad/wc underetasje

Oppsummering av overflater

Tg 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage en vanntett oppkant ved dørterskelen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 8 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Garasjen er normalt godt vedlikeholdt.

TG 2 pga: Det er saltutslag og noe fukt i veggen i boden under garasjen.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes å utbedre fukten som er i veggen under garasjen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og spisestuen. Dette er byggemeldt og godkjent av Plan og bygg i Bærum.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.6.2025

Rapportdato
23.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Fredrik Gullhagen Revling**
Navn: **Tine Madeleine Forseth Mellbye**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**

Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skansenveien 11, 1356 Bekkestua**

Kommunenr:	3201	Gårdsnr:	17	Bruksnr:	71	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2007**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen bolig beliggende i ett populært boligområde på Bekkestua. Boligen ligger innerst i en rolig blindvei med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesenter mm. Eiendommen byr på fine uteområder med gode solforhold; terrasse ut fra stuen i 1. etasje, markterrasse ut fra u. etasje, terrasse ved inngangspartiet og en barnevennlig hage.

Boligen er bygget i 2007. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Boligen er oppvarmet med varmekabler i underetasjen, panelovner og peisovn i stuen.

Parkering i garasje med stor underliggende bod. Lader for elbil.

Yttervegger i mur og trekonstruksjon forblendet med malt panel og pussede og malte murvegger.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Nedløp og beslag i lakkert aluminium.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	166	166	0	0	43
Garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**198**	**166**	**32**	**0**	**43**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	58	58	0	0	18
1. etasje	60	60	0	0	25
2. etasje	48	48	0	0	0
Totalt m²	**166**	**166**	**0**	**0**	**43**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	53	48	5
Totalt m²	**53**	**48**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	58	50	8	Entre, bad/wc, stue med utgang til terrasse og hage, trapperom, vaskerom.	Bod som er i bruk som soverom.
1. etasje	60	60	0	Entre, toalettrom, gang/trapperom, spisestue/stue med utgang til balkong, kjøkken.	
2. etasje	48	48	0	Trapperom, gang, bad/wc, 3 soverom.	
Totalt m²	**166**	**158**	**8**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Underetasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	**32**	**0**	**32**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	0	17		Garasje med plass til 1 bil.
Underetasje	15	0	15		Bod.
Totalt m²	**32**	**0**	**32**		

Kommentar til arealberegning

Garasje på ca. 17 m2.

Bod under garasjen på ca. 15 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk i veggen i underetasjen.

Grunnmursplasten har løsnet fra topplisten noen steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmuren er antatt i betong, utvendig slemmet.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

6.3 Rom under terreng





Type rom under terreng	Innredet
Underetasjen er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod/soverom.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Vektprosenten ligger på mellom 19,3 og 24,8 %. Fuktnivå over 20% anses som risiko for skade men det ble ikke påvist fuktskader i dette området.

Påforede vegger under terreng har dampsperre, noe som ikke er å anbefale i henhold til tek 17 da dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Vestvendt balkong i trekonstruksjon i 1. etasje på ca. 11 m2.	
Vestvendt terrasse i trekonstruksjon i underetasje på ca. 18 m2.	
Markterrasse ved inngangspartiet på 14 kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

På undersiden av balkongen er det etablert plater.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen og terrassen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noen sprekker i terrassebordene og noe bruksslitasje enkelte steder.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vindu med to lag glass med utvendige sprosser produsert i 2007.

Dobbelfløyede balkong og terrassedører med to lag glass produsert i 2007.

Mattlakket entredør med glassruter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger i mur og trekonstruksjon forblendet med malt panel og pussede og malte murvegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig panel er malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon





Takkonstruksjon	Saltak
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Saltak i tre konstruksjon tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-0

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er en peisovn i stuen i 1. etasje.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Stige til taket er ikke oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Sigdal hvitlakket kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrert kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt. TG 2	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og spisestuen. Dette er byggemeldt og godkjent av Plan og bygg i Bærum.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest for oppføring av tomannsbolig og garasje datert: 28.06.2012.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger. Servant og veggfestet toalett med skjult sisterne. Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. Det er naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det anbefales å lage en lekkasje åpning under toalettet.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Det er en malt tretrapp med åpne opptrinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**
Trappen er normalt godt vedlikeholdt.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.19 Vannledninger





Type anlegg	Rør i rør system
Det er en kombinasjon av rør i rørsystem og kobberrør fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på vaskerom. Hovedstoppekran er i vaskerommet.	



6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i et garderobeskap i gangen i underetasjen med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	**TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
Ca. 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Berederen er plassert i vaskerommet med sluk.

6.22 Ventilasjon



Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene.
Avtrekk fra sentralt anlegg på badene og vaskerom. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.23 Våtrom: Bad/wc 2. etasje





Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulvet med varmekabler, på veggene er det malte flater og fliser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble lagt flis på flis på badet i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det er en høydeforskjell på ca. 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Oppbrett av membran ved dør er ca. 15 mm.

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det en hel servantplate med to servanter, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Våtrom: Bad/wc underetasje





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er microsement på gulvet med varmekabler, malte veggoverflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt mikrosement på gulvet i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Tg 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.	
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å lage en vanntett oppkant ved dørterskelen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	
TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende garderobeskap i gangen.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 8 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.	
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	
TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På vaskerommet er det stålvaskekum nedfelt i benkeplate med underskap, overskap.	
Opplegg for vaskemaskinen.	
Varmtvannsbereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på vaskerommet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er dusj eller badekar i vaskerommet. Sanitærutstyr vender mot yttervegg.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.26 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er enstavs parkett på gulvene. Fliser i entre.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Det er lagt ny parkett i 2024 som er godt vedlikeholdt.

6.27 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Veggene er pusset opp og malt i 2024 og er godt vedlikeholdt.

6.28 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte tak overflater.

Takhøyde er 236 cm i underetasjen, 240 cm i første etasje. Skråtak i andre etasje med takhøyde fra 90 cm til 240 cm.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Takene er pusset opp og malt i 2024 og er godt vedlikeholdt.

6.29 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvitmalte trefyllingsdører.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Dørene er godt vedlikeholdt.

6.30 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje i mur og trekonstruksjon. Utvendig forblendet med liggende malt panel, slemmet murkonstruksjon i underetasjen.

Saltak tekket med takstein.

Støpt gulv, elementgulv.

Elektrisk garasjeport med fjernkontroll.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Garasjen er normalt godt vedlikeholdt.

TG 2 pga: Det er saltutslag og noe fukt i veggen i boden under garasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes å utbedre fukten som er i veggen under garasjen.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Revling, Lars F Gullhagen	9578-5998-4-1020338	2025-06-19 22:28:59
Mellbye, Tine Madeleine Forseth	9578-5998-4-1239772	2025-06-20 22:21:35

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
19. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0266/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skansenveien 11, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Lars Fredrik Gullhagen Revling, Tine Madeleine Forseth Mellbye

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 33045046
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

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 2. etasje. Arbeid utført februar 2025. Flislegging Oslo AS - Lagt flis på flis. Bærum Rørservice AS - Montering av nytt baderomsmøbel, speil, dusjdører og dusj. Proffmaler AS - Helsparklet og malt vegger. Toalettrom 1. etasje - Arbeid utført februar 2025. Proffmaler AS - Helsparklet og malt vegger. Bad underetasje. Arbeid utført mai 2025. Flislegging Oslo AS - Lagt mikrosement på gulv. Bærum Rørservice AS - Montering av nytt baderomsmøbel, speil, dusjdører og dusj. Proffmaler AS - Helsparklet og malt vegger.

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

Eventuell kommentar: Baderomene opplevdes å være i god stand, så kun kosmetiske oppgraderinger utført.

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

Eventuell kommentar: Opprinnelige baderom fra byggeår. Perm med dokumentasjon på boligen fra overtagelse i 2007 foreligger.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Montert undertak for terrasse (Dryppstopp). Arbeid utført august 2024.

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: Oslo Elektriske AS. Skiftet stikkontakter til Elko Plus rehabstikk. Arbeid utført i februar 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IT Elekro AS. El-billader installert i garasje. Arbeid utført i juni 2024.

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom Entreprenøren AS. Helsparklet alle vegger og tak, samt lagt nytt herdet tregulv i alle rom med unntak av våtrom og inngangsparti. Arbeid utført juni 2024. Proffbygg PL AS. Åpnet vegg mellom stue og kjøkken. Tiltak godkjent av kommunen. Ansvarlig søker (Statikk.no AS) og utførende med Sentral Godkjenning. Arbeid utført juni 2024.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Ja

Beskriv: Jordmaur tidvis observert på våren i inngangsparti underetasje.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for å etablere hybel i underetasje med enkle grep.

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0266/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mellbye, Tine Madeleine Forseth	**2025-06-20**	**Revling, Lars F Gullhagen**	**2025-06-19**

Identifikasjon

bankID Mellbye, Tine Madeleine Forseth

Identifikasjon

bankID Revling, Lars F Gullhagen

Signicat

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

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

Utskriftsdato: 18.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Skansenveien 11, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 043,74 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	6 496,84 kr
Sum	**19 134,18 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr
Vann etter areal	165 m2	45.26	1/1	0 %	7 468,31 kr	3 111,81 kr
Avløp etter areal	165 m2	52.90	1/1	0 %	8 728,50 kr	3 636,88 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr	53,75 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr	109,60 kr
				Sum	**21 973,00 kr**	**9 155,48 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Alle beløp er inkl. mva.

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.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**17**	Bnr:	**71**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Skansenveien 11, 1356 BEKKESTUA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
06/1780	Tomannsbolig og garasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
25/6521	Vesentlig endring av konstruksjon	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **06/1780**
J.post ID: 12/119961

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	28.06.2012	2216/12

Adresse - Tiltak: Skansenveien 9 og 11 - tomannsbolig og garasje
Gnr/Bnr: 17/71
Tiltakshaver: Lasse Leirfall
Ansvarlig søker: Arkitekt Nils Haugrud

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Anmodning om ferdigattest	512921
Kontrollerklæring - Tron & Tronstad	512923

Det bemerkes at saksdokid 512923 inneholder flere kontrollerklæringer.

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

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

Ketil Krogstad
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Statikk No As
Nesbruveien 75
1394 NESBRU

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/6521 - 25/80215/NASEL	14.04.2025

Adresse - Tiltak:	Skansenveien 11 - vesentlig endring av konstruksjon
Gnr/Bnr:	17/71
Tiltakshaver:	Lars Fredrik Gullhagen Revling
Ansvarlig søker:	Statikk No As

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20 (3 uker)

Søknad om vesentlig endring av konstruksjon godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL
Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Ansvarsrett inntrer når erklæring er sendt kommunen, og først da kan foretaket starte arbeidet. Av gjennomføringsplan versjonsnr. 1, dato 27.03.2025, j.postID. 25/67313 framgår at aktuelle ansvarsområder er tilstrekkelig prosjektert og kvalitetssikret for ett-trinnstillatelse.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Det søkes om etablering av en ny utveksling mellom kjøkken og stue i første etasje i en vertikaldelt tomannsbolig. Den nye limtredrageren skal sammenkobles med eksisterende limtredrager på en felles søyle, og utvekslingen føres mot yttervegg med egen søyle.

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

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

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

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

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Amanda Selmer
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Dokumentliste
Generelle opplysninger

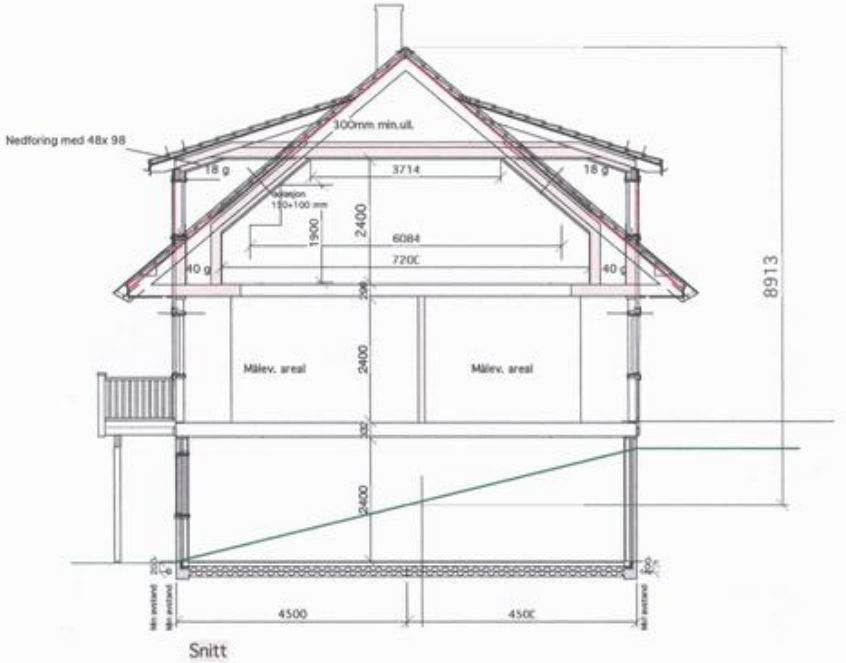
Kopi til:

Lars Fredrik Gullhagen Revling	Skansenveien 11	1356	BEKKESTUA

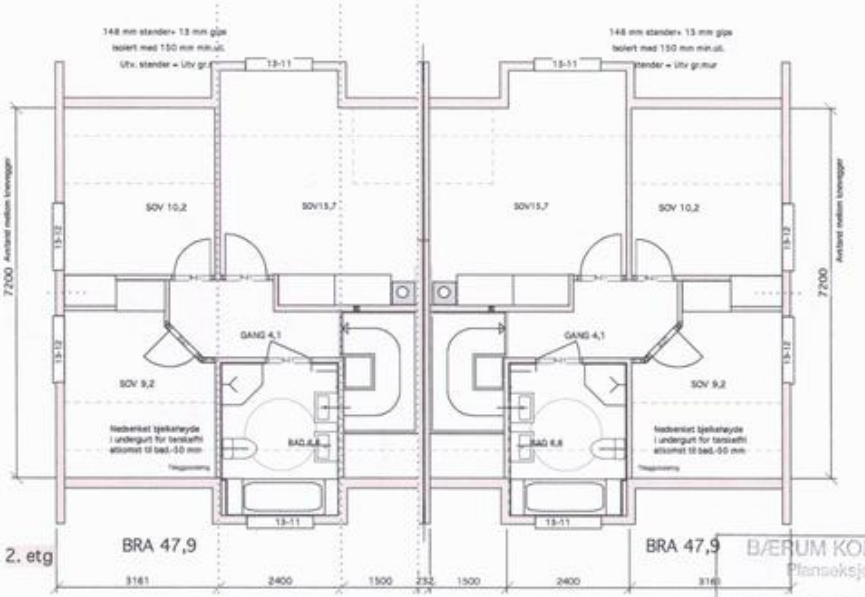


BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 20 FEB. 2006
J.NR. 06/7232
BYGG NR. 155929

E-1

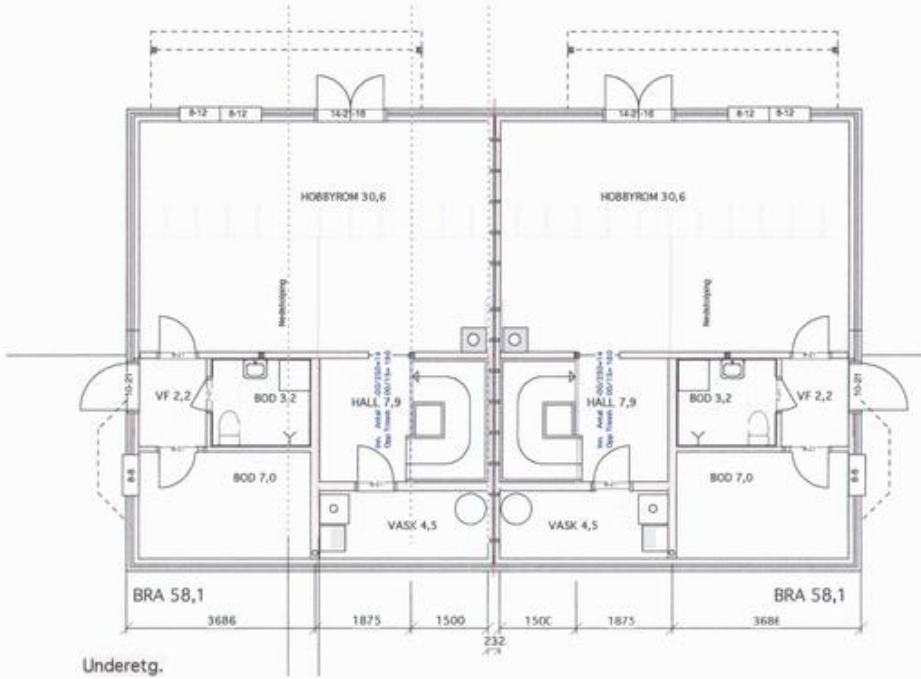


Snitt

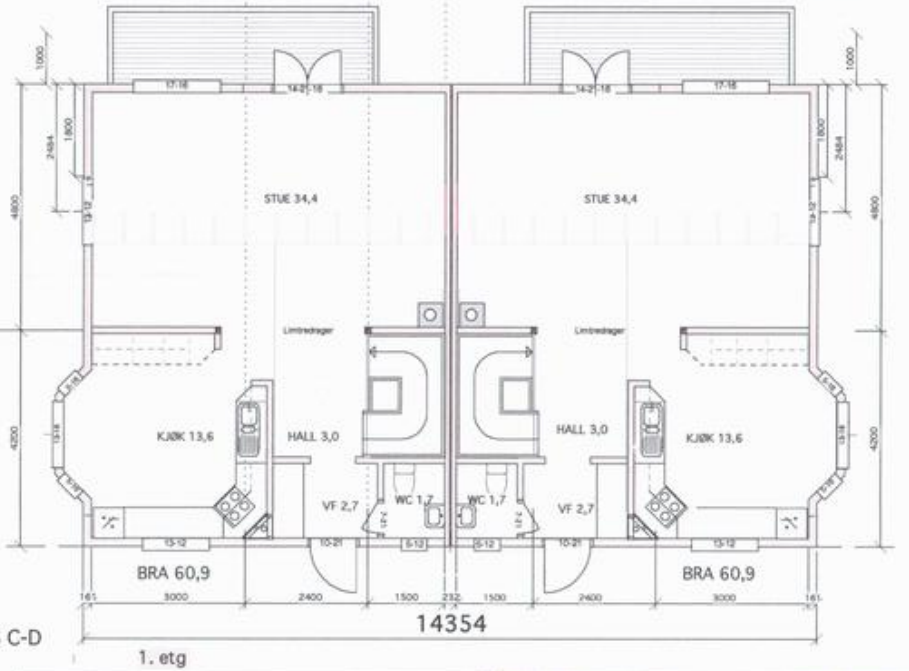


2. etg

BÆRUM KOMMUNE
Plenseksjonen
MOTTATT
20 FEB. 2006
06/7232
155929



Underetg.



HUS C-D

1. etg

Bærum kommune 17/71 Skansenveien 5	MÅL 1:100 20-01-06	TILTAKSHAVER Leirfall	Sivark, Nils Haugrud. Øvre Slottsgt. 7, 0157 Oslo Tlf 22424293 Fax 22332026

Skatteetaten

Dato
19.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 17 Bnr 71 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Skansenveien 11, 1356 BEKKESTUA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 2 507 325
Som sekundærbolig: kr 10 010 464

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 18.06.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Skansenveien 11, 1356 BEKKESTUA								

Avtale 90903884 (Avgiftsadresse: Skansenveien 11)

Situasjon

Røykvarslere	5 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	1 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	1	25.05.2023	13.12.2024	Utført	Utenfor rute

Ingen avvik registrert på avtalen.
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: 18.06.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Skansenveien 11, 1356 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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

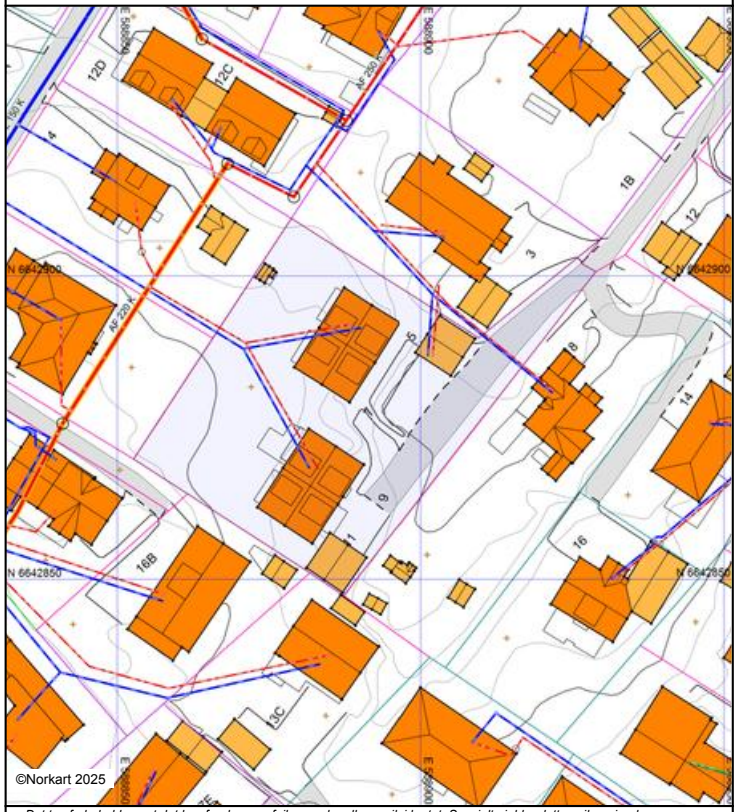
Eiendom: 17/71/0/4
Adresse: Skansenveien 11
Dato: 18.06.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

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

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



©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 18.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Skansenveien 11, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 183 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

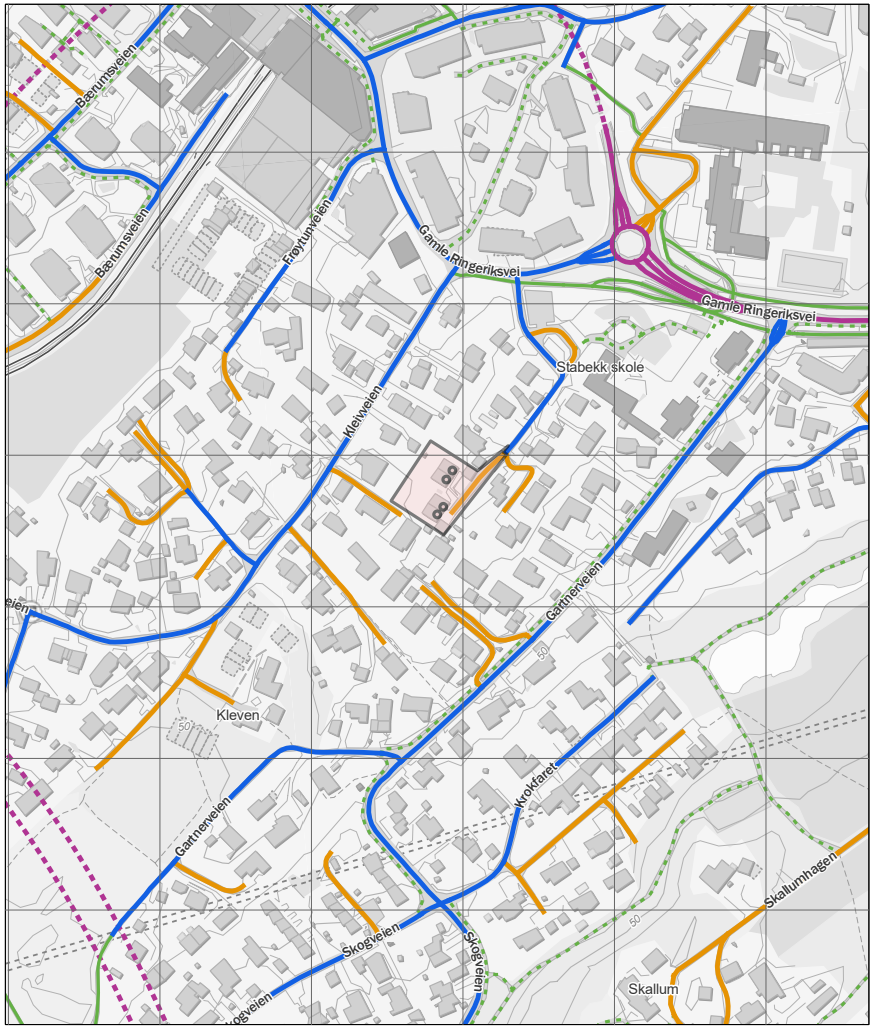
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/71/0/4
Adresse: Skansenveien 11, 1356 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18/06/2025



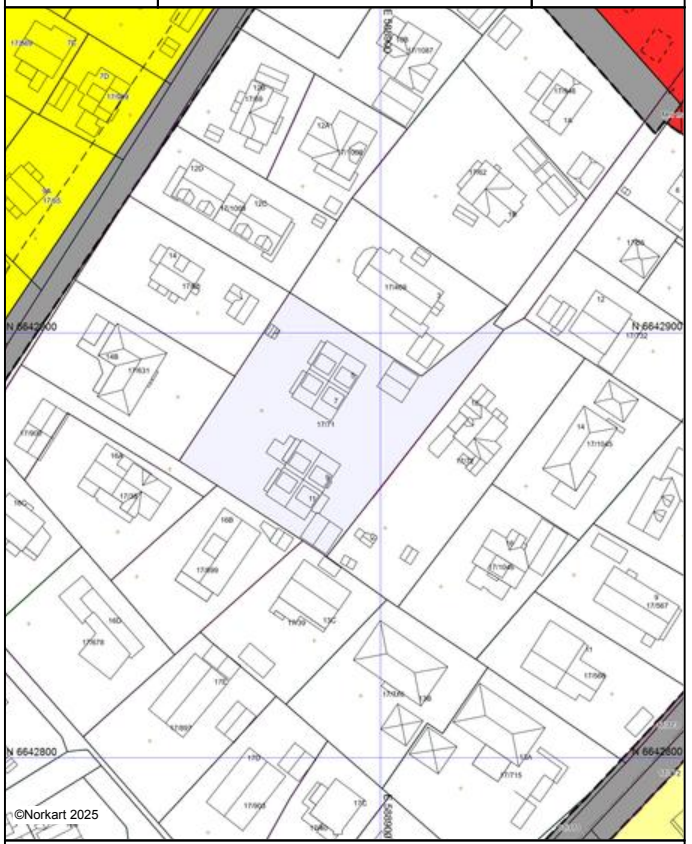
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/71/0/4
Adresse: Skansenveien 11
Dato: 18.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

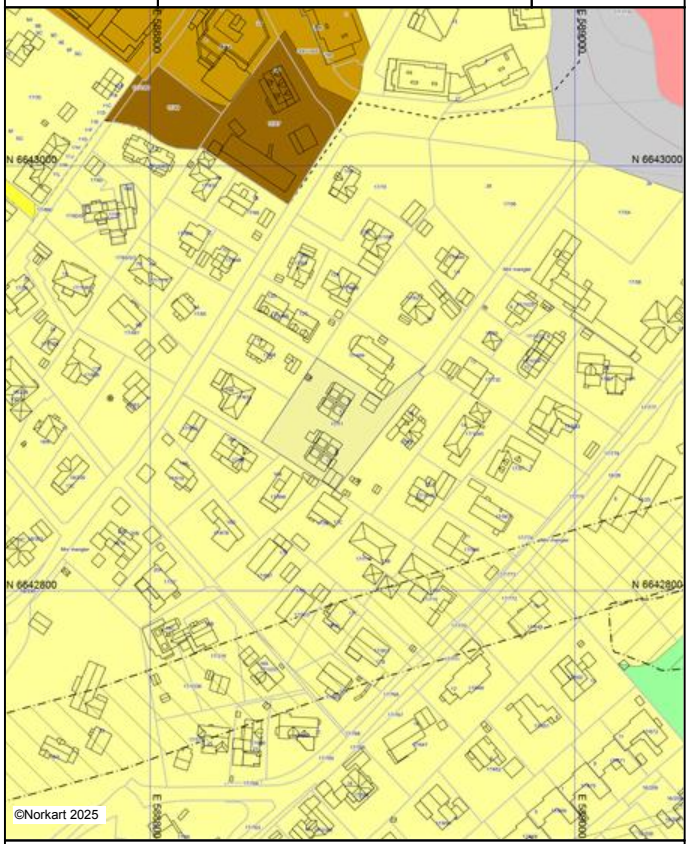
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/71/0/4
Adresse: Skansenveien 11
Utskriftsdato: 18.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 71, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Skansenveien 11, gatenr 1252	**Grunnkrets:**	933	Stabekk 10 øst
(fra bruksenhet)	1356 Bekkestua	**Valgkrets:**	7	Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	05.07.2007	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/4
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 183,5 kvm
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	3201/17/71	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/17/71/0/1	0,0
			Mottaker	3201/17/71/0/2	0,0
			Mottaker	3201/17/71/0/3	0,0
			Mottaker	3201/17/71/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/71	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/71/0/1	0,0
			Mottaker	3201/17/71/0/2	0,0
			Mottaker	3201/17/71/0/3	0,0
			Mottaker	3201/17/71/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	05.07.2007	Avgiver	3201/17/71	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/71/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skansenveien 11	Bolig	165,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	07.04.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	165,0	Igangset.till.:	16.08.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	28.06.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	165,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.08.2007
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23781581			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			58,0		58,0				
H01	1		60,0		60,0				
H02			47,0		47,0				

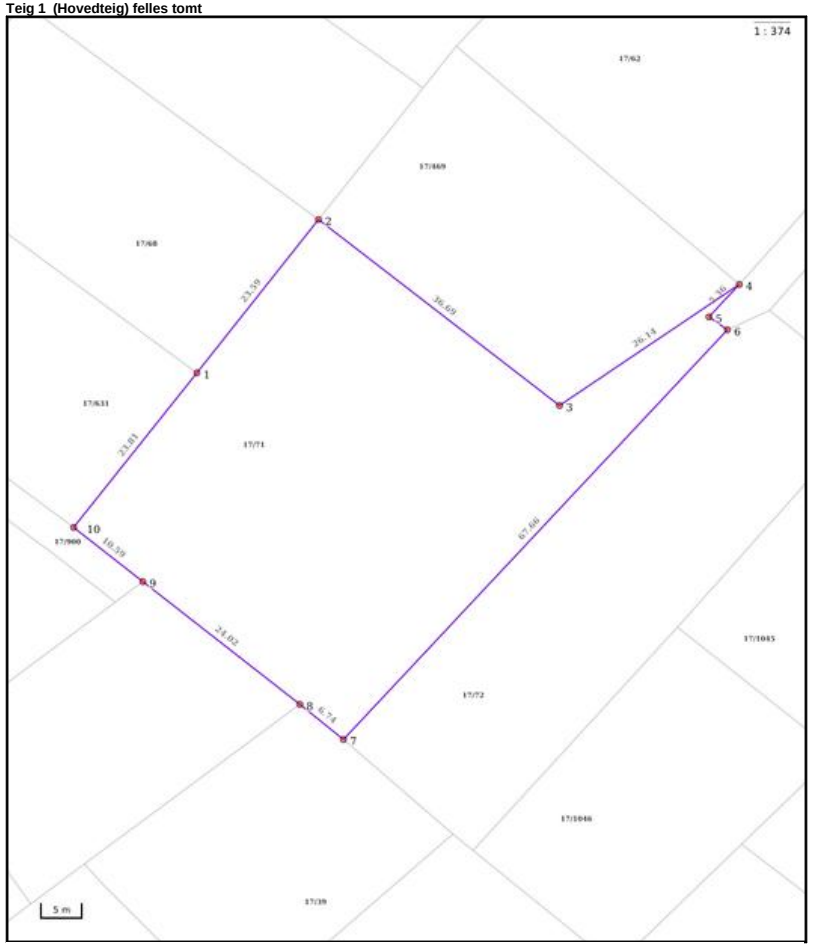
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 2 183,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 889,75	588 865,68	23,59m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 909,48	588 878,61	36,69m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 889,79	588 909,57	26,14m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 906,29	588 929,85	5,36m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 902,06	588 926,55	2,72m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 900,71	588 928,91	67,66m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 847,38	588 887,27	6,74m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 851,12	588 881,66	24,02m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 864,13	588 861,47	10,59m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 869,87	588 852,57	23,81m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/676515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:26
Side 1 av 19

BÆRUM KOMMUNE
Plan og bygningstjenesten
1304 SANDVIKA
Org.nr. 974 553 686

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2007
J.NR. 07/39946
318622

Begjæring om [1] ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: Skansenveien 5 A/S v Leirfall
Adresse: Solbakken
Postnr.: 4790 Poststed: Lillesand
(Under-)organisasjonsnr./Radiusnr.: 989420826 Ref. nr.:

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 676515 Tinglyst: 27.08.2007
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres grunnboken

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 05 JUNI 2007
J.NR. 07/34149
ARK. 309107

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0219	Bærum	17	1913/71		

Rettet KL

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
110828[redacted]	Sigurd Allan Leirfall	1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-legg-sareal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-legg-sareal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-legg-sareal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-legg-sareal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-legg-sareal 6)
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3	B	1	BG	15				27				39				51			
4	B	1	BG	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 4 = nevner: 4

Skjøtet G1 alle seksjoner
KL

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
26.01.07	Skansenveien 5 A/S v/ Kristin Leirfall

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1996/10-2005 RF — Side 1 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/676515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:26
Side 2 av 19

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebeboer bor/leier)
Bærum 26.01.07	Iht generalfullmakt for firma Skansenveien 5 A/S KRISTIN LEIRFALL K. Leirfall L. LEIRFALL	

Dato	Rekvirentens underskrift
26.01.07	Skansenveien 5 A/S v/ Kristin Leirfall

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1996/10-2005 RF — Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
17	71			Bærum

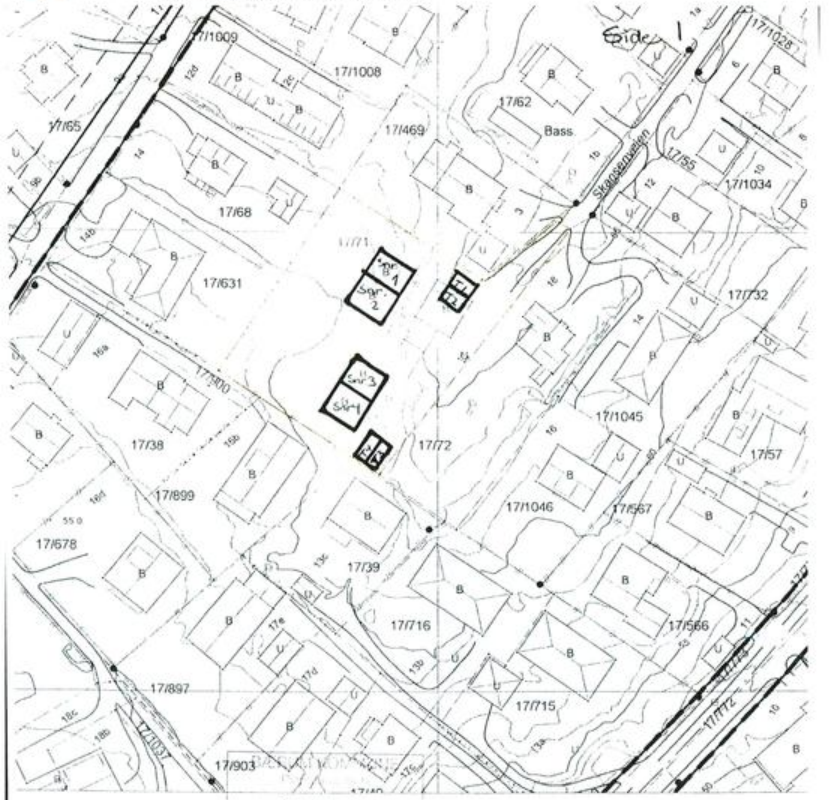
Dato	Stempel og underskrift
3/7-07	BÆRUM KOMMUNE Regulering 1304 SANDVIKA

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfyles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
260.01.07	Skansenveien 5 A/S v/ Kristin Leirfall



05 JUNI 2007
07/124149
309112

ONSKART

17/ 71

SENVEIEN 5 , SKANSENVEIEN 7 , SKANSENVEIEN 9 , SKANSENVEIEN 11

:2

ign:

BÆRUM KOMMUNE
GEODATA

DET OPPGITTE AREALET PÅ EIENDOMMEN KAN AVVIKE FRA MÅLEBREVET

ng plan:

grense reguleringsplan
grense reguleringsplan under bakken
grense bebyggelsesplan
ålsgrense
ålsgrense under bakken
ført tomtegrense
domsgrense oppheves
Regulert senterlinje
Regulert senterlinje under bakken
Frisiktlinje
Byggegrense
Godkjente bygg
Godkjent deletinje

Tegnforklaring kart:

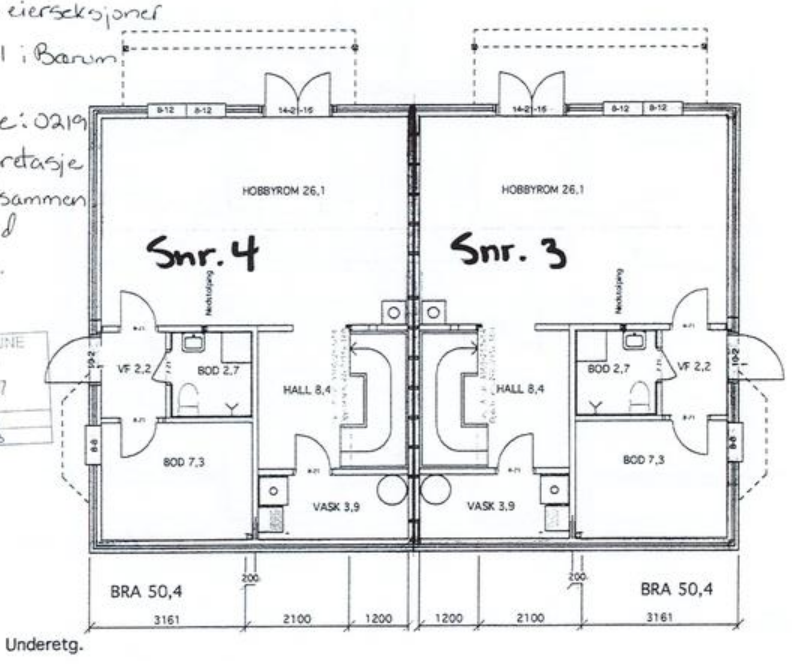
Eiendomsgrense
Støyskjerm
Støttemur
Frittstående mur
Gjerde
Kraftledning
Bygning, takflate
Bygning, vegglv

Nord

Målestokk 1:1000

Oppdeling av eierseksjoner
Gnr. 17 bnr. 71 i Bærum Kommune.
Kommunekode: 0219
Plan for underetasje
Side 6 av tilsammen 8 sider med plantegninger.

BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 05 JUNI 2007
SAK 07/3149
ARKIV 309.128



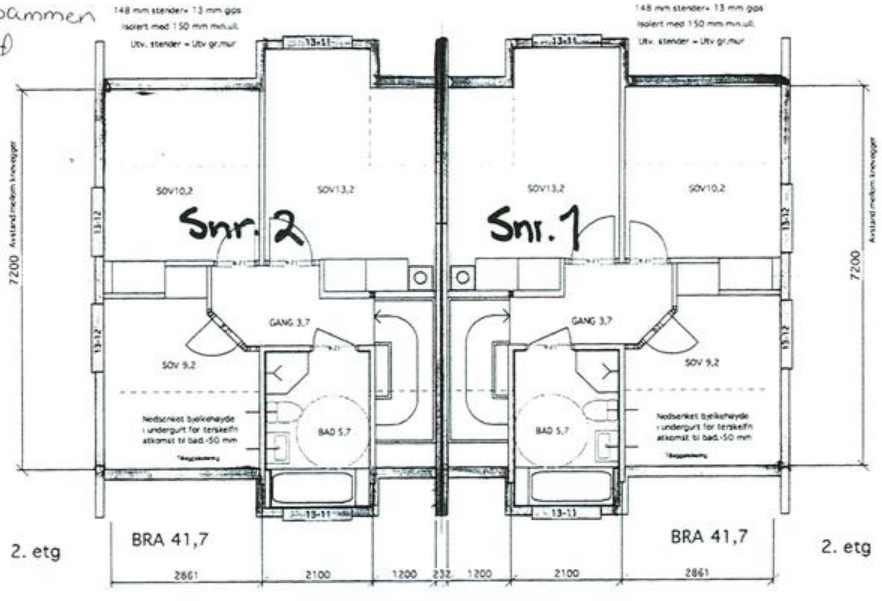
Underetg.

Side 7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/67651 5/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:26

Oppdeling av eierseksjoner.
Gnr. 17 bnr. 71 i Bærum Kommune
Kommunekode: 0219
Plan for etasje 2
Side 2 av tilsammen 8 sider med plantegninger

BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 05 JUNI 2007
SAK 07/3149
ARKIV 309.128



2. etg

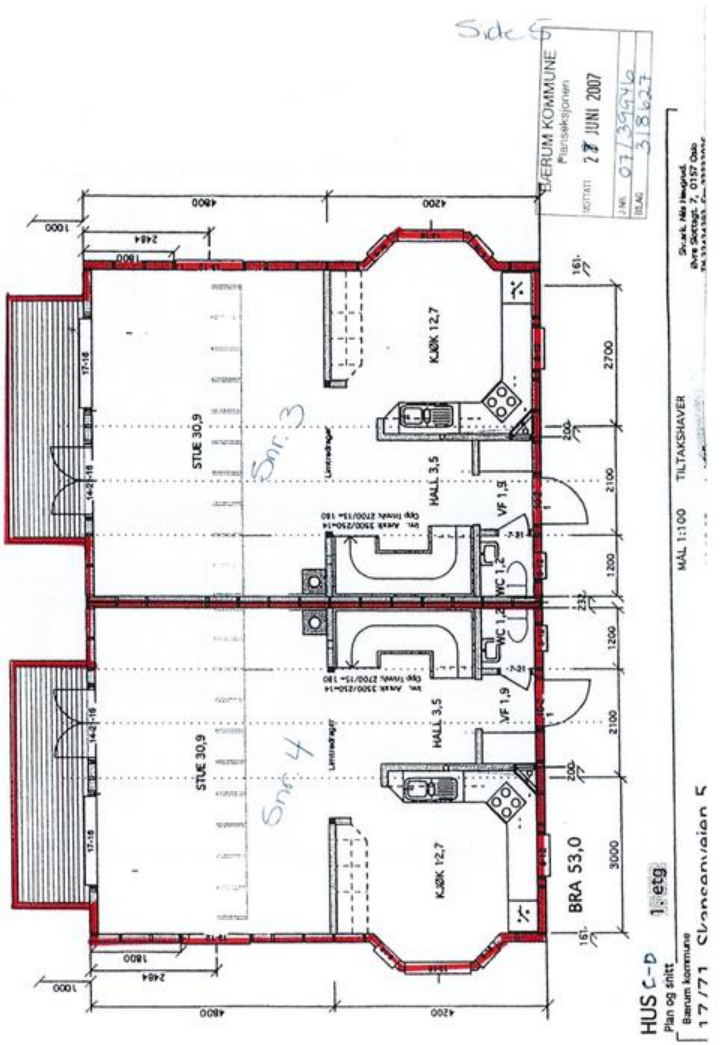
2. etg

Side 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/67651 5/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:26

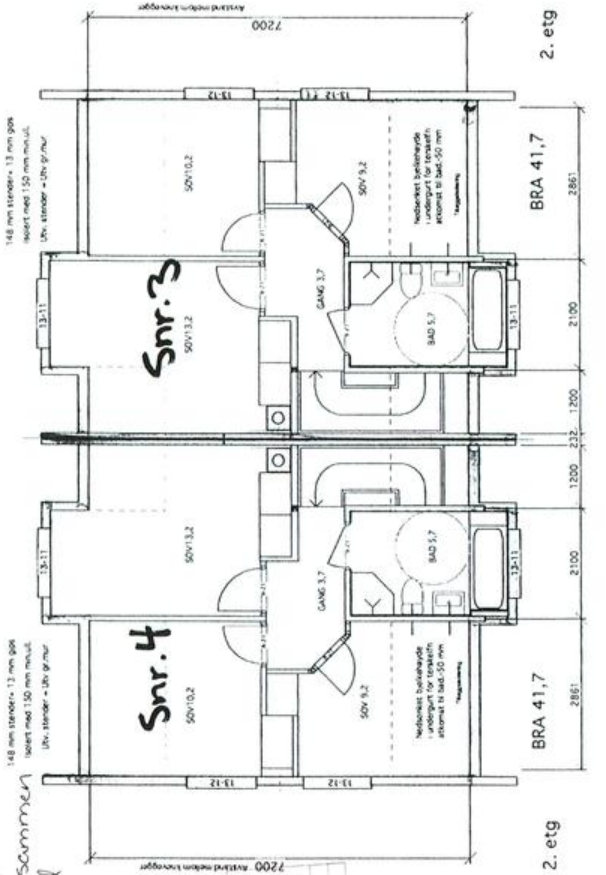
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/676515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:26
Side 9 av 19

Side 5



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/676515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:26
Side 10 av 19

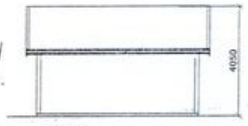
Side 6



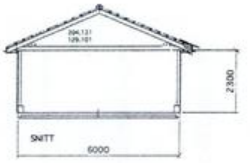
Oppdeling av eiersekesjoner
Gnr. 17 bnr. 71 i Bærum Kommune
Kommunekode: 0219
Plan for etasje 2
Side 5 av tilsammen 8 sider med plantegninger.

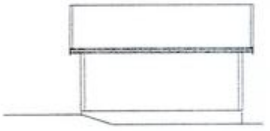
BÆRUM KOMMUNE
05 JUNI 2007
07/39496
309130

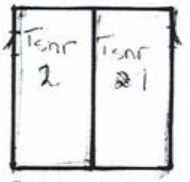
Oppdeling av eiersekspjoner
Gnr. 17 bnr. 71 i Bærum kommune
Kommunekode: 0219
Plan for garasje Nordøst m. boder under
Side 7 av
til sammen
9 sider med
plantegninger.



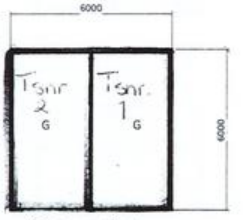








Boder underetasje



Garasje 1 etasje

Side 8

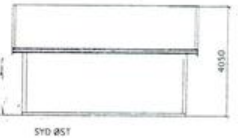
BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 05 JUNI 2007
SAK 07/34149
PLAN 309132

GARASJE
Bærum kommune
17/71 Skansenveien 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/67515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:26

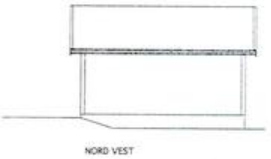
Side 11 av 19

Opsdeling av eiersekspjoner
Gnr 17 bnr 71 i Bærum kommune
Kommunekode: 0219
Plan for ~~etasj~~ garasje ~~sydvest~~ m. boder under
Side 8 av
til sammen
9 sider med
plantegninger.



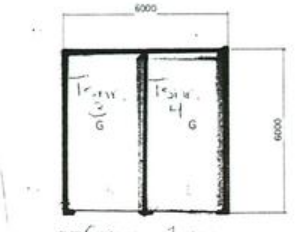








Borleilighetsetasje



Garasje 1 etasje

Side 9

BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
05 JUNI 2007
09/34149
309133

GARASJE
Bærum kommune
17/71 Skansenveien 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/67515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:26

Side 12 av 19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/676515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:26

BÆRUM KOMMUNE
Plan og bygningstjenesten
1304 SANDVIKA
Org.nr: 974 553 686

BÆRUM KOMMUNE
REGULERING

INNKOMMET
JOURNALNR: 1079463/
09 JULI 2007
STATENS KARTVERK

Statens kartverk
Tinglysingen

3507 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår ref:	Dato:
	07/9742-6/BLU	**03.07.2007**

Oversendelse av samtykke til seksjonering - Skansenveien 5 gnr 17 bnr 71

Vedlagt oversendes begjæring om oppdeling i eierseksjoner mottatt her 5.6.2007 med senere revisjoner.

Den planlagte seksjoneringen fremgår av:

- Begjæring om seksjonering, dok 318622
- Kart, dok 309112
- Plantegninger snr1 og snr2 m/garasjer, dok 309116, 309127, 318623, 309132
- Plantegninger snr3 og snr4 m/garasjer, dok 309128, 309130, 318627, 309133

Sameievedtekter, dok 309136, er beholdt i kommunens arkiv.

I tillegg vedlegges:

- Generalfullmakt fra Sigurd Allan Leirfall til Skansenveien 5 AS, dok 309344
- Firmaattest fra Skansenveien 5 AS, dok 309341

Dette brevet inneholder kommunens tillatelse og skal følge seksjoneringsbegjæringen som vedlegg.

Begjæringen omfatter 4 boligseksjoner fordelt på 2 tomannsboliger.

Avgjørelsesmyndighet er delegert til reguleringssjefen som ut fra de grunner som er anført sist i brevet fatter følgende vedtak:

> Med hjemmel i § 8 i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr.31, gir kommunen samtykke til seksjonering i samsvar med begjæringen

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelands plass 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post:
post@baerum.kommune.no

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/676515/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:26

BEGRUNNELSE.

Eiendommen omfattes ikke av utbedringsprogram eller fornyelsesvedtak eller midlertidig bygge- og deleforbud. Seksjonene er klart avgrenset og hoveddelen er sammenhengende.
Angitt seksjoneringsformål er i samsvar med gjeldende arealplan.
Seksjoneringen omfatter ikke mer enn ett bruksnummer og strider ikke mot regulerte eller på andre måter påbudte fellesarealer.
Søker opplyser at det ikke er leietaker i bolig på eiendommen, og heller ikke tinglyst urådighet.

TINGLYSING

Seksjoneringen bes tinglyst.
Regning for tinglysingsgebyret bes merket sak 07/9742, og sendes Bærum kommune, Regulering sammen med de tinglyste dokumentene.

Vi ber om at dette brevet, som inneholder kommunens samtykke, vedlegges ved retur av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen.

Med hilsen

Hege Hallset
reguleringssjef

Bernt Lund
overingeniør

Vedlegg:
2 eksemplarer av begjæringen med kart og plantegninger
Generalfullmakt fra Sigurd Allan Leirfall til Skansenveien 5 AS
Firmaattest fra Skansenveien 5 AS

Kopi til:

Skansenveien 5 A/S
v/Kristin Leirfall
Muserudbakken 1
1350 Lommedalen

Skansenveien 11

Skoler

Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Oslo International School (1-1... 415 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	13 min 1.2 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Oslo International School 90 elever	12 min 1 km
Nadderud videregående skole 460 elever	18 min 1.6 km

Sport

Stabekk skole	3 min
Stabekkbanen	11 min
SATS Bekkestua	5 min
GYM Bekkestua	6 min

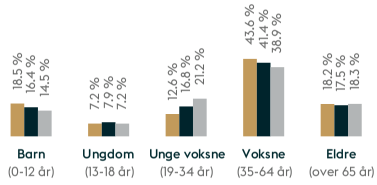
Offentlig transport

Stabekk skole Linje 145, 150, 213, 214, 216	4 min 0.3 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	7 min 0.6 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	20 min 1.7 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12 km

Barnehager

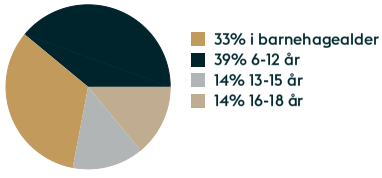
Gartnerveien barnehage (2-5 år... 10 barn	4 min 0.3 km
Ringstabekk Fus barnehage (1-5... 92 barn	5 min 0.5 km
Søråsen barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stabekk 10 Øs...	389	166
Kommune: Bærum	128 981	54 329
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



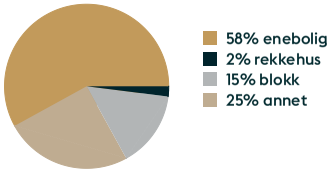
Ladepunkt for el-bil

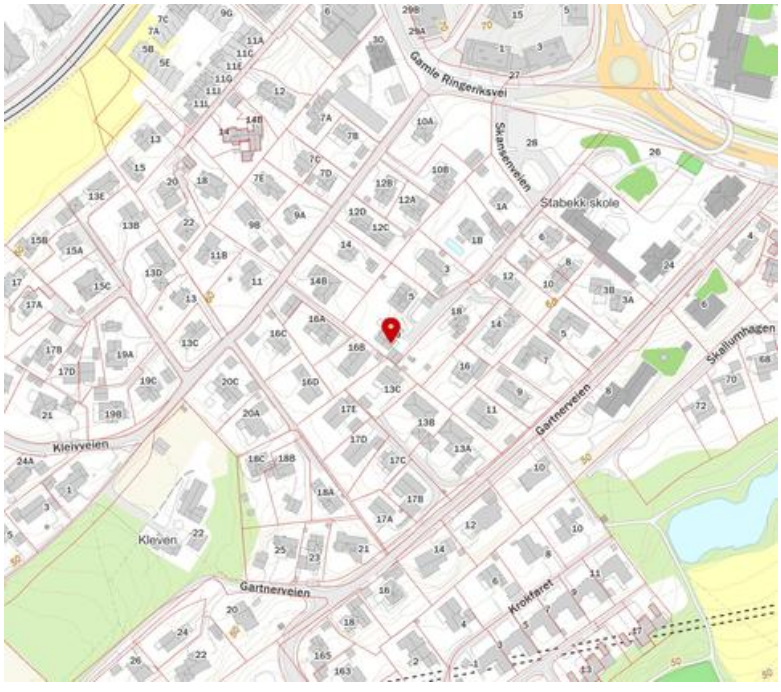
Meny Bekkestua	5 min
Coop Extra Bekkestua	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 56-0266/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skansenveien 11 1356 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 17, bnr 71, snr 4 i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no