

Hans Haslums vei 10A



Velkommen til

Hans Haslums vei 10A



Salgsoppgaven produsert 1. mai 2025

BEKKESTUA

Sjelden anledning! Påkostet og moderne funkisvilla på 337 m2. Fjordutsikt. Renovert 2020. Høy standard. Solrik, idyllisk hage. Hybel

Prisantydning	28 000 000,-
Omkostninger	701 350,-
Totalpris	28 701 350,-
BRA-i	337 kvm
Totalt BRA	365 kvm
Soverom	7
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1971

Megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til ditt nye hjem i Hans Haslums vei 10A - En moderne og innholdsrik funkisvilla med idyllisk beliggenhet og vidstrakt utsikt. Svært barnevennlig beliggende med barneskole og barnehage få min. gange fra eiendommen. Eiendommen er renovert i 2020, og har gjennomgående meget god standard, samt gode materialvalg- og løsninger. Boligen er stor og familievennlig, med god planløsning og mange bruksmuligheter. Flotte uteområder, med gressplen og terrasser. Svært gode lys- og solforhold på eiendommen.

- Fremstående kvaliteter:
- Moderne funkisvilla
- Meget god standard, påkostede løsninger
- Vannbåren gulvvarme (bergvarme)
- Familievennlig planløsning
- Gode solforhold
- 7 soverom
- 4 bad
- Hybel/leilighet
- Garasje
- Rolig og attraktivt nabolag

Arealer og innhold

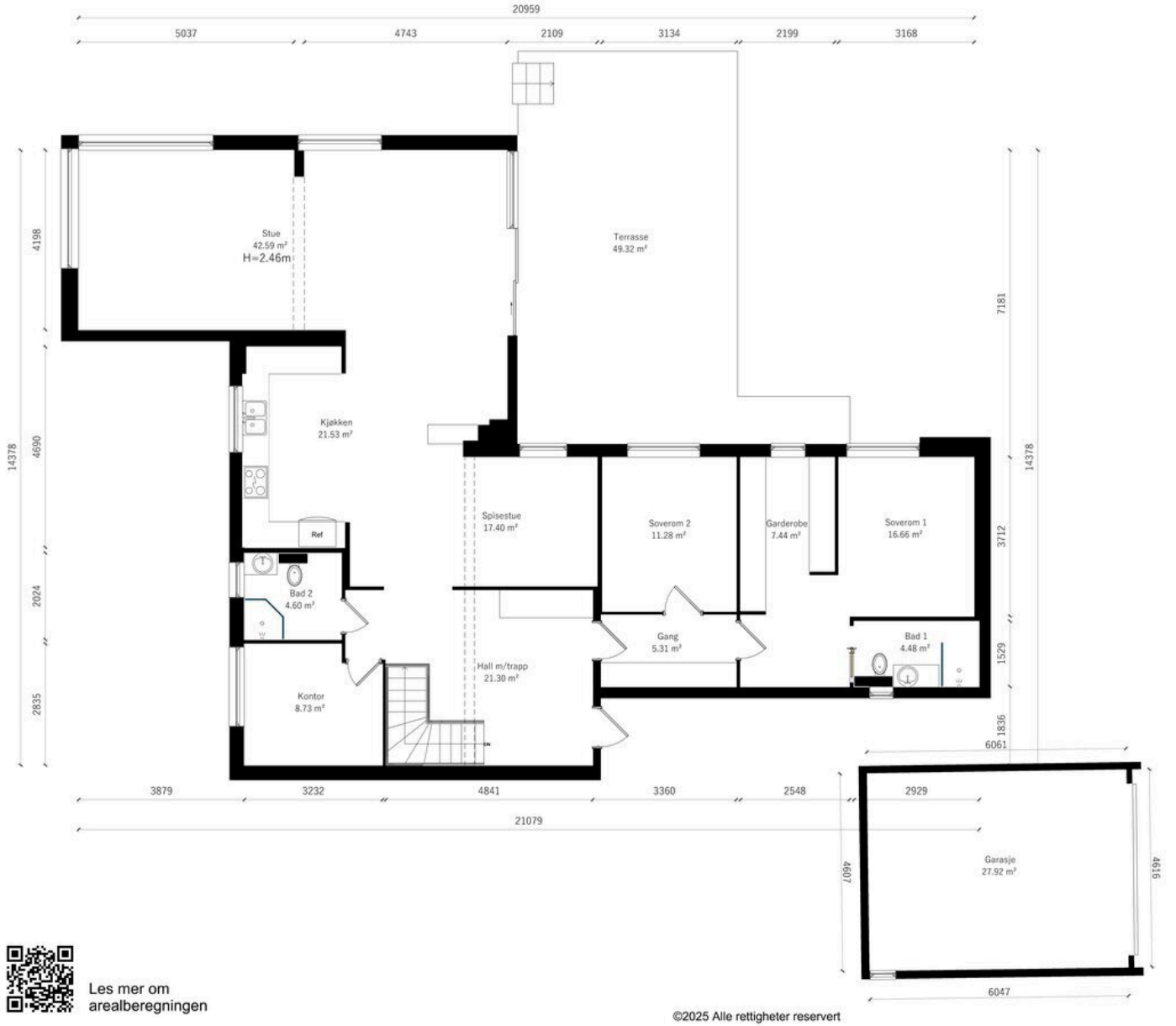
BRA-i:	337 kvm
BRA-e:	28 kvm
Totalt BRA:	365 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 169 kvm. Soverom, Soverom 2, Teknisk rom, Vinkjeller, Bad/ Vaskerom, Bod, TV-stue, Bad leilighet, Kjøkken/ stue leilighet, Soverom leilighet, Soverom leilighet, Bod leilighet, Entré Leilighet
Total BRA: 169 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 168 kvm. Entré, Hall m/trapp, Gang, Soverom,Soverom master, Bad master, Garderobe master, Soverom / kontor, Spisestue, Stue, Kjøkken, Gjestebad.
Total BRA: 168 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Garasje
Total BRA: 28 kvm.



Hans Haslums vei 10A

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Hans Haslums vei 10A

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til Hans Haslums vei 10A

Eiendommen har meget gode lys- og solforhold, med sol fra tidlig morgen til sen kveld. Fra boligens hovedetasje og hage er det fantastisk utsikt mot Oslofjorden. Eiendommen ligger høyt, fritt og usjenert. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser i et veletablert boligområde, samtidig som det er meget sentralt med kort vei til Bekkestua. Kort gangavstand til Haslum barneskole, barnehager, matbutikk og offentlig kommunikasjon. Dette er en perfekt beliggenhet for den som også ønsker nærhet til alle fasiliteter og fritidsaktiviteter, flotte turområder samt kort vei ut i marka.

Eiendommen er opprinnelig fra 1970/1971, og renovert i 2020. Boligen holder en meget høy standard, samt at det er gjennomgående gode, påkostede og unike materialvalg- og løsninger. Alle boligens rom er nøye gjennomtenkt, og innredet delikat og smakfullt. Lekker kjøkkeninnredning fra Italian Design, med benkeplate i kompositttsten, samt stor kjøkkenøy. Flotte, innbydende bad med innredning fra Italian design. Overflater med tapet og malte flater i tiltalende farger. På gulv er det både 1-stavs eikeparkett og fliser. Boligen er utstyrt med vannbåren varme, fra et varmeanlegg fra Nibe. Lekker gasspeis fungerer som romdeler mellom stue og spisestue.

Boligen har en planløsning som kombinerer å være familievennlig og velfungerende i hverdagen, samtidig som den gir rom for sosiale sammenkomster. En viktig del av dette er bl.a. kjøkken, spisestue og stue i hovedetasjen, som er inndelt i soner, samtidig som det er åpent og sosialt. Hovedetasjen innehar ellers 3 gode soverom, hvorav hovedsoverom med stor walk-in-garderobe og en-suite-bad. Romslig entré/hall med tilgang til et ekstra bad, samt trapp ned til underetasjen. Underetasjen innehar stor TV-stue, 2 gode soverom, bad/vaskerom, stor bod, vinkjeller og teknisk rom. Det er i tillegg en hybel/leilighet med egen inngang, som inneholder stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod. Dette er en bolig med mange bruksmuligheter, og passer like fint for familier med små barn som for familier med litt større barn.

Eiendommen ligger høyt og fritt, og har en en gjennomtenkt, godt utnyttet og flott opparbeidet tomt. Stor gressplen gir rom for lek og ballspill. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til terrasse via stor skyvedør. Dette gir en sømløs overgang mellom inne- og uteareal, og bidrar til å integrere terrassen i stuen, og motsatt. På terrassen er det god plass til grill, spisebord, loungemøbler e.l. Nydelig, vidstrakt utsikt og meget gode solforhold på tomten. Dette er en flott og barnevennlig tomt.

Boligen inneholder:

1. etasje:
- Entré/hall, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom, walk-in-garderobe, 2 bad.

Underetasje - Hoveddel:
- Hall , TV-stue, 2 soverom, vinkjeller, bad/vaskerom, teknisk rom, bod.

Underetasje - Leilighet:
- Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, bod

Garasje på 28 kvm, samt stor gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Ditt nye hjem!

Eiendommen holder en gjennomgående høy standard, med gode, unike og påkostede materialvalg- og løsninger. Renovert i 2020.

1. etasje:
- Entré/hall -
Stor og flott entré/hall som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Innredet med garderobeskap. Det er i tillegg god plass til å henge opp jakker, skohyller, benk e.l. Lekker tapet på vegger, fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme. Downlights i himling.

- Kjøkken -
Boligen har et moderne og påkostet kjøkken bestående av innredning langs tre vegger, samt en stor og flott kjøkkenøy. Kjøkkenet har rikelig med både skap- skuffer og benkeplass, og har mange praktiske og gode innredningsløsninger. Åpen, praktisk løsning mot spisestue. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et meget hyggelig oppholdsrom, samt et naturlig samlingspunkt i boligen. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, samt at den flotte utsikten kan nytes mens man lager mat. Hyggelig sitteplass ved kjøkkenøyen, perfekt sted å spise frokost eller gjøre lekser. Boligen har integrert høyttalersystem med høyttalere i tak i store deler av hovedetasjen. Delikate malte flater, en-stavs parkett. Vannbåren gulvvarme. Downlights i himling.

Kjøkkeninnredning fra Italian Design med mørke slette fronter. Benkeplate i kompositttsten, med underlimt vask fra Franke. Ett-greps blandebatteri med Quooker-funksjon. Kjøkkenet er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder platetopp med induksjon og integrert ventilator fra NEFF (trekker luften direkte ut gjennom en veggventil), komfyr og dampovn fra NEFF, oppvaskmaskin fra AEG, kombiskap fra Samsung og vinskap fra Temptech. Hvitevarene på kjøkken medfølger ved salg.

- Spisestue -
Hyggelig spisestue i forlengelse av kjøkkenet. Kjøkken, spisestue og stue er i delvis åpen løsning, samtidig som det er inndelt i soner. En flott gasspeis fungerer som romdeler mellom spisestue og stue. God plass til stort spisebord, og oppbevaringsmøblement. Delikate malte flater, en-stavs parkett. Vannbåren gulvvarme. Downlights i himling.

- Stue -
I stuen trekkes man umiddelbart mot de store vindusflatene, og den vidstrakte utsikten mot sjøen og nærområdet. Vindusflater i flere himmelretninger slipper inn godt med naturlig lys, og skaper en god atmosfære i rommet. Stuen oppleves som varm og hyggelig. Det er gode innredningsmuligheter, med plass til flere sittegrupper, TV-benk, bokhyller e.l. Det er sømløs overgang mellom stuen og terrassen, via stor skyvedør. Lyse malte flater, en-stavs parkett. Vannbåren gulvvarme. Downlights i himling.

- Hovedsoverom -
Boligen har 3 store soverom i 1. etasje. Hovedsoverom er meget romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord, kommoder e.l. En-suite baderom av god størrelse. Stor og innholdsrik walk-in-garderobe. Rommet har vindu og dør ut til hagen. Delikate malte flater, en-stavs parkett. Vannbåren gulvvarme. Downlights i himling.

- Soverom 2 og 3 -
Soverom 2 og 3 ligger nært hovedsoverom. Dette gir god trygghet når man har små barn og vil være i nærheten. Begge rommene har god plass til seng, garderobeskap, nattbord, skrivebord m.m. Garderobeskap på soverom 2. Delikate malte flater, en-stavs parkett. Vannbåren gulvvarme.

- En-suite baderom -
Innbydende bad, designet og innredet av Italian Design. På veggene i dusjnisjen er det hexagon-mønstrede fliser, mens resten av rommet har malte vegger. Taket er malt og har integrerte høyttalere, noe som gir en moderne og stilren utforming. Gulvet er belagt med 80x80 cm fliser, mens dusjsonen har hexagonmønstrede fliser. Badet har vannbåren gulvvarme som varmekilde. Belysningen består av dimbare downlights og en lyslist i taket. Baderomsmøbelet har en toppmontert vask med ettgreps blandebatteri, og over vasken er det et speil med integrert belysning og en hylle fra Scala Bad. Dusjsonen er romslig og utstyrt med en 80 cm fastmontert dusjvegg, regnfallsdusj og en håndholdt spyler. Toalettet er veggmontert og har en mørk utførelse.

- Bad 2 -
Lekkert bad, designet og innredet av Italian Design. Veggene er flislagte, mens taket er malt. Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser og har vannbåren gulvvarme som varmekilde. Belysningen består av dimbare spotter, som gir fleksibel og behagelig lyssetting. Baderomsmøbler som inkluderer to skuffer, en toppmontert vask og et ettgreps blandebatteri. Dusjsonen er utstyrt med dusjvegger i et 90x90 cm hjørne, med en skråstilt dør som åpnes utover. Dusjen har både regnfallsdusj og en håndholdt spyler. Toalettet er veggmontert for et moderne og stilrent uttrykk. Badet er klargjort for en fremtidig mulighet til å installere en vaskesøyle.

Underetasje- hoveddel:
- TV-stue -
Lun og hyggelig TV-stue i underetasjen. Rommet er utstyrt med projektor med lyd fra 9 høytallere, noe som gir ordentlig kinoopplevelse. Et flott oppholdsrom for barna når de har venner på besøk, som en ekstra TV-stue, hjemmekontor e.l. Det er god plass til stor sofagruppe. Deliktae malte flater, fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme. Downlights i himling.

- Soverom 4 og 5 -
To store, fine soverom i boligens underetasje. God plass til seng, skrivebord, kommode, skap m.m. Deliakte malte flater, en-stavs parkett på gulv. Vannbåren gulvvarme.

- Bad/vaskerom -
Stort og flott bad/vaskerom. På veggene i dusjhjørnet er det 90x90 cm fliser, mens resten av rommet har malte plater. Taket er platet og malt, med dimbare downlights som belysning. Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser og har vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med baderomsinnredning fra Italian Design. Rommet er

utstyrt med et badekar med dyser (boblekar) samt et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjen har både regnfallsdusj og en håndholdt spyler. Baderomsinnredningen består av en nedfelt servant med to skapdører under og et rundt speil montert over vasken. Toalettet er veggmontert. På motsatt side av rommet er det en egen vaskeromsdel med praktisk innredning, inkludert høyskap og en laminert benkeplate med nedfelt metall utslagsvask og ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskesøyle.

- Vinkjeller, bod og teknisk rom -
Underetasjen inneholder ellers en flott vinkjeller, innredet med hyller, en stor innvendig bod med god lagringsplass og et teknisk rom. Boligen har vannbåren varme i begge etasjer (Alle rom med unntak av
vinrom og bod har vannbåren varme) fra borrehull, levert fra et varmeanlegg (Nibe), som er lokalisert i teknisk rom. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2020 er også plassert i teknisk rom.

Underetasje - Leilighet:
- Entré -
Eget inngangsparti på nedsiden av boligen. Her har leiligheten også en fin uteplass, skjermet fra resten av eiendommen. Entré/gang med plass til sko, jakker etc. Lyse malte flater, fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme.

- Stue/kjøkken -
Flott stue/kjøkken i åpen løsning, med plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet, som ble installert i 2020, har innredning fra Italian Design og fremstår som moderne og funksjonelt. Pen innredning med slette fronter, laminat benkeplate og nedfelt vask fra Bosten. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin fra Bosch, kombiskap fra Whirlpool og avtrekksvifte som trekker luften direkte ut av rommet. Lyse malte flater, fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme.

- Soverom -
Leiligheten innehar 3 gode soverom, begge med plass til seng, skap, kommode, skrivebord e.l. Lyse malte flater, fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme.

- Bad/vaskerom -
Lyst og pent bad/vaskerom. På veggene i dusjhjørnet er det 5x5 cm fliser, mens resten av badet har malte plater. Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser og har vannbåren varme som varmekilde. Taket er malt og utstyrt med dimbare spotter som lyskilde. Badet er innredet med en nedfelt servant i møbel med to skuffer, som gir god oppbevaringsplass. Over vasken er det et speil med integrert belysning. I tillegg er det et veggmontert høyskap for ekstra lagringsplass. Badet har et veggmontert toalett samt et dusjhjørne med dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt spyler. Det er opplegg for vaskemaskin.

- Bod -
Praktisk bod for innvendig lagring. Eget sikringsskap





























































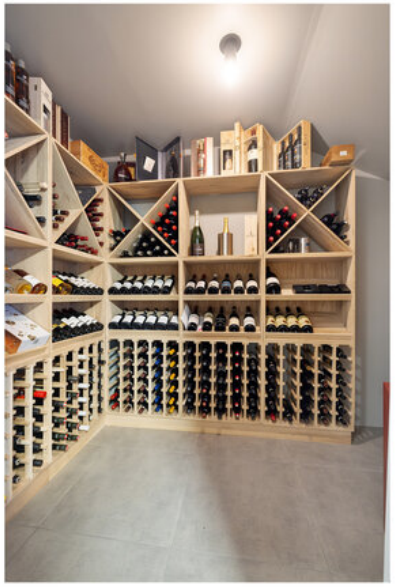


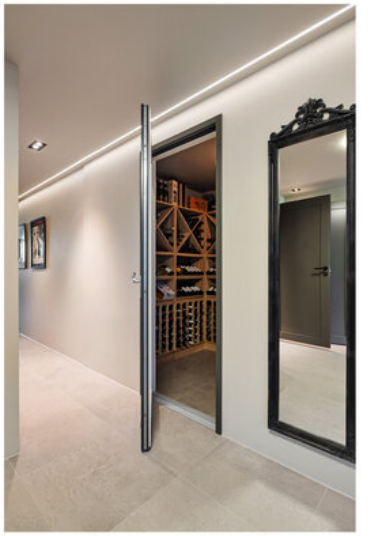





UNIVERSAL
100TH ANNIVERSARY
A COMCAST COMPANY




















10









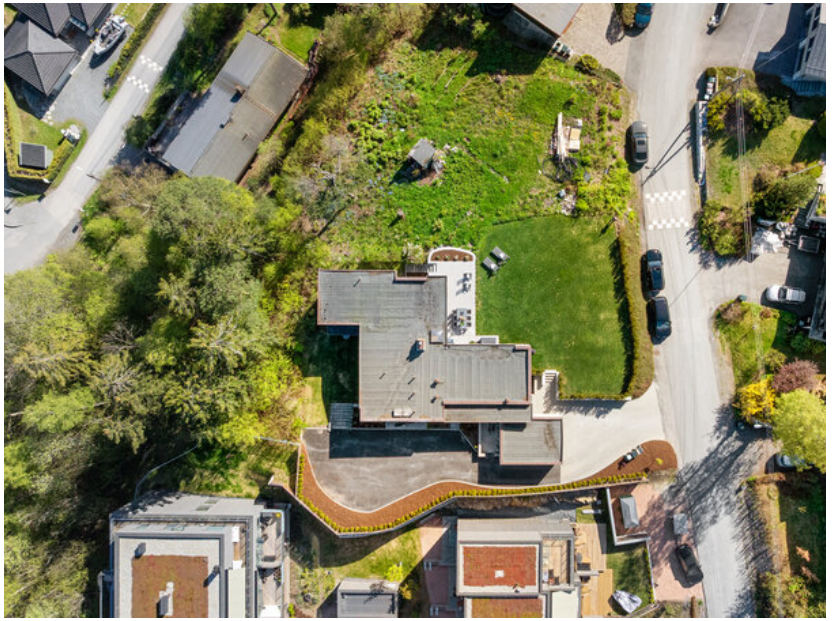




















Ditt nye nabolag

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde i nærheten av både Bekkestua og Haslum. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort gangavstand til Bekkestua sentrum, barnehager- og skoler, offentlig kommunikasjon samt en rekke fritidsaktiviteter. Eiendommen ligger i et av områdets mest attraktive gater, meget høyt og fritt og med en stor og flott tomt. Det er lite gjennomgangstrafikk i området.

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

Servicetilbud:
Som nærmeste matbutikker finner man Kiwi Nadderud samt Meny, Coop Mega og Rema1000 på Bekkestua. Begge deler i gangavstand fra boligen. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. nye Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, Sats, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. I 2015 åpnet Samson (i det gamle Mc Donalds bygget)



som ga hele torget et løft. De holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. Det har vært stor utvikling på Bekkestua i de senere år, uten at stedet har mistet sitt "småby" preg. Bekkestua sentrum fremstår som et trivelig og moderne sentrum som er godt tilrettelagt for både unge og eldre. Ønsker man ytterligere tilbud ligger Sandvika Storsenter og populære CC Vest på Lilleaker, godt innen rekkevidde.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Haslum barneskole (ca. 350 meter fra boligen, ca. 5 min. gange) og Bekkestua ungdomsskole (ca. 15 min. gange). Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til flere barnehager, både kommunale og private. Det er ellers en rekke tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas samt de videregående skolene Nadderud og Stabekk.

Offentlig kommunikasjon:
Svært god offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i nærheten. Ca. 15. minutters gange til Bekkestua, med T-bane linje 3 i retning Oslo/Kolsås. Bekkestua er for øvrig et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med busslinjer til de fleste steder i Bærum. Nærmeste bussholdeplass, "Øygardveien" eller "Haslum Skole", ligger i Gamle Ringeriksvei, ca. 300 meter fra boligen.

Hans Haslums vei 10A

Nabolaget Haslum øst/Tveterveien - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Haslum skole (1-7 kl.)	5 min	0.3 km
477 elever, 21 klasser		
Oslo International School (1-1...	13 min	1 km
415 elever, 29 klasser		
Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	17 min	1.3 km
545 elever, 25 klasser		
Bekkestua skole (8-10 kl.)	18 min	1.4 km
561 elever, 40 klasser		
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	21 min	1.6 km
270 elever, 17 klasser		
Oslo International School	13 min	1 km
90 elever		
Nadderud videregående skole	14 min	1 km
460 elever		

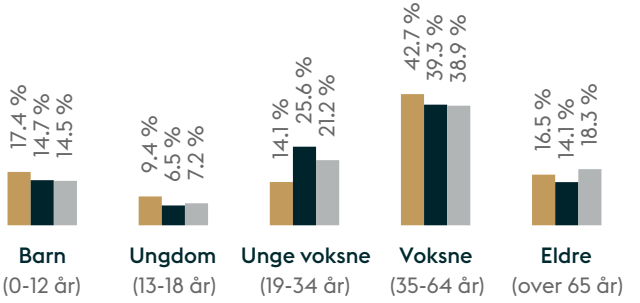
Offentlig transport

Øygardveien	4 min	0.3 km
Linje 150, 150E, 211, 220		
Gjønnes	16 min	1.2 km
Linje 1, 2, 3, 5		
Stabekk stasjon	7 min	3.4 km
Linje L1, L2, R21		
Oslo S	21 min	13 km
Totalt 24 ulike linjer		
Oslo Gardermoen	51 min	

Barnehager

Ekrekroken barnehage (1-5 år)	6 min	0.5 km
74 barn		
Myrsnipa Fus barnehage (1-2 år...	6 min	0.5 km
14 barn		
Nadderudskogen barnehage (1-5 ...	7 min	0.5 km
41 barn		

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haslum øst/Tveterveien	1 621	608
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Haslum skole	5 min
Tveterjordet balløkke	5 min
SATS Bekkestua Stasjon	17 min
GYM Bekkestua	18 min

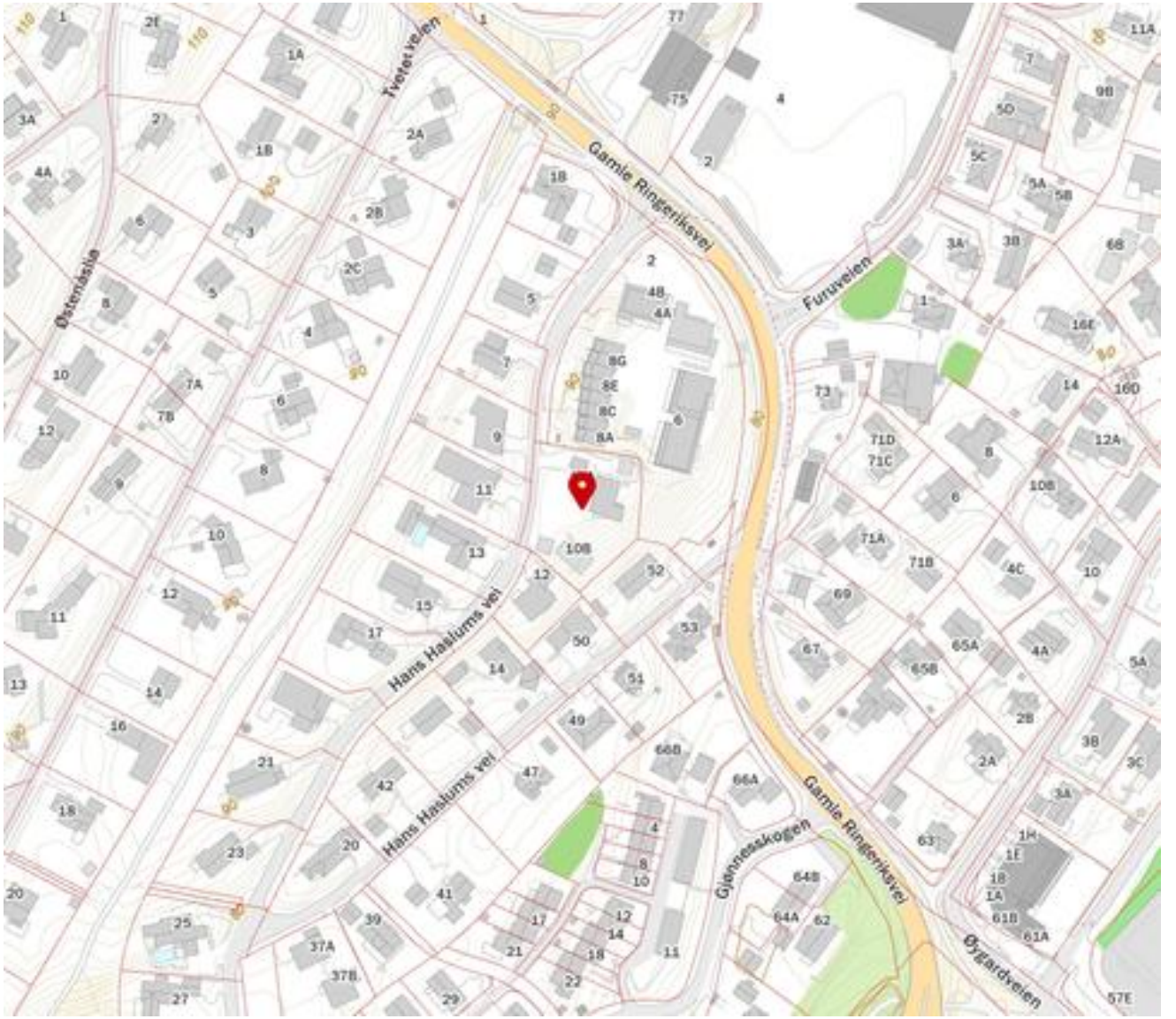
«Et fint nabolag sentralt i Bærum, kort vei til byer som Oslo og Sandvika. Vennlig strøk. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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

Informasjon

Hans Haslums vei 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0131/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hans Haslums vei 10A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1, bnr 548, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Sverre Wolff Helgesen
Berit Solli Helgesen

Kjøpesum og omkostninger
28 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
700 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
701 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
720 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
28 701 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
28 720 550,- (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
1971

Etasje
2

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 337 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 365 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 169 kvm. Soverom, Soverom 2, Teknisk rom, Vinkjeller, Bad/ Vaskerom, Bod, TV-stue, Bad leilighet, Kjøkken/ stue leilighet, Soverom leilighet, Soverom leilighet, Bod leilighet, Entré Leilighet

Total BRA: 169 kvm.
1. etasje:
BRA-i: 168 kvm. Entré, Hall m/trapp, Gang, Soverom,Soverom master, Bad master, Garderobe master, Soverom / kontor, Spisestue, Stue, Kjøkken, Gjestebad.
Total BRA: 168 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Garasje
Total BRA: 28 kvm.

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

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

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Parkering

Garasje på 28 kvm. Ellers god plass til å parkere mange biler på egen gårdsplass. Elbillader både i garasje, samt på vegg utenfor inngangsdør.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS, Totalrenovering av alle bad, gjort i 2020

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS, Totalrenovering av alle bad, gjort i 2020

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: nei, firmaet har gått konkurs

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS, fasade er pusset opp , gjort i 2020

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skaaret landskap AS , Gjort dreneringsarbeid delvis i 2024

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring?Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Memo Elektro AS, Byttet alt. 2020

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS, Byttet alt inne i hus. Rør i rør. 2020

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS, Endring av vinduer fasade + rom
inndeling

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: Skaaret Landskap AS Ny belegningsstein foran garasje.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Har vært sølvkre i 2021. ikke etter. Ble foretatt fjerning av skadedyrsfirma.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
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? Takstmann 2025.

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?
Ja. Beskriv: Skal bygge nytt hus på eiendommens seksjonsnr 2.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Fjernet i 2020.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Utvendig:
Bygningen er fundamentert med betong til faste masser/fjell. Dreneringen ble renovert i 2020 på store deler av huset, med unntak av området under markterrassen, som er av eldre dato. Grunnmuren er i betong og antas å være forankret på fast fjell. Det er forstøtningsmurer av betongstein fra innkjørselen til garasjen og huset. Tomten er planert over to nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde. Boligen har pulttak tekket med asfaltpapp fra byggeår. Taknedløp og beslag er i metall, og takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen. Boligen har en veggkonstruksjon i betong, pusset mur og noen partier med liggende kledning. Vinduene er malte trevinduer med 3-lags isolerglass, utvendig kledd med aluminiumsbeslag. Hoveddøren er malt og av typen brann-

og lydisolert dør. Den er utstyrt med et Yale dørlåssystem. Fra stuen til hagen er det en Lysand skyvedør med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag. Soverommet har en malt balkongdør med glassfelt og 3-lags isolerglass med tilgang til hagen, mens soverommet i underetasjen har en balkongdør med glass, som også gir direkte tilgang til hagen. Boligen har en sydvestvendt markterrasse på ca. 49 kvm, belagt med 60x60 cm fliser. Terrassen er delvis overbygget, med et tak som strekker seg 2,1 meter ut fra veggen og dekker et areal på 16 kvm.

Innvendig:
Boligen har etasjeskillere av betong. Boligen har en elegant tretrapp i eik med lakkert overflate. Boligen har innvendige, malte formpressede tredører fra Swedoor.

Våtrom:
Alle bad i boligen ble renovert i 2020 med full dokumentasjon. Teknisk forskrift av 2017 (TEK17) er brukt som grunnlag for vurdering av alle bad og vaskerom.

Tekniske installasjoner:
Boligen har et rør-i-rør-system, der hovedstoppekranen er lokalisert i teknisk rom og er funksjonstestet. Fordelerskap på to av badene er også kontrollert. Ett fordelerskap er plassert i taket uten lekkasjesikring. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over taket. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene. Boligen har et jordvarmesystem fra Nibe. I teknisk rom i kjelleren er det en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2020. Boligen har vannbåren varme i begge etasjer, levert fra et varmeanlegg fra Nibe, som er lokalisert i teknisk rom i kjelleren. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert under trappen. Hovedsikringen er på 63 ampere.

Takstmanns vurdering ved TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Asfalttakbelegg/takfolie over er over 18 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og taktekking får TG 2.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innvendig - Radon
I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger

Utvendige vann- og avløpsledninger
Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knutepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Våtrom - 1. etasje - bad master - sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone over spisebord
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Kjøleskap og fryser i bod

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

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

Adgang til utleie

Boligen har en hybel/leilighet som er etablert som en selvstendig boenhet, uten intern tilgang. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, så det må etableres intern tilgang fra hoveddel til hybel/leilighet for at utleie skal være godkjent. Arealet er for øvrig godkjent som rom for varig opphold. (stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod)

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme i begge etasjer (Alle rom med unntak av vinrom og bod har vannbåren varme) fra borrehull/bergvarme, levert fra et varmeanlegg (Nibe), som er lokalisert i teknisk rom i kjelleren. I stuen er det en stilren gasspeis med glass på tre sider. Pipen er renovert og har et innvendig stålrør.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 34 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 35 002,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 14 576,27 kr
Feiing 174,00 kr
Renovasjon 4 338,60 kr
Vann 11 773,16 kr

Sum 30 862,03 kr

Stipulert for 2025:
1A - Standard renovasjonsgebyr 5 384,19 kr
Vann etter areal 13 533,49 kr
Avløp etter areal 15 817,10 kr
Tilsyn gassanlegg 268,00 kr

Sum 35 002,78 kr

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr Fremtind.
- Alarm fra Sector Alarm,- kr. 500,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1050,-pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet, da eiendommen ble seksjonert i 2024. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet tv og bredbånd fra Altibox.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet Hans Haslums vei 10 A og B.

Eiendommen gnr. I, bnr. 548 i Bærum kommune ligger i sameie mellom seksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Snr. I (Hans Haslums vei IOA) har en sameierbrøk på ½ og snr. 2 (Hans Haslums vei IOB) har en sameierbrøk på ½. Sameierbrøken uttrykker sameieandelen i sameiet.

Eierne av seksjon I med tilleggsdel skal disponere sin seksjon med tilhørende garasjebygg.
Eierne av seksjon 2 med tilleggsdel skal disponere sin seksjon med tilhørende garasjebygg.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet inkludert tilleggsdel, sin bygning med terrasse, hage som fremkommer i vedlagte situasjonskart.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste vedlikehold av sin egen

seksjon, både utvendig og innvendig samt besørge og bekoste vedlikehold av tilleggsdeler som den enkelte har enerett til å bruke.

Den enkelte seksjonseier betaler selv sine kostnader til kommunale avgifter, vedlikeholdsutgifter, forsikring, strøm, internett m.m.

Se vedtekter vedlagt salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 201 kvm (Eiertomt) Tomten er seksjonert, og disponibelt tomteareal for denne seksjonen (snr. 1) er ca. 1 200 kvm.
Tomten er planert over to nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten risiko for ras og flom.

Adkomst

Adkomst til Hans Haslums vei fra Gamle Ringeriksvei. Se vedlagte kartskisse. Det vil bli skiltet ved Nordvik visningsskilter ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.11.1970
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, takterrasse, støttemur på eiendommen datert 05.01.2024

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

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

Godkjente byggetegninger fraviker fra dagens planløsning, da det er tegnet inn dør på soverom i underetasjen mellom hoveddel og hybel/leilighet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
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 2 201 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1939037
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1939037)
Navn HASLUM ØSTRE, forb.veier med Kirkeveien
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.10.1939
Delarealer Delareal 1 962 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 239 m
Formål Kjørevei

Det foreligger godkjent rammetillatelse for en nyoppført enebolig på eiendommen. Eiendommen er seksjonert, og den nye eneboligen vil bygges på gnr. 1, bnr. 548, snr. 2. Megler innehar tegninger og planer for denne eiendommen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/1/548/1:
01.09.1967 - Dokumentnr: 304995 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:548
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2020 - Dokumentnr: 2382324 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:504
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Overført fra: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:548
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2024 - Dokumentnr: 1622174 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 280 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Hjem ++ - digital markedsføring kr. 8 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 47 500,-

Samlet skal selger betale kr. 409 590,- 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 3. mai 2025

Megler

Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 98492063

Meglerforetaket

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA

Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Hans Haslums vei 10A

Tilstandsrapport

Enebolig
Garasje
Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 1, bnr. 548

Sum areal alle bygg: BRA: 365 m² BRA-i: 337 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 01.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1289 **Referansenummer:** YO1926

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

I rolige og familievennlige Hans Haslums vei, med kort vei til Bekkestua, finner du denne flotte boligen som går over to plan.
I underetasjen har boligen en egen utleieenhet, bestående av egen entre, bad/vaskerom, to soverom, åpen kjøkken- og stueløsning samt garderobeplass.
Videre i underetasjen finnes tre soverom, hvorav ett med utgang til hagen, samt hall med trapp, gang, teknisk rom, bad/vaskerom, bod, låsbart vinrom og TV-stue.
I første etasje (husets hovedetasje) finner du entré/hall med trapp, et soverom/kontor, gjestebad, kjøkken, spisestue, stue samt utgang til hagen og markterrassen.
Samtlige rom i huset holder god standard med lite slitasje.
Boligen har også en romslig garasje, oppført i 2020.
En meget flott bolig som er innflyttingsklar!

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligen har pulttak tekket med asfaltpapp fra byggeår.
Taknedløp og beslag er i metall, og takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.
Boligen har en veggkonstruksjon i betong, pusset mur og noen partier med liggende kledning.
Ved inngangspartiet er det installert en elbillader for enkel lading av elbil.
Vinduene er malte trevinduer med 3-lags isolerglass, utvendig kledd med aluminiumsbeslag.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør. Den er utstyrt med et Yale dørlåssystem.
Fra stuen til hagen er det en Lysand skyvedør med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag.
Soverommet har en malt balkongdør med glassfelt og 3-lags isolerglass med tilgang til hagen, mens soverommet i underetasjen har en balkongdør med glass, som også gir direkte tilgang til hagen.
Boligen har en sydvestvendt markterrasse på ca. 49 kvm, belagt med 60x60 cm fliser. Terrassen er delvis overbygget, med et tak som strekker seg 2,1 meter ut fra veggen og dekker et areal på 16 kvm.

INNVENDIG Gå til side

I husets første etasje er det gjennomgående 1-stavs eikeparkett i alle rom, med unntak av badene og entreen, hvor det er fliser.
Veggene har slette, malte overflater i alle rom, bortsett fra badene, som har fliser, og entreen, som har tapet. Taket er slett og malt, med dimbare LED-spotter og lamper som lyskilder i de ulike rommene.
I underetasjen er det gjennomgående 60x60 cm fliser på alle gulv, med unntak av to soverom som har 1-stavs parkett.
Veggene har en slett, malt overflate med en fin utførelse. På badet/vaskerommet er det fliser i dusjsonen. Taket består av plater med lamper og dimbare downlights i de ulike rommene.
I utleieenheten, som er delvis under terreng, er det fliser på alle gulv og slette, malte vegger. Taket er nedsenket og malt, med innfelte spotter i de fleste rom.
Boligen har etasjeskillere av betong.
I stuen er det en stilren gasspeis med glass på tre sider, som fungerer som en elegant romdeler mellom spisestuen og stuen.
Boligen har en elegant tretrapp i eik med lakkert overflate.
Boligen har innvendige, malte formpressede tredører fra Swedoor.
Fra master-soverommet er det en praktisk skyvedør inn til badet.
Det er en egen glassdør inn til vinrommet, med kodelås.

VÅTROM Gå til side

Alle bad i boligen ble renovert i 2020 med full dokumentasjon.
Teknisk forskrift av 2017 (TEK17) er brukt som grunnlag for vurdering av alle bad og vaskerom.
Det er god stand på samtlige bad, med dokumentasjon på utførelsen.
Det er blandt annet godkjent fall til sluk, påvist membran som tettesjiktog Elektrisk vifte som ventilasjon m.m. på alle bad.
Se egne avsnitt for hvert bad for detaljer rundt de byggetekniske forholdene.

KJØKKEN Gå til side

Hovedkjøkken:
Kjøkkenet som er installert i 2020, har en stilren innredning fra Italian Design. Det har en praktisk kjøkkenøy som gir rikelig med benkeplass, samt et stort kjøkkenvindu med flott utsikt, som slipper inn rikelig med naturlig lys.
Gulvet er belagt med 1-stavs parkett, og veggene har slette, malte overflater. Taket er slett og malt, med LED-downlights som gir god belysning.
Mellom benkeplaten og overskapene er veggen slett og malt.
Benkeplaten er i kompositttstein og har en underlimt vask fra Franke, utstyrt med et ettgreps blandebatteri med Quooker-funksjon for kokende vann.
Kjøkkenet er moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass, og de store kjøkkenvinduene gir rikelig med naturlig lys.
Kjøkkenet er utstyrt med en EFF induksjonsplate med innebygd ventilator, som trekker luften direkte ut gjennom en veggventil.
Se ellers eget punkt i tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarer.

Kjøkken – utleiedel:_
Kjøkkenet, som ble installert i 2020, har innredning fra Italian Design og fremstår som moderne og funksjonelt.
Gulvet er flislagt, og veggene har slette, malte overflater. Taket er også slett og malt, med dimbare downlights samt belysning under ventilatoren, som gir god arbeidsbelysning.
Benkeplaten er i laminat og har en planlimt, nedfelt vask fra Bosten, kombinert med et ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med en uttrekksventilator fra Gorenje, som trekker luften direkte ut av rommet. Det er utført en funksjonstest av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og testen viste at avtrekket fungerer tilfredsstillende.
Se tilstandsrapporten for detaljer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system, der hovedstoppekranen er lokalisert i teknisk rom og er funksjonstestet.
Fordelerskap på to av badene er også kontrollert. Ett fordelerskap er plassert i taket uten lekkasjesikring.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over taket.
Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene.
Boligen har et jordvarmesystem fra Nibe.
I teknisk rom i kjelleren er det en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2020.
Boligen har vannbåren varme i begge etasjer, levert fra et varmeanlegg fra Nibe, som er lokalisert i teknisk rom i kjelleren.
Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert under trappen.
Hovedsikringen er på 63 ampere.

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som de skal.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betong til faste masser/fjell.
Dreneringen ble renovert i 2020 på store deler av huset, med unntak av området under markterrassen, som er av eldre dato.
Grunnmuren er i betong og antas å være forankret på fast fjell.
Det er forstøtningsmurer av betongstein fra innkjørselen til garasjen og huset.
Tomten er planert over to nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde.
Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten risiko for ras og flom.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

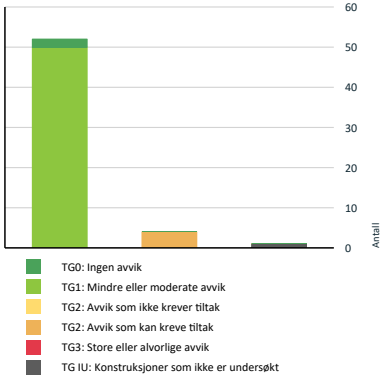
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad master > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Servitutter og heftelser.Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Boligen ble først bygget i 1971 men ble renovert i 2020. 2020 er satt som byggeår.

Standard
En meget flott og moderne bolig over to plan, med egen utleieenhet og garasje. Boligen har en utjevnet tomt med en stor, fliselagt markterrasse. Terrassen er sørvestvendt og har flott utsikt. Boligen har høy standard, med minimal slitasje. Av spesielle rom kan TV-rom og vinrom trekkes frem.
Rommene er romslige, og fra stuen er det gulv-til-tak-vinduer, som slipper inn mye lys og fremhever den flotte utsikten.
Se ellers tilstandsrapporten for detaljer om rom og byggetekniske installasjoner.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt bolig som er renovert i 2020.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har pulltak tekket med asfaltpapp fra orignalt byggeår.

Årstall: 1971 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Asfalttakbelegg/takfolie over er over 18 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og taktekking får TG 2.

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







TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.



TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Boligen har en veggkonstruksjon i betong, pusset mur og noen partier med liggende kledning. Kledningen er fuktsjekket med protimeter, uten at det er avdekket unormale forhold.

Ved inngangspartiet / innkjørsel er det installert en el-billader for enkel lading av elbil (også i garasjen)



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undertaket har en lukket konstruksjon og er derfor ikke mulig å inspisere i sin helhet. Det er gjennomført sporadiske fuktkontroller med Protimeter, og disse har ikke avdekket unormale fuktverdier i de undersøkte områdene.
Det bemerkes at fuktkontrollen ikke gir en fullstendig garanti for tilstanden til hele undertaket.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Boligen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.
Vinduene er malte trevinduer med 3-lags isolerglass (produsent Lyssand, energiklasse comfort) fra 2020 kledd utvendig med aluminiumsbeslag.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i henhold til alder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør. Den er utstyrt med et Yale dørlåssystem og har et glassfelt som gir utsyn.
Fra stuen til hagen er det en Lysand skyvedør fra 2020 med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag
Soverommet har en malt balkongdør med glassfelt og 3-lags isolerglass med tilgang til hagen, mens soverommet i underetasjen har en balkongdør med glass, som også gir direkte tilgang til hagen.





Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sydvestvendt markterrasse på ca. 49 kvm, belagt med elegante 60x60 cm fliser. Terrassen er delvis overbygget, med et tak som strekker seg 2,1 meter ut fra veggen og dekker et areal på 16 kvm.

Langs veggen er det både belysning og innebygde høyttalere.



TG 1 Utvendige trapper

Boligen har enkelte trappetrinn opp til inngangspartiet. På baksiden av huset finnes en betongtrapp som antas å være fra byggeåret (noe slittasje på denne)
Fra parkeringsområdet og ned til den nedre delen av hagen er det en støpt betongtrapp belagt med heller..



INNVENDIG

TG 1 Overflater

I husets første etasje er det gjennomgående 1-stavs eikeparkett i alle rom, med unntak av badene og entreen, hvor det er fliser.

Veggene har slette, malte overflater i alle rom, bortsett fra badene som har fliser og entreen som har tapet. Taket er slett og malt, med dimbare LED-spotter og lamper som lyskilder i de ulike rommene.

Etasjen har flere plassbygde garderobeløsninger, som gir god oppbevaringsplass. I tillegg er det integrerte høyttalere i taket i de fleste fellesrom.

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





TG 1 Overflater U.etg

Boligen har gjennomgående 60x60 cm fliser på alle gulv, med unntak av to soverom som har 1-stavs parkett.
Veggene har en slett, malt overflate med en fin utførelse. På badet/vaskerommet er det fliser i dusjsonen. Taket består av plater med lamper og dimbare downlights i de ulike rommene.

Overflatene er vurdert ut fra normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og er ikke kommentert særskilt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskillere av betong.

To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Det bemerkes at større avvik kan forekomme i rom som ikke er målt.

I første etasje ble kjøkkenet og master-soverommet kontrollert:
Master-soverom: 3 mm avvik på 2 meter, totalt 4 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 5 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.

I underetasjen ble soverommet og TV-stuen kontrollert:
Soverom: 4 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet.
TV-stue: 7 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.

Alle mål ligger godt innenfor kravene i NS 3600, som tillater maksimalt 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

I stuen er det en stilren gasspeis med glass på tre sider, som fungerer som en elegant romdeler mellom spisestuen og stuen.

Pipen er renovert og har et innvendig stålrør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Rom Under Terreng

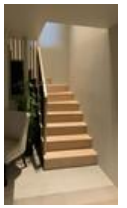
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I utleieenheten, som er delvis under terreng, er det fliser på alle gulv og slette, malte vegger.
Taket er nedsenket og malt, med innfelte spotter i de fleste rom.
Det er gjennomført fuktmålinger, som ikke viste verdier utover det normale, og ingen avvik ble registrert.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en elegant tretrapp i eik med lakkert overflate.
Håndløper er demontert, men følger med og kan lett monteres av ny eier.



TG 1 Innvendige dører

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har innvendige, malte formpressede tredører fra Swedoor.
Fra master-soverommet er det en praktisk skyvedør inn til badet.
Det er egen glassdør inn til vinrommet, med kodelås.
Dørene fremstår med normal brukspåkjenning og bruksslitasje i henhold til alder.







VÅTROM

1.ETASJE > BAD MASTER

Generell

Badet er designet av Italien design og ble renovert i 2020 og er vurdert i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Dokumentasjon i form av kvitteringer/ annet.



1.ETASJE > BAD MASTER

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene i dusjnisjen er det hexagon-mønstrede fliser, mens resten av rommet har malte vegger. Taket er malt og har integrerte høyttalere, noe som gir en moderne og stilren utforming. Badet har også et vindu som gir naturlig lys og ventilasjon.
Belysningen består av dimbare downlights og en lyslist i taket.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det bemerkes at avvik likevel kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > BAD MASTER

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med 80x80 cm fliser, mens dusjsonen har hexagonmønstrede fliser. Badet har vannbåren gulvvarme som varmekilde.
Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren, i samsvar med forskriften, som krever at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter skal være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. I et mindre område under én flis ble det avdekket bom (hulrom), men dette anses ikke som et avvik av betydning.

Det bemerkes at avvik likevel kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > BAD MASTER

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i slukrenne, takstmannen har ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, noe som gjør en fullstendig kontroll umulig.
Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på forventet levetid, synlige observasjoner og beskrivelsen i arbeidsdokumentene fra badets oppføringstidspunkt.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD MASTER

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er innredet med baderomsinnredning fra Italian Design. Baderomsmøbelet har en toppmontert vask med ettgreps blandebatteri, og over vasken er det et speil med integrert belysning og en hylle fra Scala Bad.
Dusjsonen er romslig og utstyrt med en 80 cm fastmontert dusjvegg, regnfallsdusj og en håndholdt spyler.
Taket har to integrerte høyttalere.
Toalettet er veggmontert og har en mørk utførelse,

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD MASTER

TG 1 **Ventilasjon**

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

1.ETASJE > BAD MASTER

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

På våtrommet er det urforete vegger mot mur i våtsoner, noe som gjør fuktsøk i våtsoner ved hjelp av hulltaking ikke mulig.
Det ble derfor gjennomført en stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen verdier utenfor det normale.
Det bemerkes at disse målingene kun gir en indikasjon og ikke kan oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet er ikke inkludert i målingene



1.ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Badet ble renovert i 2020 og er vurdert i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Dokumentasjon i form av kvitteringer/ annet.



1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er flislagte, mens taket er malt. Belysningen består av dimbare spotter, som gir fleksibel og behagelig lyssetting.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det bemerkes at avvik likevel kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser og har vannbåren gulvvarme som varmekilde.
Det ble målt en høydeforskjell på 14 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Fallforholdet i det lukkede dusjrommet er 1:50, noe som oppfyller de godkjente forskriftskravene.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det bemerkes at avvik likevel kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk i slukrenne, takstmannen har ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, noe som gjør en fullstendig kontroll umulig.
Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på forventet levetid, synlige observasjoner og beskrivelsen i arbeidsdokumentene fra badets oppføringstidspunkt.

1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Gjestebadet har innredning fra Italian Design, med baderomsmøbler som inkluderer to skuffer, en toppmontert vask og et ettgreps blandebatteri.

Dusjsonen er utstyrt med dusjvegger i et 90x90 cm hjørne, med en skråstilt dør som åpnes utover. Dusjen har både regnfallsdusj og en håndholdt spyler.

Toalettet er veggmontert for et moderne og stilrent uttrykk.

Badet er klargjort for en fremtidig mulighet til å installere en vaskesøyle.

1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 **Ventilasjon**

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



1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

På våtrommet er det urforete vegger mot mur i våtsoner, noe som gjør fuktsøk i våtsoner ved hjelp av hulltaking ikke mulig.
Det ble derfor gjennomført en stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen verdier utenfor det normale.
Det bemerkes at disse målingene kun gir en indikasjon og ikke kan oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet er ikke inkludert i målingene





UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

Generell

Badet ble renovert i 2020 og er vurdert i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Dokumentasjon i form av kvitteringer/ annet.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene i dusjhjørnet er det 90x90 cm fliser, mens resten av rommet har malte plater. Taket er platet og malt, med dimbare downlights som belysning.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det bemerkes at avvik likevel kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser og har vannbåren gulvvarme. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det bemerkes at avvik likevel kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.



UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, men takstmannen har ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, noe som gjør en fullstendig kontroll umulig.
Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på forventet levetid, synlige observasjoner og beskrivelsen i arbeidsdokumentene fra badets oppføringstidspunkt.



UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er innredet med baderomsinnredning fra Italian Design.
Rommet er utstyrt med et badekar med dyser (boblekar) samt et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjen har både regnfallsdusj og en håndholdt spyler.
Baderomsinnredningen består av en nedfelt servant med to skapdører under og et rundt speil montert over vasken. Toalettet er veggmontert.

Vaskeromsdel:
På motsatt side av rommet er det en egen vaskeromsdel med praktisk innredning, inkludert høyskap og en laminert benkeplate med nedfelt metall utslagsvask og ettgreps blandebatteri.
Det er opplegg for vaskesøyle, hvor en vaskemaskin fra Miele og en tørketrommel fra Bosch er plassert.



UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

På våtrommet er det murvegger mot alle våtsoner, noe som gjør fuktsøk i våtsoner ved hjelp av hulltaking ikke mulig.
Det ble derfor gjennomført en stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen verdier utenfor det normale.
Det bemerkes at disse målingene kun gir en indikasjon og ikke kan oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet er ikke inkludert i målingene





UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Badet ble renovert i 2020 og er vurdert i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Dokumentasjon i form av kvitteringer/ annet.



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene i dusjhjørnet er det 5x5 cm fliser, mens resten av badet har malte plater. Taket er malt og utstyrt med dimbare spotter som lyskilde.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det bemerkes at avvik likevel kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser og har vannbåren varme som varmekilde.
Det ble målt en høydeforskjell på 28 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren, noe som tilfredsstiller forskriftskravet om at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter skal være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det bemerkes at avvik likevel kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med en nedfelt servant i et møbel med to skuffer, som gir god oppbevaringsplass. Over vasken er det et speil med integrert belysning. I tillegg er det et veggmontert høyskap for ekstra lagringsplass.

Badet har et veggmontert toalett samt et dusjhjørne med dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt spyler.

Det er opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

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

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soveromsvegg mot badet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet, installert i 2020, har en stilren innredning fra Italian Design. Det har en praktisk kjøkkenøy som gir rikelig med benkeplass, samt et stort kjøkkenvindu med flott utsikt, som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Gulvet er belagt med 1-stavs parkett, og veggene har slette, malte overflater. Taket er slett og malt, med LED-downlights som gir god belysning.

kjøkkenet har i dag følgende hvitevarer:
Integrert komfyr fra EFF
Dampovn fra EFF
Induksjonstopp med integrert ventilator fra EFF
Oppvaskmaskin fra AEG
Kombiskap fra Samsung
Vinskap fra Temptech
Vask med Quooker-funksjon

Mellom benkeplaten og overskapene er veggen slett og malt. Benkeplaten er i kompositttstein og har en underlimt vask fra Franke, utstyrt med et ettgreps blandebatteri med Quooker-funksjon for kokende vann.

Kjøkkenet er moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass, og de store kjøkkenvinduene gir rikelig med naturlig lys





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med en EFF induksjonsplate med innebygd ventilator, som trekker luften direkte ut gjennom en veggventil.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN/ STUE LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet, som ble installert i 2020, har innredning fra Italian Design og fremstår som moderne og funksjonelt.

Gulvet er flislagt, og veggene har slette, malte overflater. Taket er også slett og malt, med dimbare downlights samt belysning under ventilatoren som gir god arbeidsbelysning.

Hvitevarer inkluderer:
Integrert komfyr fra Bosch
Induksjonstopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap fra Whirlpool
Avtrekksvifte fra Siemens
Mellom benkeplaten og overskapene er veggen slett og malt.

Benkeplaten i laminat har en planlimt, nedfelt vask fra Bosten, kombinert med et ettgreps blandebatteri.



UNDERETASJE > KJØKKEN/ STUE LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

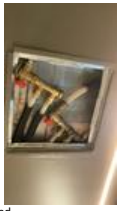
Kjøkkenet er utstyrt med en uttrekksventilator fra Gorenje, som trekker luften direkte ut av rommet.
Det er utført en funksjonstest av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og testen viste at avtrekket fungerer tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system, der hovedstoppekranen er lokalisert i teknisk rom og er funksjonstestet.
Fordelerskap på to av badene er også kontrollert. Ett fordelerskap er plassert i taket uten lekkasjesikring.



fordelerskap på master bad



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over taket. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene.

TG 1 Varmesentral

Boligen har ett Jordvarme system fra Nibe.

TG 1 Varmtvannstank

På yteknisk rom i kjeller finner du en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2020.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i begge etasjer (Alle rom med unntak av vinrom og bod har vannbåren varme) fra borrehull, levert fra et varmeanlegg (Nibe), som er lokalisert i teknisk rom i kjelleren.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringskapet er med automatsikringer plassert under trapp. hovedsikring på 63 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

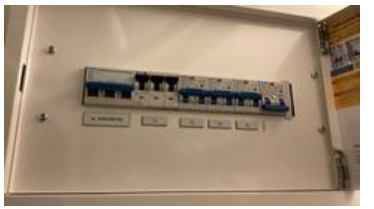
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som de skal.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell.

Årstall: 1971

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen ble renovert i 2020 på store deler av huset, med unntak av området under markterrassen, som er av eldre dato (1971 og får TG2) Rundt store deler av huset er det synlig bobleplast (fuktsikring).

Årstall: 2020



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.

Årstall: 1971

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av betongstein fra innkjørselen til garasjen og huset.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over to nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde.

Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten risiko for ras og flom.

På plenen er det installert en robotklipper, og grensekabel er allerede lagt for fremtidige klippere. Dette er imidlertid ikke funksjonstestet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Årstall: 1971

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

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

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 1971

Kommentar

Standard
Garasjen i mur med støpt tak og takpapp, garasjen ble satt opp i 1971, men ble renovert samtidig med huset.

Vedlikehold
Garaje som ble renovert 2020, den er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand.

Beskrivelse
Garasjen, oppført i 2020, er bygget på en støpt såle med murvegger og tak tekket med takpapp. Innvendig har garasjen pussete murvegger og flislagt gulv.

Garasjen er utstyrt med innlagt strøm, elektrisk garasjeåpner og en egen elbillader. I tillegg har den en praktisk utgang på baksiden.
Drenering foran porten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

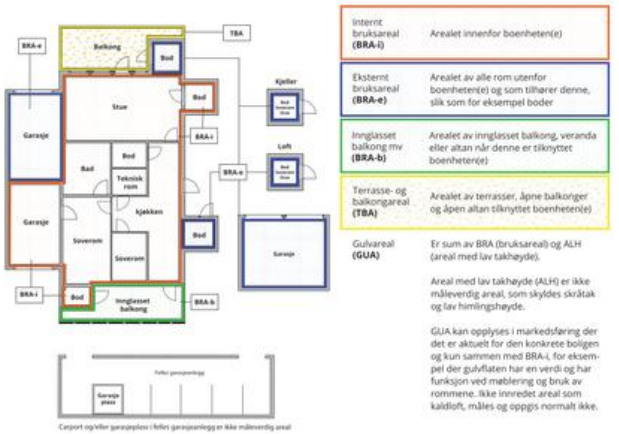
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	168			168	49
Underetasje	169			169	
SUM	**337**				**49**
SUM BRA	**337**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Hall m/trapp, Gang, Soverom, Soverom master, Bad master, Garderobe master, Soverom / kontor, Spisestue, Stue, Kjøkken, Gjestebad		
Underetasje	Soverom, Soverom 2, Teknisk rom, Vinkjeller, Bad/ Vaskerom, Bod, TV-stue, Bad leilighet, Kjøkken/ stue leilighet, Soverom leilighet, Soverom leilighet, Bod leilighet, Entré Leilighet		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen ble renovert i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	309	28
Garasje	0	28

Kommentar

Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder / Teknisk rom og Garasje er oppført som S-rom.
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Garasje regnes som S-rom

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	1	548		0	2201.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hans Haslums vei 10 A

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Når du bor i Hans Haslums vei er du bare en ti minutters spasertur fra Bekkestua sentrum. Bekkestua Senter har et godt utvalg av forretninger med blant annet klesbutikker, sports butikker, vinmonopol og dagligvare. I tillegg finner du treningsstudio, bibliotek og mange hyggelige kaffebarer og spisesteder.

Fra Bekkestua kan du også ta Kolsåsbanen til Majorstua eller Nasjonalteatret på under 20 minutter. Bussene 150, 211 og 220 stopper rett utenfor prosjektet og går til Bekkestua, Sandvika og Nationalteateret.

I Hans Haslums vei har du enkel tilgang til marka og til et stort utvalg av sport- og fritids- tilbud. Ved vakre Øverland Gård ligger utfartsåren til Bærumsmarka med et bredt nett av tur- og skiløyper. Nadderudhallen med svømmebasseng, Haga golfbane, skatepark, fotballbane og rundløypa på Gjønnesjordet er også noe av det du får rett i nærheten. Nærmiljøet er trygt og godt og det finnes flere barnehager. Haslum barneskole ligger kun 4 minutters gange fra prosjektet og Bekkestua ungdomsskole ca. 15 minutters gange unna

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Boligen har en romslig innkjørsel til garasjen samt en egen parkeringsplass/snuplass på siden av bygget.
Det er installert utvendig elbillader, samt en elbillader i garasjen for praktisk lading av elbil.
Fra innkjørselen fører trappetrinn opp til inngangspartiet, samt en trapp ned til utleieenheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
17 000 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Framtind				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hans Haslums vei 10 A, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 548
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YO1926

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helgesen, Sverre Wolff	9578-5999-4-1271542	2025-05-01 13:09:51
Helgesen, Berit Solli	9578-5999-4-888106	2025-05-01 13:18:56

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
1. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0131/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Haslums vei 10A, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Sverre Wolff Helgesen, Berit Solli Helgesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2020

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: 22659362
Forsikret i: Fremtid

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: Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS, Totalrenovering av alle bad, gjort i 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS, Totalrenovering av alle bad, gjort i 2020

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

Eventuell kommentar: nei, firmaet har gått konkurs

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS, fasade er pusset opp , gjort i 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skaaret landskap AS , Gjort dreneringsarbeid delvis i 2024

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Memo Elektro AS, Byttet alt. 2020

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: Memo Elektro AS, 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS, Byttet alt inne i hus. Rør i rør. 2020

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS, Endring av vinduer fasade + rom inndeling

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

Eventuell kommentar: Ikke privat

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetank, ventilasjon

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: Skaaret Landskap AS Ny belegningsstein foran garasje.

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: Har vært sølvkre i 2021. ikke etter. Ble foretatt fjerning av skadedyrsfirma.

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann 2025

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Skal bygge nytt hus på eiendommens seksjonsnr 2

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

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

Eventuell kommentar: Fjernet i 2020

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: 56-0131/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Helgesen, Berit Solli	2025-05-01	Helgesen, Sverre Wolff	2025-05-01

Identifikasjon: bankID Helgesen, Berit Solli

Identifikasjon: bankID Helgesen, Sverre Wolff

SIGNICAT

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 1, Bruksnr 548, Seksjonsnr 1 **Kommune:** 3201 Bærum

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.06.2024	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 201,1 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:

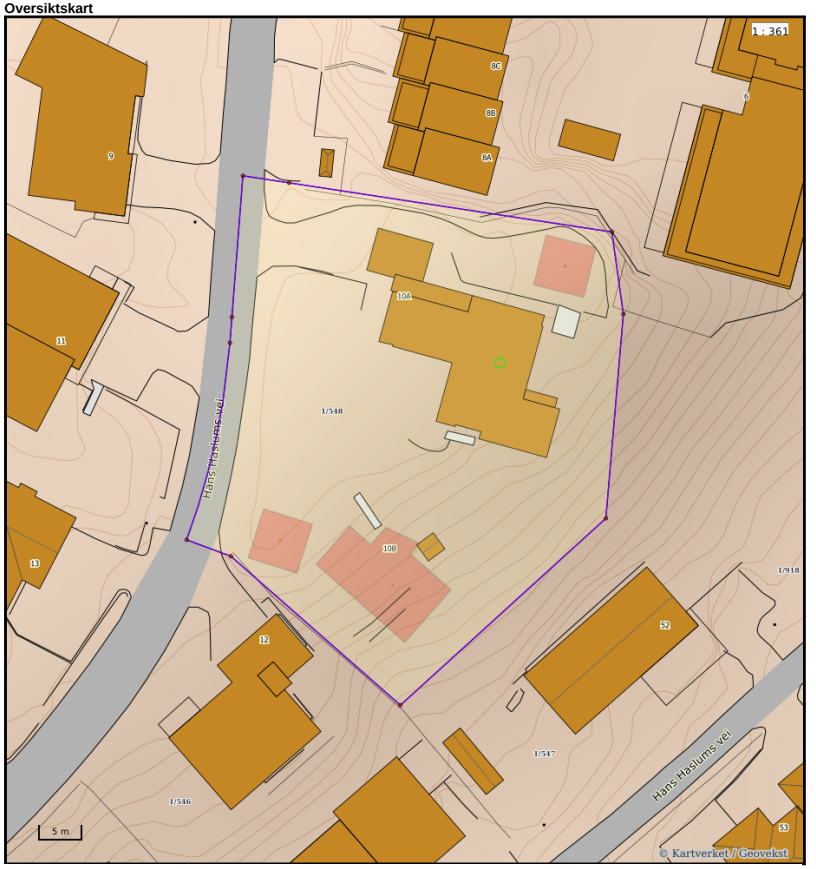
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	15.05.2024	Etablert/Endret	3201/1/548	0,0
	Matrikkelført:	16.05.2024	Etablert/Endret	3201/1/548/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/1/548/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 548, Seksjonsnummer 1 i 3201 BÆRUM kommune

Oversiktskart



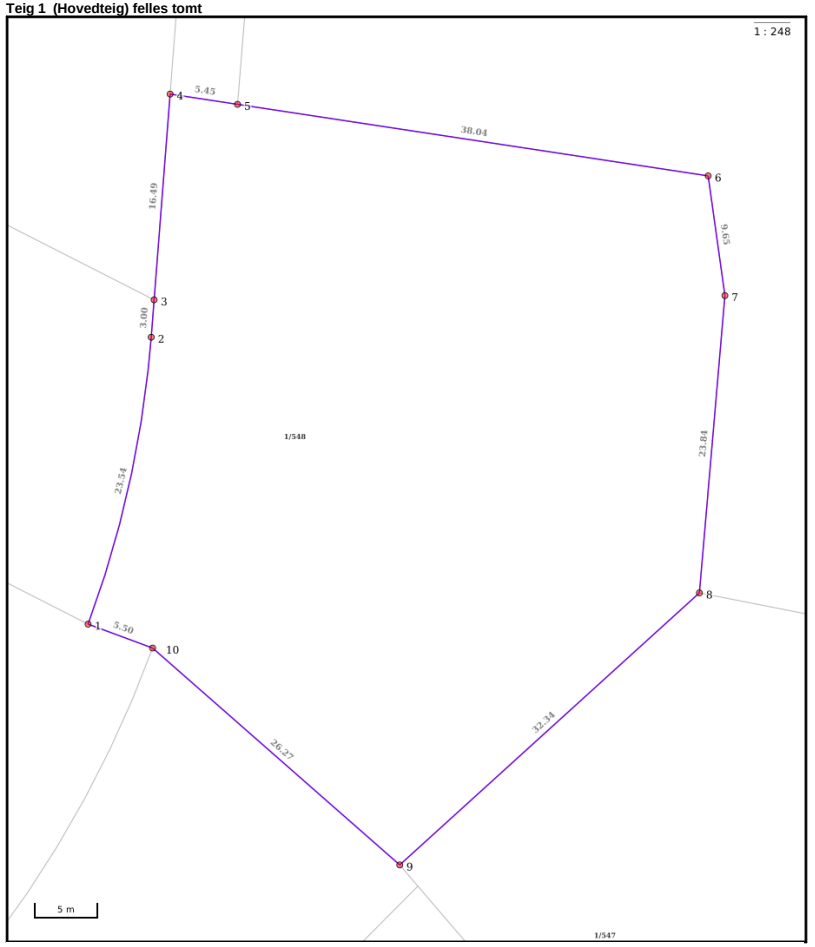
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.04.2025 10:45 – Sist oppdatert 25.04.2025 10:45
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

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: 2 201,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 726,18	588 013,49	23,54m	Terrengmålt	200	-85,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 749,46	588 016,44	3,00m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 752,46	588 016,40	16,49m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 768,95	588 016,18	5,45m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 768,62	588 021,62	38,04m	Tatt fra plan	18		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 766,33	588 059,59	9,65m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 756,93	588 061,79	23,84m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 733,09	588 061,91	32,34m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 709,27	588 040,03	26,27m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 724,74	588 018,80	5,50m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

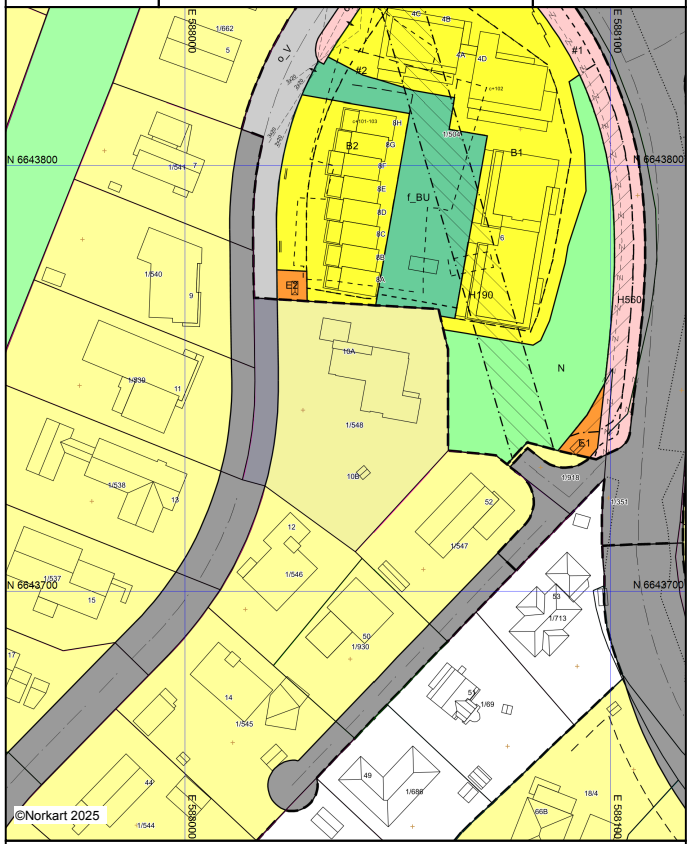
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/548/0/1
Adresse:
Dato: 25.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Veg
- Fortau
- Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

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

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 25.04.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	548	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 201 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1939037 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1939037)
Navn	HASLUM ØSTRE, forb.veier med Kirkeveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	21.10.1939
Delarealer	**Delareal** 1 962 m^2 **Formål** Fritliggende småhusbebyggelse
	Delareal 239 m^2 **Formål** Kjørevei

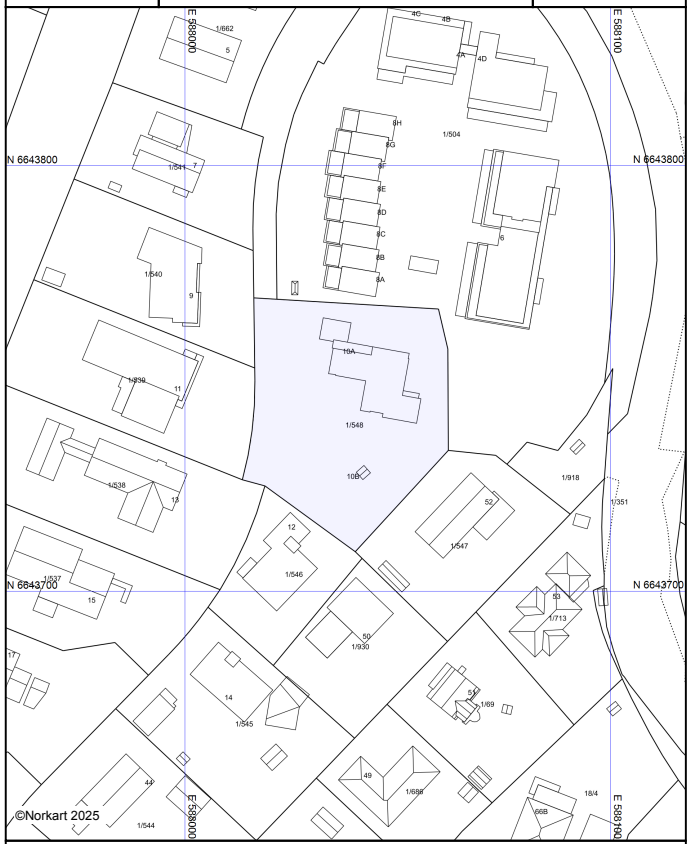
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/548/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

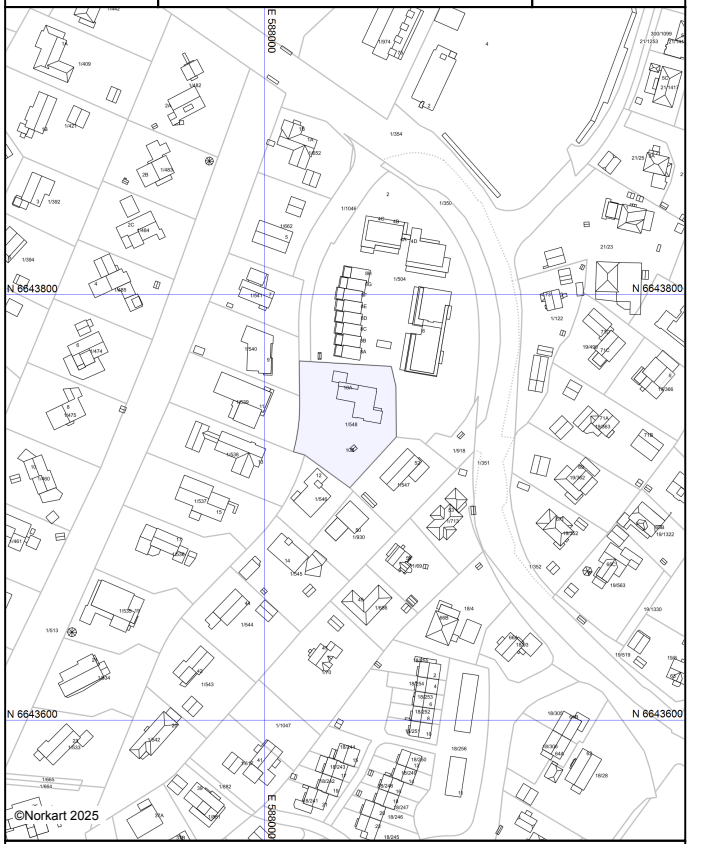
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/548/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

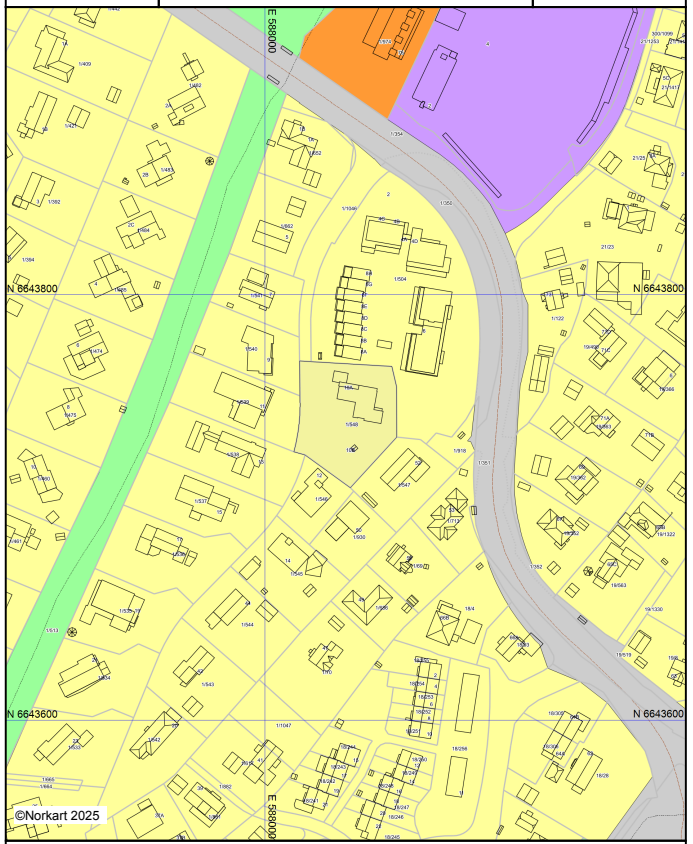
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/548/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**1**	Bnr:	**548**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:							

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**					
67/305	Enebolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
69/424	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
20/14503	Fasadeendring-takterrasse-støttemur	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
20/14557	Garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
20/17293	Enebolig - garasje - ny avkjørsel	☐	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
BYGGESAK AVDELING 2

Studio Kdesign AS
Syrenveien 1B
0870 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/14503 - 24/3898/FRA	05.01.2024

Adresse - Tiltak:	Hans Haslums vei 10 - fasadeendring - takterrasse - støttemur
Gnr/Bnr:	1/548
Tiltakshaver:	Sverre Wolff Helgesen
Ansvarlig søker:	Studio Kdesign AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Det er i gjennomføringsplan versjon 3 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

FERDIGATTEST

Bærum kommune

21. juni 1972.

Nans Hasluns vei 10, Bekkestua. 424-69.

1 548 111. 28/6-70.

tilbygg

våningshus

Laszlo Kavodni.

Gunleiv Svartdal.

tømm. Jan Risåsen.

Henrik Henriksen
e.f.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

3/11-70.

Hans Hasluns vei 11, Haslum. 305-67.

1 548 111 23/10-70.

Nybygg.

Våningshus, garasje.

L. Kavodni.

Selv.

Tømmermester Olav Dale, Rokkerudåsen 21, Hovik.

Henrik Henriksen
e.f.

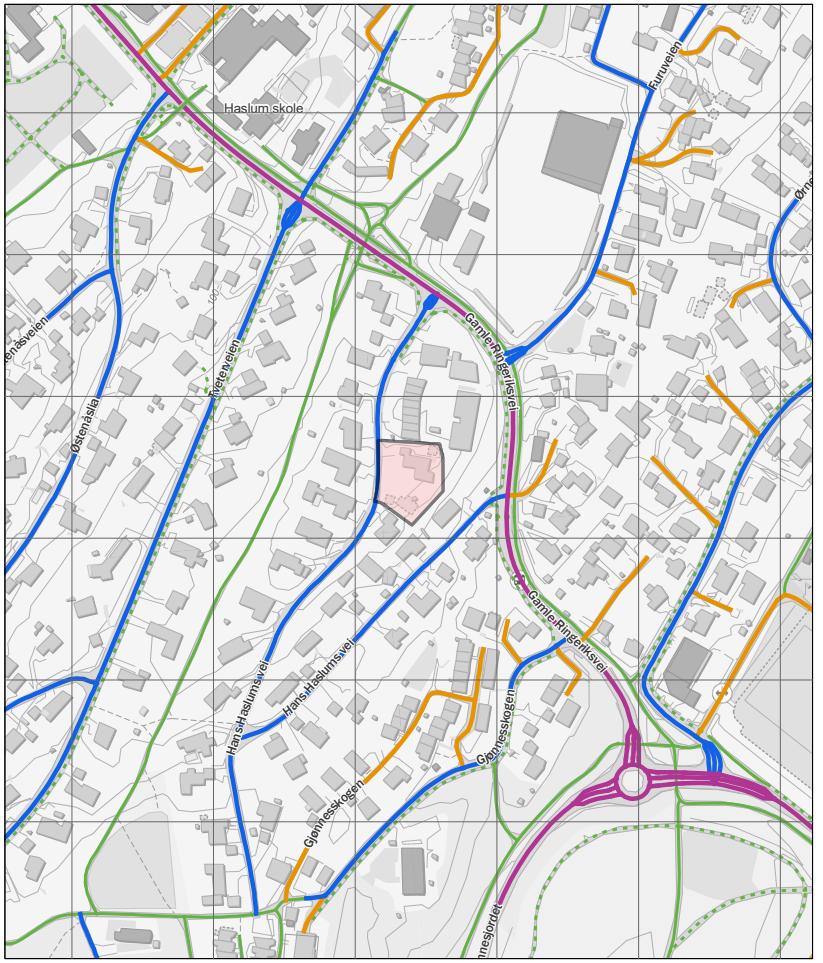
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/548/0/1
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25/04/2025



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

Utskriftsdato: 25.04.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	548	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

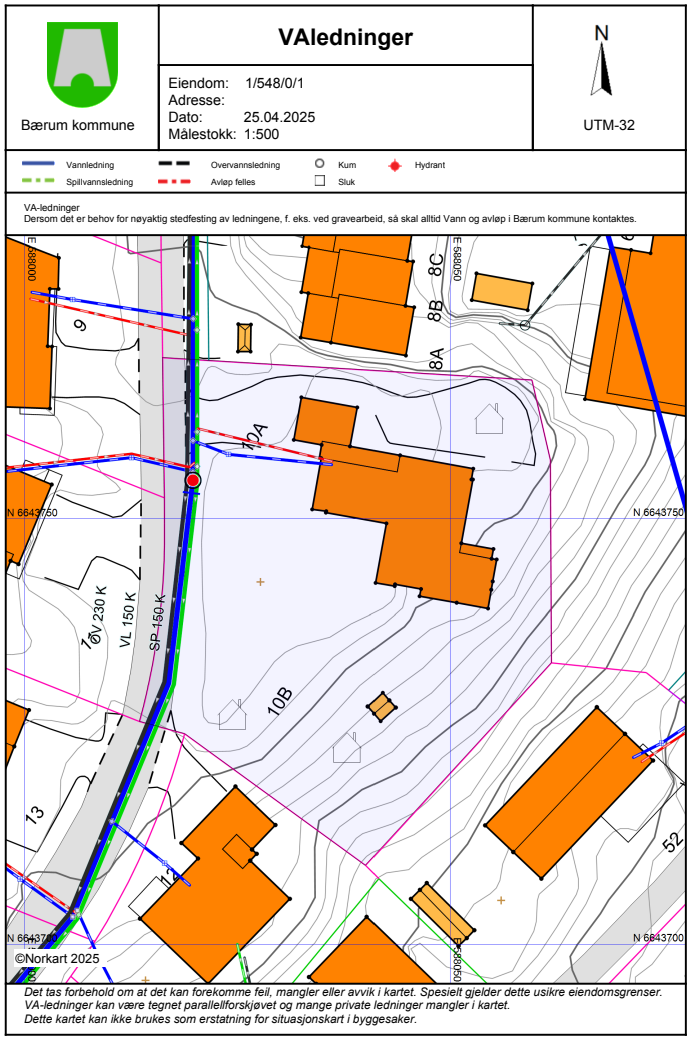
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.



Utskriftsdato: 25.04.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	548	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

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	14 576,27 kr
Feiing	174,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	11 773,16 kr
Sum	**30 862,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	299 m2	45,26 kr	1/1	0 %	13 533,49 kr	3 383,36 kr
Avløp etter areal	299 m2	52,90 kr	1/1	0 %	15 817,10 kr	3 954,26 kr
Tilsyn gassanlegg	1 stk	268,00 kr	1/1	0 %	268,00 kr	66,99 kr
				Sum	**35 002,78 kr**	**8 750,67 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 1/548		
Utskriftsdato	25.04.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HANS HASLUMS VEI 10 A OG B

1. **Navn og opprettelse**
   Disse vedtektene gjelder for Sameiet Hans Haslums vei 10 A og B. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst…….. og har som formå å sørge for drift av sameiets eiendommer.

2. **Bebyggelsen og tomten**
   Eiendommen gnr. 1, bnr. 548 i Bærum kommune ligger i sameie mellom seksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Snr. 1 (Hans Haslums vei 10 A) har en sameierbrøk på ½ og snr. 2 (Hans Haslums vei 10 B) har en sameierbrøk på ½. Sameierbrøken uttrykker sameieandelen i sameiet.

   Eierne av seksjon 1 med tilleggsdel skal disponere sin seksjon med tilhørende garasjebygg.
   Eierne av seksjon 2 med tilleggsdel skal disponere sin seksjon med tilhørende garasjebygg.

3. **Rettslig rådighet over seksjonen**
   Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

4. **Bruken av bruksenheter og fellesarealer**
   Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet inkludert tilleggsdel, sin bygning med terrasse, hage som fremkommer i vedlagte situasjonskart.

5. **Vedlike og påkostninger**
   Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste vedlikehold av sin egen seksjon, både utvendig og innvendig samt besørge og bekoste vedlikehold av tilleggsdeler som den enkelte har enerett til å bruke.

6. **Fordeling av felleskostnader**
   Den enkelte seksjonseier betaler selv sine kostnader til kommunale avgifter, vedlikeholdsutgifter, forsikring, strøm, internett m.m.

7. **Sameiermøter**
   Den øverste myndighet i sameiet er sameiermøtet som avholdes minst en gang i året. I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Endring av vedtektene krever enstemmighet. Sameiet skal ha et styre som består av et medlem fra hver seksjon.

   Ordinært sameier møte skal/kan avholdes innen utgangen av juni måned hvert år. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en sameier krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

   Bærum, dato,

Bærum kommune

Situasjonskart

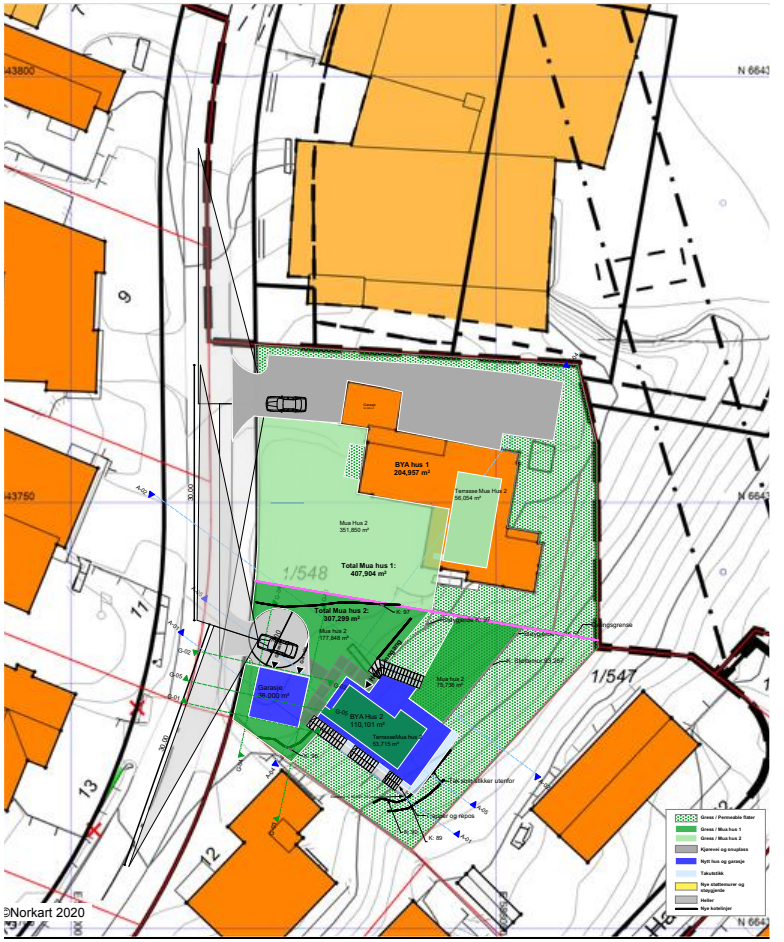
Eiendom: 1/548
Adresse: Hans Haslums vei 10
Utskriftsdato: 04.02.2020
Målestokk: 1:500

STUDIO KDESIGN AS
Syrenveien 1B
0870 Oslo, Norway
+47 400 43 600
Epost:Post@studio-k.no
Org.nr:922 937 826

N

UTM-32

TEGNINGSNR: 1-S.01.2
TEGNINGSNAVN: Utomhuskart
Dato: 08.01.2024



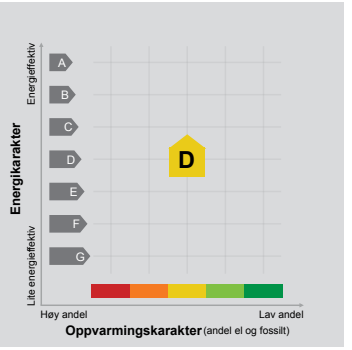
rtet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er amsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard, spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.


S-03
N
Ny BYA hus
A: 204,957 m²
BRA 1.Etg
S-10
Sov
Bad
Gard
Gang
Spis
Hall
Stue
Kjøkken
S-02
S-05
S-01
S-09
S-07
S-14
S-04
Rev
Rev.omfatter
Sign
Dato
Tiltakshaver:
Mål: 1:100 A3
15.02.2021
Tegningen omfatter:
1.Etg
Tegn.nr.
E-01
Design:
Studio Kdesign AS
Dysveien 1B
0870 OSLO
Org.nr:922 937 826
Tlf:
Fax:
Mob:400 43 600
e-post:


S-03
N
Ny BYA hus
A: 204,957 m²
BRA U.Etg
S-10
Stue
Bod
Vask
Vin
Fyr
Bad
Gang
Sov
Stue
S-02
S-05
S-01
S-09
S-07
S-14
S-04
Rev
Rev.omfatter
Sign
Dato
Tiltakshaver:
Mål: 1:100 A3
15.02.2021
Tegningen omfatter:
U.Etg
Tegn.nr.
E-02
Design:
Studio Kdesign AS
Dysveien 1B
0870 OSLO
Org.nr:922 937 826
Tlf:
Fax:
Mob:400 43 600
e-post:

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Haslums vei 10A
Postnummer	1356
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	BÆRUM
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	548
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-113406
Dato	01.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 33 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

33 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0131/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hans Haslums vei 10A 1356 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 1, bnr 548, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

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