

Bekkestuveien 10



Velkommen til

Bekkestuveien 10



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

BEKKESTUA SENTRUM

Arkitekttegnet bolig m/tilbaketrukket tomt & solrik hage i villastrøk- Dobbeltgarasje - Hybel - Midt i Bekkestua sentrum

Prisantydning	19 750 000,-
Omkostninger	495 100,-
Totalpris	20 245 100,-
BRA-i	280 kvm
Totalt BRA	280 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2015

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







Kort fortalt

- Velkommen til Bekkestuveien 10! En arkitekttegnet og innholdsrik eiendom fra 2015 med solrik hage og flere utesoner, i et hyggelig og ettertraktet villastrøk på Bekkestua. Her bor man "midt i smørøyet" med kort gangavstand til Bekkestua sentrum, skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke fritidsaktiviteter

- Kvaliteter ved eiendommen:
- Familievennlig planløsning o/3 plan m/hybel
- God takhøyde m/vinduer fra tak til gulv
- 4(5) sov
- Bergvarmeanlegg + vannbåren gulvvarme i alle rom
- Sosialt kjøkken
- Flere terrasser og hage hvor man kan følge solen
- 2(3) stuer
- Peisovn
- 3 bad + vaskerom
- Tørrskodd adkomst til dobbeltgarasje m/2 elbilladere
- Umiddelbar adkomst til Bekkestua Sentrum
- Barnehage (300m)
- Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole (300/700m)

Arealer og innhold

BRA-i:	280 kvm
Totalt BRA:	280 kvm
TBA:	76 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 131 kvm. Garasje, entré, gang, teknisk rom/ vaskerom og bod.
Praktikantdel: kjøkken, soverom, bad og bod.
Total BRA: 131 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Hall m/trapp, stue, kjøkken /spisestue, soverom og bad.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 76 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. To soverom, bad, stue og hall m/trapp.
Total BRA: 51 kvm.



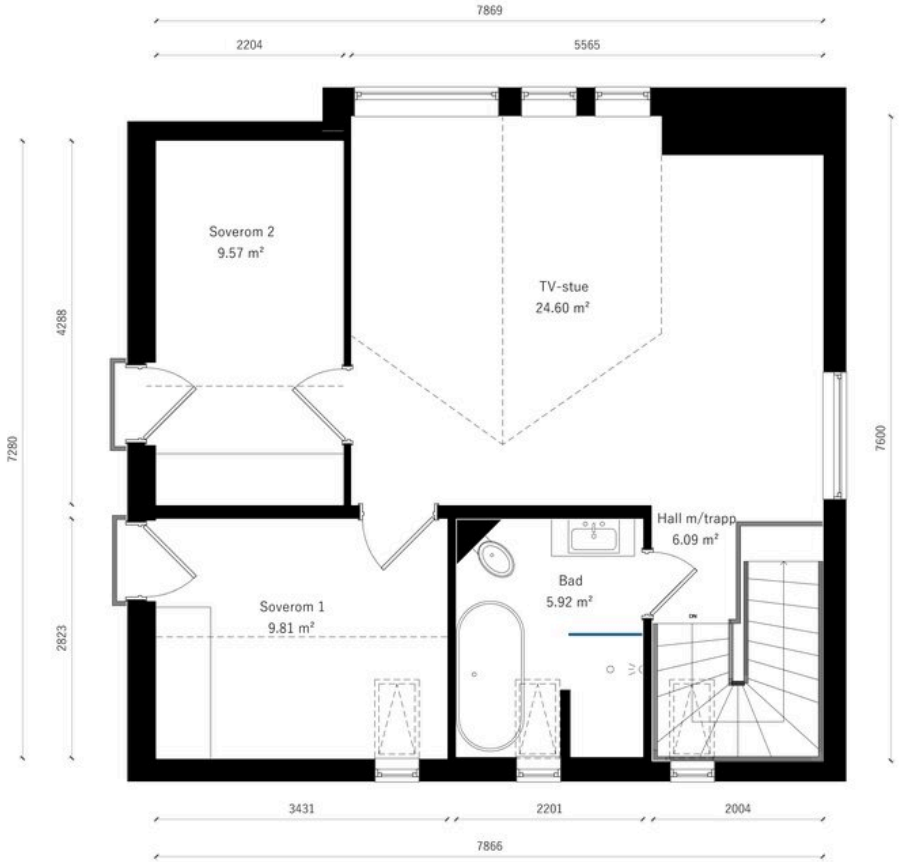
Bekkestuveien 10

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Bekkestuveien 10

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet



Bekkestuveien 10

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til Bekkestuveien 10!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en arkitekttegnet og innholdsrik eiendom med flere solrike utesoner og idyllisk hage, i et hyggelig og etablert villastrøk på Bekkestua. Her bor man "midt i smørøyet" med kort gangavstand til Bekkestua sentrum, skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke fritidsaktiviteter - Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn.

Tilbaketrukket til i familievennlige og ettertraktede Bekkestuveien, finner du denne arkitekttegnede boligen, med flere funksjonelle og smarte løsninger. Her har arkitektens visjon vært å forene den vakre sveitserstilen i annekset (som går over 2 etasjer) med et lekkert, supermoderne tilbygg (som går over 3 etasjer) tilpasset omgivelsene. Boligen som ble oppført i 2015 holder en høy teknisk standard og oppleves som godt ivaretatt, med et moderne design. Her får du store vindusflater som strekker seg fra tak til gulv og et bergvarmeanlegg fra IVT og vannbåren varme i alle gulv med soneregulering for ekstra komfort. Innvendig byr boligen bla. på en stilren entré/ hall med trapperom, et lekkert hovedsoverom med adkomst til bad, ett kjøkken fra Elen Møbelstudio med kjøkkenøy og plass til stort spisebord, samt stue med god takhøyde og peisovn som bidrar til lun stemning på kjølige kvelder. Flytter man seg opp til 2. etasje, så finner man to soverom med adkomst til fransk balkong, bad med dusj og boblebadekar (en dyse fungerer ikke) samt en praktisk loftstue/TV-stue - perfekt for barnefamilien.

Underetasjen inneholder entré/gang, trapperom, et praktisk vaskerom/teknisk rom og bod. Praktikantdelen (med adkomst fra hoveddelens entré/gang) består av kjøkken, soverom, bod og bad. Fra U. etasje kan man også ta seg tørrskodd frem til den romslige dobbelgarasjen, utstyrt med automatisk portåpner. Her er det plass til to biler og det er to ladebokser som er ferdig installert (en inne og en ute).

Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, annen beplantning og hekk mot nabo. Huset har flere herlige uteområder som gjør det mulig å nyte solen til ulike tider på døgnet. Ved inngangspartiet i 1. etasje (over garasjen) er det en nordvestvendt terrasse. Her er det montert utvendig stikkontakt. Fra spisestuen er det utgang til en østvendt terrasse med levegger i tre, som skaper private og lunekroker. Fra kjøkkenet er det skyvedør ut til en terrasse. Terrassene og hagen blir som en forlengelse av oppholdsrommene på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Her er det godt med rom for lek, grill og hygge!

Boligen har en familievennlig planløsning, og inneholder:

1. etasje:
Hall m/trapp, stue, kjøkken /spisestue, soverom og bad.

2. etasje:
To soverom, bad, stue og hall m/trapp.

Underetasje:
Garasje, entré, gang, teknisk rom/ vaskerom og bod.
Praktikantdel: kjøkken, soverom, bad og bod.

Ditt nye hjem!

BOLIGEN ROM FOR ROM:

Boligen har et bergvarmeanlegg fra IVT og vannbåren varme i alle gulv med soneregulering for ekstra komfort.

1. ETASJE:

Entré/ hall med trapperom:
Lys og stilren entré/ hall med 1-stavsparkett på gulv og innfelte spotter i himling, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko.

Stue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen, stuen. Den tiltalende stuen har god takhøyde og store vindusflater, som slipper inn godt med naturlig lys og skaper en god atmosfære. Her er det peisovn med glassfelt som bidrar til lun stemning på kjølige kvelder og god plass til sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker.

Kjøkken/ spisestue:
Meget innbydende og moderne kjøkken med kjøkkenøy fra Elen Møbelstudio. Her er det også plass til stort spisebord – ideelt for hverdagsmåltider, middagsselskaper eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har rikelig med skap- og benkeplass. Den åpne løsningen gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Her kan husets kokk virkelig kose seg.

Kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte fronter og lys under overskap som lyskilde. Det er montert metallplate bak koketoppen som sprutbeskyttelse. Kjøkkenet har vannstoppesystem og komfyrvakt.

Følgende hvitevarer er installert:
– Designkomfyr fra Cucina med induksjonstopp (én kokesone øverst til venstre er defekt)
– Oppvaskmaskin fra IKEA
– Kjøleskap
– Kjøkkenventilator fra Faber med fjernkontroll, som trekker luften direkte ut.

Hovedsoverom:
I boligens 1. etasje finner man det lekre hovedsoverommet av god størrelse. Hovedsoverommet er innredet med garderobeløsning og har godt med plass til dobbeltseng, nattbord el. Fra hovedsoverommet er

det adkomst til et moderne master bad.

Bad:
Fra entréen og hovedsoverommet er det adkomst til et delikat bad med downlights i himling og vannbåren gulvvarme. På veggen er det 30 x 60 cm fliser og på gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjnisje. Badet har baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et veggmontert speilskap med lys, og det er også et veggmontert høyskap. Dusjhjørnet måler 80 x 80 cm og det er installert regnfallsdusj med håndholdt spyler.

_____
2. ETASJE/ LOFTSETASJE:

Stue:
I boligen 2. etasje finner man en tiltalende og praktisk loftstue, perfekt for barnefamilien. Her er det god plass til sofagruppe, bokhyller m.m.

Soverom:
I boligens 2. etasje finner man 2 pene soverom med gode møbleringsmuligheter og utgang til fransk balkong. Soverommene har plassbygd garderobeløsning og godt med plass til seng, nattbord, kommode eller skrivepult etc. Soverommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:
Lekkert bad med spotter i himling og vannbåren gulvvarme. På veggen er det 30 x 60 cm fliser og på gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Badet har baderomsinnredning med skuffer og heldekkende toppservant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap med integrert lys. Rommet har badekar med boblefunksjon og dyser. I tillegg er det en stor og romslig dusjnisje med fastmontert dusjvegg i herdet glass. Dusjen har regnfallsdusj og håndholdt spyledusj.

_____
UNDERETASJE:

HOVEDDEL:

Teknisk rom/vaskerom:
Praktisk og separat vaskerom/teknisk rom med slette og malte vegger. På gulvet er det lagt 30 x 60 cm fliser med vannbåren varme. Rommet har vaskeromsinnredning med laminatbenkeplate, vegghengte overskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Benkeplaten har nedfelt utslagsvask i metall. I den tekniske delen finnes varmtvannsbereder, bergvarmeanlegg og fordelerskap.

Integrert garasje:
Fra U. etasje i boligen kan man ta seg tørrskodd frem til den romslige dobbelgarasjen, utstyrt med automatisk portåpner. Her er det plass til to biler og det to ladebokser som er ferdig installert (en inne og en ute).

Bod:
I boligens underetasje finner man også en romslig bod. Her er det godt med lagringsmuligheter.

_____
PRAKTIKANTDEL:

I boligens underetasje er det en praktikantdel med adkomst fra hoveddelen via entré/ hall.

Stue/kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med innebygd ventilator (fra Pensy) som sørger for mekanisk avtrekk i praktikantdelen og trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Gulvet har parkett, og veggene er slette og malte. Det er installert spotteskinne i taket og lys i ventilatoren som lyskilder. Kjøkkenet har vannstoppesystem og komfyrvakt. Følgende hvitevarer fra IKEA er installert: integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. I stuen er det gode møbleringsmuligheter med plass til sofa og tilhørende tv-møblement.

Bad:
Stilrent bad med vannbåren gulvvarme. Rommet har baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et vegghengt speil med integrert lys. Det er vegghengt toalett og dusj med innfelt dusjsone på 90 × 90 cm, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Praktikantdelen har et soverom med plass til seng og skapløsning.

_____
INNVENDIGE OVERFLATER:
Underetasje: støpt dekke med parkett på alle gulv, samt slette, malte vegger og tak. Badet har fliser.
1. etasje: 1-stavsparkett på alle gulv unntatt badet, som har fliser. Stuen har malt trepanel på veggene og trepanel i skråtak med stor takhøyde. Øvrige vegger er slette og malte, og takene er sparklet og slette.
Loftet/2. etasje: 3-stavsparkett på alle gulv unntatt badet, som har fliser. Vegger og skråtak er sparklet, slette og malte. Badet har fliser på veggene.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Boligen har et rør-i-rør-system.
- Avløpsrørene under vasker på bad og kjøkken er synlige og av plast. Disse leder videre til hovedavløpsrør (soilrør) av plast.
- Ventilasjonen er balansert med varmegjenvinning, og styringsenheten til ventilasjonsanlegget er plassert i bodrom i kjelleren.
- Boligen har et bergvarmeanlegg fra IVT og vannbåren varme i alle gulv med soneregulering.
- Peisovn i stue i 1. etg. med glassfelt.
- På vaskerom/teknisk rom står en OSO varmtvannstank på 200 liter.
- Boligen har sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer.
- Automatsikringer med 32 amp. hovedkurs.
- Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.
- Brann- og lydisolert dør inn til praktikantboligen.












Mirror, mirror
on the wall... What the heck
happened?






















Panasonic
AutoDry
EasyClean filter






Miele









Ditt nye nabolag!

Bekkestuveien 10 har en attraktiv og unik beliggenhet, tilbaketrukket i et hyggelig og etablert villastrøk på Bekkestua. Det er kort gangavstand til Bekkestua sentrum, skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke fritidsaktiviteter. Her bor du sentralt til med alt du trenger i hverdagen, samtidig som det er umiddelbar nærhet til marka med flotte turområder. Dette er en perfekt beliggenhet for den som ønsker nærhet til "alt" man måtte trenge i hverdagen!

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotball-løkker, sandvolleyballbane, tennishall, Jar idrettshall, Nadderudhallen og flere treningssentre. I tillegg er det kort avstand til Nadderud Stadion med fotball- og friidrettsanlegg. For golfentusiastene ligger Ballerud, Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Tur til sauejordet på Hosle og Jarmyra er absolutt og anbefale. Fra eiendommen er det ellers kun en kort kjøretur til Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Her kan nevnes Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, fotball m.m. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Det er dessuten kort vei til bl.a. Holtekilen, som er et godt utgangspunkt for flotte turmuligheter, enten til fots eller med sykkel samt godt tilrettelagt for barnevogn. Holtekilen byr på flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser. Det er kort vei med bil eller sykkel til badestrender på Lysaker, Fornebu, Høvik og Kadettangen. Om sommeren er områdene ved Østernvann og Bogstadvannet også populære utfluktsmål, med fine bademuligheter. For kunstinteresserte er det flere gallerier i området.

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



blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza.

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

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, som ligger i gangavstand fra boligen (ca. 300 og 700 m unna). Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a. Gartnerveien barnehage, FUS Ringstabekk, OIS kindergarden m.m. Det er ellers flere tilbud i nærheten, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges Toppidrettsgymnas, samt de videregående skolene Stabekk og Nadderud.

Offentlig kommunikasjon:
Svært god offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i nærheten. Kun 400 meter til Bekkestua T- banestasjon. Her finner man T-bane linje 3 i retning Oslo/Kolsås, som bruker ca. 15 minutter fra Bekkestua til Majorstuen. Bekkestua er for øvrig et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med busslinjer til de fleste steder i Bærum. Nærmeste bussholdeplass er "Ringhøyden seniorsenter " (linje 213 og 216) som ligger 300 meter unna. Det er lett å komme seg ut på E18 retning Oslo og Drammen, samt kort avstand til Lysaker og Skøyen.

Informasjon

Bekkestuveien 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0220/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17, bnr 189 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Øystein Bø
Solveig Ingebjørg Holen

Kjøpesum og omkostninger
19 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
493 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
495 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
514 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 245 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 264 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2015

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 280 kvm
Totalt BRA: 280 kvm
TBA: 76 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 131 kvm. Garasje, entré, gang, teknisk rom/ vaskerom og bod. Praktikantdel: kjøkken, soverom, bad og bod.
Total BRA: 131 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Hall m/trapp, stue, kjøkken /spisestue, soverom og bad.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 76 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. To soverom, bad, stue og hall m/trapp.
Total BRA: 51 kvm.

Parkering

Parkering i romslig og integrert dobbelgarasjen, utstyrt med automatisk portåpner. Her er det plass til to biler og det to ladebokser som er ferdig installert (en inne og en ute). Ellers biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var drypplekkasje fra utvendig trapp til garasjen. Murer la ny membran og nye fliser i trapp. Firmaet heter Ren-Bygg. Vi satt opp nye plater på veggen i garasjen selv.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ergotec har utført kontroll av ventilasjon. Bosch har utført kontroll av varmepumpe.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Huset er bygget med radonsperre i grunnen.

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 sett enkelte skjeggkre i kjellerbod. Så sjelden at vi har ikke gjort noe med det.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Byttet styringsdel på varmepumpe for et par år siden. Utført som reklamasjonssak av Bosch sentralt.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Venstre, bakre kokeplate på kjøkkenkomfyr virker ikke.

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. Eventuell kommentar: Dette er godkjent som praktikantdel i boligen.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Skiftes vannrør i Bærum kommune. Berører p.t. krysset Ringstabekkveien/Bærumsveien. Skal være ferdig oktober 2025.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Dreneringen er fra byggeåret. Det er synlig grunnmursplast på flere sider av bygget. boligen ligger på en høyde med naturlig drenering bort fra huset. Taket har saltaksform. En del er tekket med betongtakstein, mens øvrige deler av boligen har taktekking med stålplater. Taknedløp og beslag er i metall, og takvannet ledes bort fra huset via dreneringsrør og bend. Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har en lukket takkonstruksjon uten tilgang til undersiden. Boligen har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra byggeåret, og flere ulike ytterdører. Over garasjen er det en nordvestvendt terrasse oppført i trykkimpregnert trevirke med rekkverk i tre. Det er montert utvendig stikkontakt på terrassen. Fra spisestuen er det utgang til en østvendt terrasse med levegger i tre som gir god skjerming. Fra kjøkkenet er det skyvedør ut til en terrasse. I andre etasje er det balkongdører fra begge soverom som leder ut til franske balkonger. Boligen har en stor, romslig dobbelgarasje med støpt dekke og grunnmur mot terreng. Veggene er kledd med plater, og himlingen består av betongelementer. Garasjen har innlagt strøm og belysning. Porten er utstyrt med automatisk portåpner, og det er adkomst til garasjen fra boligen.

_____
Takstmanns vurdering ved TG IU:
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

_____
Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Våtrom > Underetasje > Tekniskrom/ vaskerom > Overflater Gulv.
Våtrom > Underetasje > Tekniskrom/ vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gammel taklampe i stue (karnapp).
- Frys + kjøleskap i kjeller, frys i praktikantdel, vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Resten av (hengende) lamper + gardiner kan følge med.
- Komfyrer (obs. komfyr på kjøkken oppe har en platesone - venstre bak - som ikke fungerer), kjøleskap på kjøkken oppe og i praktikantdel, oppvaskmaskin på kjøkken oppe og i praktikantdel, eldre vaskemaskin (Miele) i praktikantdel (uten reklamasjonsrett).

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

Hele boligen kan leies ut i sin helhet. Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - 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 alle gulv med soneregulering. I stuen i første etasje er det i tillegg en varmegivende peis.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk: 28.000 kWh inklusive praktikantdel og to ladestasjoner for elbil. (Selger opplyser at de har to elbiler som brukes jevnlig).

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 29 630,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024:
Avløp: 13 991,27 kr
Renovasjon: 4 338,60 kr
Vann: 11 300,69 kr
Sum: 29 630,56 kr

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 886 633,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 546 531,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Eika forsikring
Polisenr: 6946169/8

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 597 kvm (Eiertomt)
Relativt flat tomtegrunn. Pent opparbeidet med plenarealer, trær og annen beplantning. Her er det flere uteplasser som sørger for gode solforhold fra morgen til kveld og godt med rom for lek, grill og hygge!

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger opplyser at huset er bygget med radonsperre i grunnen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 29.09.2016.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer

Delareal 597 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/17/189:
20.02.1914 - Dokumentnr: 900217 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg og vedlikehold
Med flere bestemmelser

04.09.1930 - Dokumentnr: 900444 - Elektriske kraftlinjer

31.07.1956 - Dokumentnr: 6385 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2025 - Dokumentnr: 628081 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.01.1914 - Dokumentnr: 900007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:20

26.08.1955 - Dokumentnr: 6983 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:547

01.01.2020 - Dokumentnr: 1247995 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:189

01.01.2024 - Dokumentnr: 33531 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:189

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Faste løpende kostnader:
- Bygnings- og innboforsikring (Eika forsikring - Villa og innbo, kr. 10286,- pr. år)
- Kommunale avgifter
- TV/ bredbånd (Viken fiber - koster kr. 2156,- pr. mnd.)
- Strøm
- Sector Alarm (kr. 579,- pr. mnd.)

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

––––––
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 158 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 41 000,-.
Samlet skal selger betale kr. 269 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2025

Megler

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

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bekkestuveien 10

Tilstandsrapport

Enebolig
Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 17, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1417 **Referansenummer:** VD2213

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.

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
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 Bekkestueveien 10, med kort vei til Bekkestua sentrum, ligger denne boligen som strekker seg over tre plan. Boligen har dobbelgarasje og flere uteplasser med ulike solforhold. I tillegg til hoveddelen har boligen en praktisk praktikantdel.
Boligen er oppført i to ulike byggetrinn, der en del er bygget videre på en tidligere bolig som sto på tomten.
Underetasjen inneholder garasje, entré/gang, trapperom, vaskerom/teknisk rom og bod. Praktikantdelen består av kjøkken, soverom, bod og bad.
I første etasje finner man hall med trapp, stue, kjøkken/spisestue, soverom og bad.
Andre etasje inneholder hall med trapp, stue, to soverom og bad.
Boligen, som er oppført i 2016, har lite slitasje på overflater og holder en høy teknisk standard. Flere uteplasser sørger for gode solforhold fra morgen til kveld.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taket har saltaksform. En del er tekket med betongtakstein, mens øvrige deler av boligen har taktekking med stålplater. Taknedløp og beslag er i metall, og takvannet ledes bort fra huset via dreneringsrør og bend.
Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har en lukket takkonstruksjon uten tilgang til undersiden.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret, og flere ulike ytterdører.
Over garasjen er det en nordvestvendt terrasse oppført i trykkimpregnert trevirke med rekkverk i tre. Det er montert utvendig stikkontakt på terrassen. Fra spisestuen er det utgang til en østvendt terrasse med levegger i tre som gir god skjerming. Fra kjøkkenet er det heve-/senk skyvedør ut til en terrasse.
I andre etasje er det balkongdører fra begge soverom som leder ut til franske balkonger.
Boligen har en stor, romslig dobbelgarasje med støpt dekke og grunnmur mot terreng. Veggene er kledd med plater, og himlingen består av betongelementer. Garasjen har innlagt strøm og belysning. Porten er utstyrt med automatisk portåpner, og det er adkomst til garasjen fra boligen.

INNVENDIG Gå til side

I første etasje er det enstavsparkett på alle gulv unntatt badet, som har fliser. Stuen har malt trepanel på veggene og trepanel i skråtak med stor takhøyde. Øvrige vegger er slette og malte, og takene er sparklet og slette.
I andre etasje er det trestavsparkett på alle gulv unntatt badet, som har fliser. Vegger og skråtak er sparklet, slette og malte. Badet har fliser på veggene.
I underetasjen er det støpt dekke med parkett på alle gulv, samt slette, malte vegger og tak. Badet har fliser.
Etasjeskiller består av trebjelkelag og betong.
Bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.
I stuen i første etasje er det en peisovn med glassfelt som gir god varme. Ovnen er tilkoblet isolert stålpipe.
Boligen har en lakkert tretrapp som går fra underetasjen og opp til andre etasje.
Innvendig er det malte fyllingsdører, samt enkelte skyvedører. Det er brann- og lydisolert dør inn til praktikantboligen. Til garasjen er det en malt ytterdør.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike bad og våtrom. Det er to bad i hoveddelen og ett bad i praktikantdelen. Hoveddelen har også et vaskerom/teknisk rom med sluk. For detaljer om de enkelte våtrommene, vises det til tilstandsrapporten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken – hoveddel
Kjøkkenet er fra byggeåret og har innredning med profilerte fronter fra Epoq. Gulvet har parkett, og veggene er kledd med sparklede og malte plater. Taket er slett og malt, med fastmontert belysning som lyskilde. Kjøkkenet har en kjøkkenøy og åpen løsning mot spisestuen, med god plass og funksjonell utforming.
Kjøkkenet har vannstoppesystem og komfyrvakt.
Det fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. Store vindusflater og dører ut mot hagen gir rikelig med naturlig lys.
Ventilasjonen ivaretas av en kjøkkenventilator fra Faber med fjernkontroll, som trekker luften direkte ut.

Kjøkken – praktikantdel
Kjøkkenet i praktikantdelen er fra byggeåret, og innredningen er fra IKEA. Gulvet har parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med spoteskinne og lys i ventilatoren som lyskilder.
Kjøkkenet har vannstoppesystem og komfyrvakt. Mellom benkeplaten og overskapene er veggen slett og malt.
Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet over benken gir godt lysinnslipp.
Ventilasjonen ivaretas av en innebygd ventilator som sørger for mekanisk avtrekk i praktikantdelen og trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.

For detaljer om hvitevarer i begge kjøkken vises det til tilstandsrapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Det er to fordelerskap i boligen, og begge er kontrollert.
Avløpsrørene under vasker på bad og kjøkken er synlige og av plast. Disse leder videre til hovedavløpsrør (soilrør) av plast.
Ventilasjonen er balansert med varmegjenvinning, og styringsenheten til ventilasjonsanlegget er plassert i bodrom i kjelleren.
Boligen har et bergvarmeanlegg fra IVT og vannbåren varme i alle gulv med soneregulering. I tillegg er det en varmegivende peis i stuen i første etasje.
På vaskerom/teknisk rom står en OSO varmtvannstank på 200 liter.
Boligen har sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer.
Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedsikringen er på 32 ampere.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Dreneringen er fra byggeåret. Det er synlig grunnmursplast på flere

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

sider av bygget. boligen ligger på en høyde med naturlig drenering bort fra huset.
Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.
Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

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

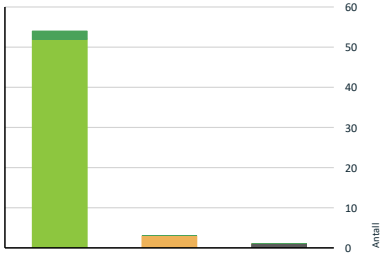
Enebolig

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

Det foreligger ferdig attest for boligen datert : 29.09.2016

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Tekniskrom/ vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Tekniskrom/ vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** 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. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

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

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

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2016

Standard
Bolig oppført i 2016 med høy standard og utvidet teknisk anlegg. Boligen fremstår med liuten slitasje på samtlige bygningsdeler. For nærmere informasjon om de ulike konstruksjonene, vises det til beskrivelsen av bygningsdelene.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt. se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har saltaksform. en del er tekket med betongtakstein, mens øvrige deler av boligen har taktekking av stålplater.



TG 1 **Nedløp og beslag**

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

TG 1 **Veggkonstruksjon**

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket. Ingen fuktighet ble oppdaget på tidspunktet for befaringen.





TG IU **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har en lukket takkonstruksjon uten tilgang til undersiden. Undersøkelsen er utført ved visuell kontroll fra bakken og innvendig, samt ved fuktsøk med Tramex overflatefuktmåler på to utvalgte punkter. Det ble ikke avdekket unormale forhold ved kontrollen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 1 **Vinduer**

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. I praktikantdelen er det montert vinduer som tilfredsstiller krav til nødutgang. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og forventet bruksslitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Boligen har flere ulike ytterdører.
Hoveddøren i underetasjen er en malt brann- og lydisolert dør med glassfelt, utstyrt med Yale dørlåssystem.
Det er en malt hovedytterør i tre inn til boden i U.etg.
Hoveddøren i 1. etasje er en malt brann- og lydisolert dør med glassfelt og Yale dørlåssystem.
Fra stuen i 1. etasje er det adkomst til hagen via en balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2015.
I spisestuen er det en balkongdør med 2-lags isolerglass av typen heve -/senke skyvedør, fra byggeåret.
I 2. etasje er det to balkongdører som leder ut til franske balkonger.

Garasjen har en automatisk port med motordrift.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har franske balkonger i andre etasje, med balkongdører fra begge soverom.
Utendørs er det tre ulike sittegrupper med ulik solretning:

– Over garasjen er det en nordvestvendt terrasse, bygget i trykkimpregnert trevirke med rekkverk av tre. Det er montert utvendig stikkontakt.
– Fra spisestuen er det utgang til en østvendt terrasse med levegger i tre, som gir god skjerming.
– Fra kjøkkenet er det heve-/senk skyvedør ut til en terrasse.



Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Fra innkjørsel og garasjen fører en utvendig trapp opp til husets første etasje og tilhørende terrasse. Trappen er oppført i støpt betongdekke og belagt med fliser. Trappen ble fornyet i 2025 etter en lekkasje ned til garasjen. Det er lagt ny membran (Tetteskjikt) og nye fliser.

Fra stuen i første etasje er det en utvendig tretrapp med fem trinn som leder ned til hagen. Trappen er utført i treverk. Enkelte trappetrinn i betongstein som følger terrenget ned til innkjørsel.







TG 1 Garasje

Boligen har en stor og romslig dobbelgarasje med støpt dekke og grunnmur mot terreng. Veggene er kledd med plater, og himlingen består av betongelementer. Det er innlagt strøm og belysning i garasjen. Porten er utstyrt med automatisk portåpner for enkel adkomst samt at det er tilgang fra huset.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

I første etasje er det enstavsparkett på alle gulv unntatt badet, som har fliser. Stuen har malt trepanel på veggene. Øvrige vegger er slette og malte. Badet har fliser. Stuen har trepanel i skråtak og stor takhøyde. Øvrige rom har sparklet, slette tak. Det er registrert knirk i gulv.

I andre etasje er det trestavsparkett på alle gulv unntatt badet, som har fliser. Vegger og skråtak er sparklet, slette og malte. Badet har fliser på veggene.

I underetasjen er det støpt dekke med parkett på alle gulv og slette malte vegger og tak. Bad med fliser.
Overflatene er vurdert ut fra normal brukslitasje. Mindre merker, hakk og sprekker må påregnes i en brukt bolig og er ikke kommentert. Enkel overflateoppussing må normalt forventes ved kjøp.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller består av trebjelkelag og betong

To rom er kontrollert punktvis med laser for høydeforskjeller og skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å bli registrert. Det kan derfor være større avvik i rom som ikke er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

Underetasje
– Gang: 3 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm i rommet.
– Kjøkken: 5 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm i rommet.

Første etasje
– Stue: 3 mm avvik på 2 meter, totalt 5 mm i rommet.
– Kjøkken: 15 mm avvik på 2 meter, totalt 18 mm i rommet.

Andre etasje
– Soverom: 7 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm i rommet.
– Stue: 5 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm i rommet.

Tillatt avvik er maks 10 mm på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet, i henhold til NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



TG 1 **Radon**

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 **Pipe og ildsted**

I stuen i første etasje er det en peisovn med glassfelt som gir god varme. Ovnen er tilkoblet isolert stålpipe.



TG 1 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bodrom i vegg mot grunn. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 1.



TG 1 **Innvendige trapper**

Boligen har en lakkert tretrapp som går fra underetasjen og opp til andre etasje.



TG 1 **Innvendige dører**

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Boligen har innvendige malte fyllingsdører, samt enkelte skyvedører. Det er brann- og lydisolert dør inn til praktikantboligen. Til garasjen er det en malt ytterdør.
Alle dører åpner og lukker som de skal, og det er lite slitasje på dørbladene.





VÅTROM

UNDERETASJE > BAD PRAKTIKANTDEL

Generell

Badet er fra byggeåret, og selger har full dokumentasjon på arbeidet. Vurderingen av badet er basert på teknisk forskrift av 2010.

UNDERETASJE > BAD PRAKTIKANTDEL

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggen er det fliser i størrelse 30 x 60 cm, og taket er malt. Lyskildene er taklampe og lys i speil.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet.
Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD PRAKTIKANTDEL

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 30 x 60 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i en nedsenket dusjsone med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minst 25 mm høyere enn toppen av slukristen.
Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet.
Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.



UNDERETASJE > BAD PRAKTIKANTDEL

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

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



UNDERETASJE > BAD PRAKTIKANTDEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Barnerommet har baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et vegghengt speil med integrert lys. Rommet har vegghengt toalett og dusj med innfelt dusjsone på 90 × 90 cm. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > BAD PRAKTIKANTDEL

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

UNDERETASJE > BAD PRAKTIKANTDEL

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bodrom i vegg bak toalett. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 1.



UNDERETASJE > TEKNISKROM/ VASKEROM

Generell

Vaskerom / Teknisk rom er fra byggeåret, og selger har full dokumentasjon på arbeidet. Vurderingen av badet er basert på teknisk forskrift av 2010.

UNDERETASJE > TEKNISKROM/ VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På vaskerommet/teknisk rom er veggene slette og malte. Det er gulvlister mellom gulv og vegg. Taket er sparklet, slett og malt.

UNDERETASJE > TEKNISKROM/ VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 30 x 60 cm fliser med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 18 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minst 25 mm høyere enn toppen av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet.
Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > TEKNISKROM/ VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er ikke 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.

Vurdering av avvik:

• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Tilstandsgrad to settes da membranen er synlig over klemring og ikke under..

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.



UNDERETASJE > TEKNISKROM/ VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerom/teknisk rom har vaskeromsinnredning med laminatbenkeplate, vegghengte overskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Benkeplaten har nedfelt utslagsvask i metall. I den tekniske delen finnes varmtvannsbereder, bergvarmeanlegg og fordelerskap.

UNDERETASJE > TEKNISKROM/ VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk gjennom ventil i taket og tilluft via en 10 mm spalte under dørbladet. Det ble påvist tilfredsstillende lufttrekk ved bruk av papirark.

UNDERETASJE > TEKNISKROM/ VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Våtsone er mot yttervegger, og hulltaking er derfor ikke mulig. Det er utført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og er ikke en garanti for tilstanden på baderommet. Gulvet er ikke målt.

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret, og selger har full dokumentasjon på arbeidet. Vurderingen av badet er basert på teknisk forskrift av 2010.





1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggen er det 30 x 60 cm fliser, og taket er malt. Lyskildene er downlights og lys over speil.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet.
Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjnisje. Gulvet har vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 28 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minst 25 mm høyere enn toppen av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet.
Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

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



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et veggmontert speilskap med lys, og det er også et veggmontert høyskap. Dusjhjørnet måler 80 x 80 cm. Det er installert regnfallsdusj med håndholdt spyledusj.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk gjennom ventil i taket og tilluft via en 10 mm spalte under dørbladet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet i vegg bak dusjsone. .



2.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret, og selger har full dokumentasjon på arbeidet. Vurderingen av badet er basert på teknisk forskrift av 2010.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

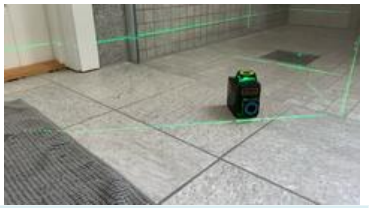
På veggen er det 30 x 60 cm fliser, og taket er malt. Lyskildene er spotter i taket og lys over speil.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet.
Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Gulvet har vannbåren varme som varmekilde. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minst 25 mm høyere enn toppen av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet.
Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har baderomsinnredning med skuffer og heldekkende toppservant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap med integrert lys. Rommet har badekar med boblefunksjon og dyser. Det er en stor og romslig dusjnisje med fastmontert dusjvegg i herdet glass. Dusjen har regnfallsdusj og håndholdt spyledusj.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i tilstøtende rom bak badekar.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN PRAKTIKANDEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet i praktikantdelen er fra byggeåret, og innredningen er fra IKEA. Gulvet har parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med spoteskinne og lys i ventilatoren som lyskilder.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr fra IKEA
– Induksjonstopp fra IKEA
– Oppvaskmaskin fra IKEA
– Kjøleskap fra IKEA
– Avtrekksvifte fra Pensy

Kjøkkenet har vannstoppesystem og komfyrvakt.

Mellom benkeplaten og overskapene er veggen slett og malt. Kjøkkenet fremstår som moderne med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet over benken slipper inn rikelig med dagslys.

UNDERETASJE > KJØKKEN PRAKTIKANDEL

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenet har en innebygd ventilator som sørger for mekanisk avtrekk i praktikantdelen og trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeåret og har innredning med profilerte fronter fra Epoq. Gulvet har parkett, og veggene er kledd med sparklete og malte plater. Taket er slett og malt, med taklamper og lys under overskap som lyskilde. Kjøkkenet har en kjøkkenøy og det er god plass med åpen løsning mot spisestuen.

Følgende hvitevarer er installert:
– Designkomfyr fra Cucina med induksjonstopp (én kokesone øverst til venstre er defekt)
– Oppvaskmaskin fra IKEA
– Kjøleskap fra ukjent produsent
– Avtrekksvifte med utlufting

Det er montert metallplate bak koketoppen som sprutbeskyttelse. Kjøkkenet har vannstoppesystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. Det er dører ut mot hagen og store vindusflater slipper inn mye lys.





1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator fra Faber med fjernkontroll, som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Avtrekket er testet med papir, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. det er to fordelerskap som begge er kontrollert.



Forderskap praktikantbolig

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



Fordelerskap i teknisk rom.



Hovedstoppekran

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg, og styringsenheten er plassert i bodrom i kjelleren.
Det er utført service på anlegget.



TG 1 Varmesentral

Boligen har et bergvarmeanlegg fra IVT. Anlegget er fra byggeåret og har fått jevnlig service.



TG 1 Varmtvannstank

På vaskerom/teknisk rom står en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2016.



TG 1 Sentralstøvsuger

Boligen har sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer.



TG 1 Oppvarming.

Boligen har vannbåren varme i alle gulv med soneregulering. I stuen i første etasje er det i tillegg en varmegivende peis. Ventilasjonen er balansert med varmegjenvinning.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Boligen har vannbåren varme i alle rom, med individuell soneregulering. Det er flere fordelerskap plassert rundt i boligen, hvor varmetilførselen styres.



Fordelerskap 2.etg



Varmefordeling i U.etg.

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. Hovedsikringer er på 32 Amp. Skapet ble sist renovert i 2015.

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.
   2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sikringsskap i praktikantbolig.



Sikringsskap hoveddel.

TG 0 Brannetekniske 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 brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske 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 brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret. Det er synlig grunnmursplast på flere sider av bygget. boligen ligger på en høyde med naturlig drenering bort fra huset.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 0 Terrengforhold

Boligen er plasser på en liten høyde og to flater. Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

TG 1 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.

fra eier foår en opplyst om at ; Skiftes vannrør i Bærum kommune. Berører p.t. krysset Ringstabekkveien/Bærumsveien. Skal være ferdig oktober 2025

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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

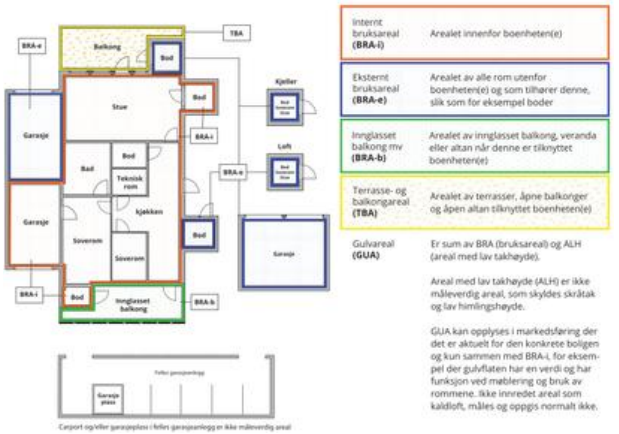
Hva er måleverdig areal?

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.

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

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	131			131			131
1.Etasje	98			98	76		98
2.Etasje	51			51		7	58
SUM	**280**				**76**	**7**	**287**
SUM BRA	**280**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Garasje, Entré, Gang, Kjøkken Praktikandel, Soverom Praktikantdel, Bod praktikandel, Bad Praktikantdel, Bod 2, Tekniskrom/ vaskerom		
1.Etasje	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken / Spisestue, Soverom 1, Bad		
2.Etasje	Soverom 3, Soverom 2, Bad, Stue, Hall m/trapp		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdig attest for boligen datert : 29.09.2016

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:
Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

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	218	62

Kommentar

Enebolig

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	189		0	597.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bekkestuveien 10

Hjemmelshaver

Holen Solveig Ingebjørg, Bø Øystein

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er en meget attraktiv boligtomt på Bekkestua, tilbaketrukket i et hyggelig og etablert villastrøk i Bekkestuveien. Boligtomten ligger på et lite høydedrag over Bekkestuveien og har derfor utsyn over nærområdet og flotte solforhold. Boligtomten grenser til den tidligere Husmorskolen og "Slottet" til Barbra Ring. Det er kun et par minutters gange til Bekkestua sentrum. Korte avstander til alt av offentlig kommunikasjon - buss/ekspressbuss etc fra Bekkestua. Hovedbusstasjon og trikk fra Bekkestua stasjon. På Bekkestua finner en alt av forretninger og det meste av servicetilbud. Flere skoler med blant annet nye og populære Stabæk barneskole, Ringstabekk ungdomsskole samt flere barnehager i umiddelbar nærhet. I nærområdet er det mange muligheter for sportsog friluftsaktiviteter, bla. annet Nadderudhallen svømmehall, tennisbaner og Gjønneshallen, bare for å nevne noen av tilbudene. For golfentusiaster er det kort avstand til både Ballerud, Haga og Grini golfbaner. Kort kjøretur også ned til sjøen og bading eller marka med turmuligheter sommer som vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Om tomten

Eiet tom på 597 kvm. Relativt flat tomtegrunn, opparbeidet med plenarealer, trær og annen beplantning.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett

Data uthentet: 30.05.2025 kl. 08:49
1914/900217-1/100 20.02.1914 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om veg og vedlikehold Med flere bestemmelser
1930/900444-1/100 04.09.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
1956/6385-1/100 31.07.1956ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1914/900007-1/100 07.01.1914 REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:17 BNR:20
1956/6385-1/100 31.07.1956 REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3201 GNR:17 BNR:547

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	6946169/8			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
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 brannetekniske 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.

Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA
Gnr 17 - Bnr 189
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/VD2213

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

Holen, Solveig Ingebjørg	9578-5993-4-4036198	2025-05-29 10:04:13
Bø, Øystein	9578-5995-4-58216	2025-05-29 10:07:16

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
29. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0220/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Solveig Ingebjørg Holen, Øystein Bø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2015

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: 6946169/8
Forsikret i: Eika forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var drypplekkasje fra utvendig trapp til garasjen. Murer la ny membran og nye fliser i trapp. Firmaet heter Ren-Bygg. Vi satt opp nye plater på veggen i garasjen selv.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Ergotec har utført kontroll av ventilasjon. Bosch har utført kontroll av varmepumpe.

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

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

Eventuell kommentar: Huset er bygget med radonsperre i grunnen

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?
Ja

Beskriv: Se tidligere kommentar om utvendig trapp/garasje

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 sett enkelte skjeggkre i kjellerbod. Så sjelden at vi har ikke gjort noe med det.

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

Beskriv: Byttet styringsdel på varmepumpe for et par år siden. Utført som reklamasjonssak av Bosch sentralt.

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

Beskriv: Venstre, bakre kokeplate på kjøkkenkomfyr virker ikke.

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

Eventuell kommentar: Dette er godkjent som praktikantdel i boligen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Skiftes vannrør i Bærum kommune. Berører p.t. krysset Ringstabekkveien/Bærumsveien. Skal være ferdig oktober 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0220/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bø, Øystein	**2025-05-29**	**Holen, Solveig Ingebjørg**	**2025-05-29**

Identifikasjon

bankID Bø, Øystein

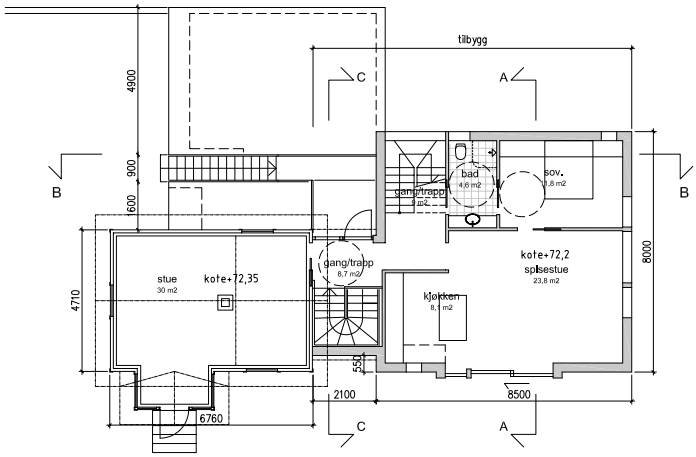
Identifikasjon

bankID Holen, Solveig Ingebjørg

SIGNICAT

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

Vedlegg E-02



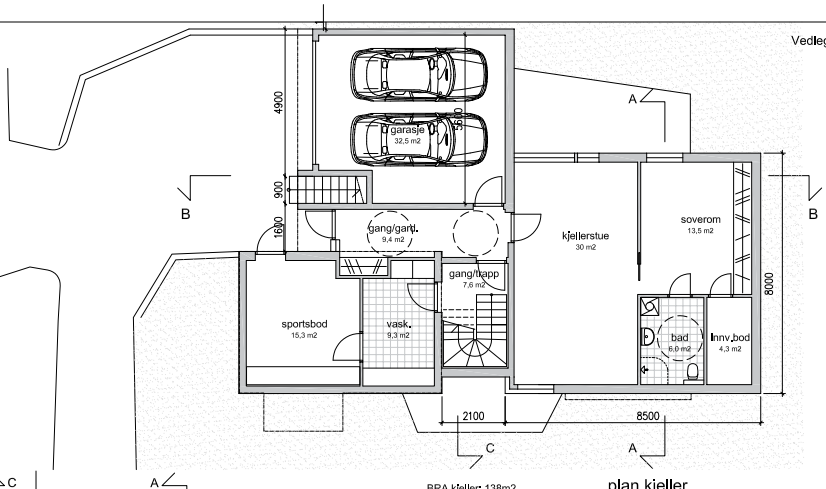
plan 1. etg.

BYA tilsammen 119,4m2

BRA 1. etasje: 98,5m2

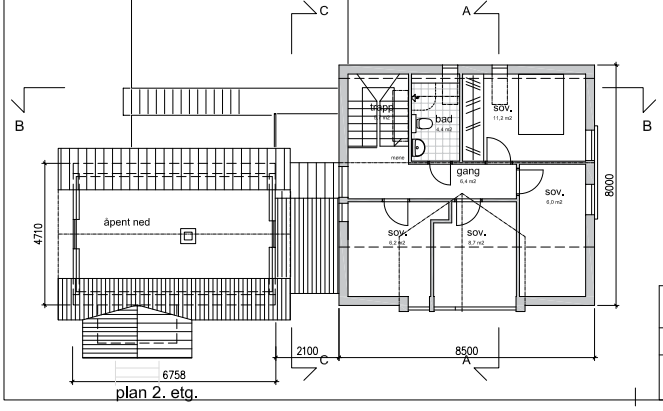
877 - Øystein Bø & Solveig Holen - Ny enebolig Bekkestuvelen 10, 1357 BEKKESTUA (gnr/bnr: 17/189)		Dato 09.01.15 Mål 1:100 @ A3	Sign jha Kontr bs
ny plan1. etg.	søk	Tegn nr. AR-05	Rev -
landsbyarkitektene as		Tvetervelen 51 1344 Haslum	telefon: 67 53 10 20 e-post: info@landsbyarkitektene.no

Vedlegg E-03



BRA kjeller: 138m2

plan kjeller

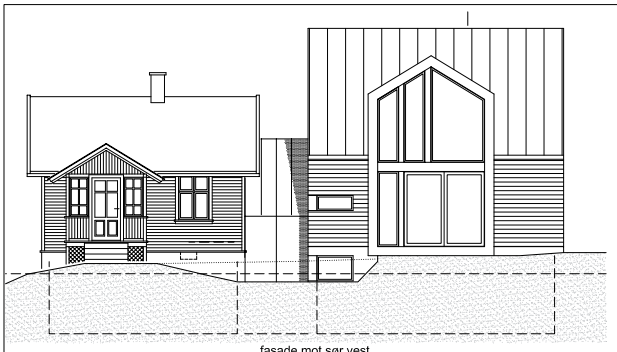


plan 2. etg.

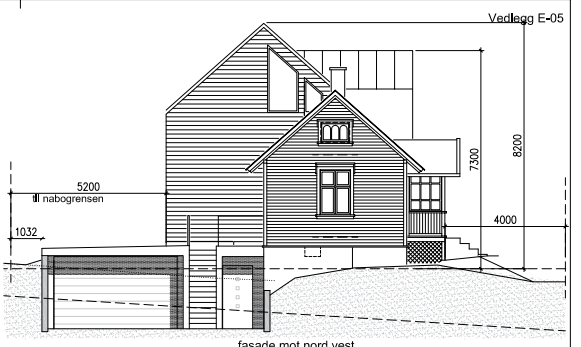
BRA 2. etasje: 50,5m2

877 - Øystein Bø & Solveig Holen - Ny enebolig Bekkestuvelen 10, 1357 BEKKESTUA (gnr/bnr: 17/189)		Dato 09.01.15 Mål 1:100 @ A3	Sign jha Kontr bs
ny plan kjeller og 2. etg.	søk	Tegn nr. AR-06	Rev -
landsbyarkitektene as		Tvetervelen 51 1344 Haslum	telefon: 67 53 10 20 e-post: info@landsbyarkitektene.no

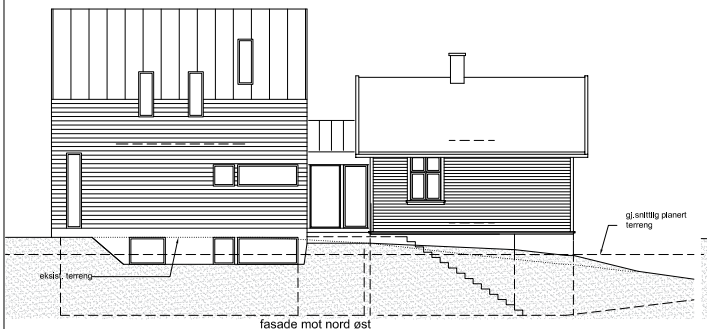
Vedlegg E-05



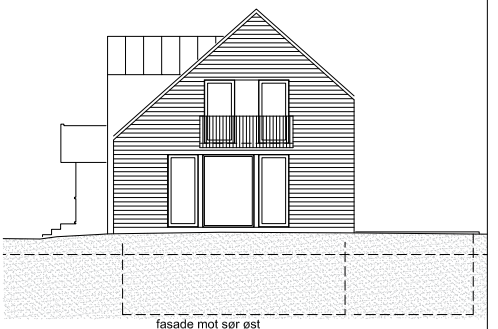
fasade mot sør vest



fasade mot nord vest



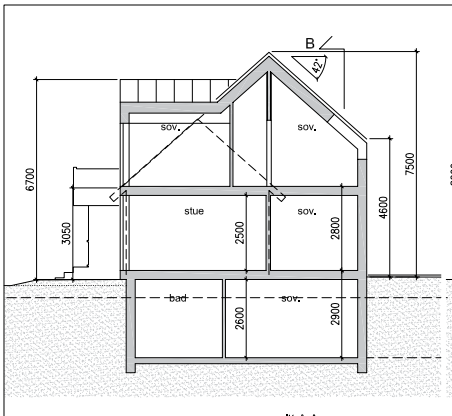
fasade mot nord øst



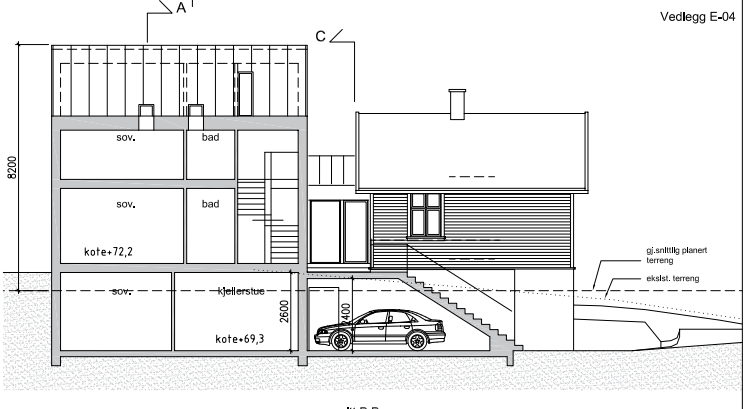
fasade mot sør øst

877 - Øystein Bø & Solveig Holen - Ny enebolig Bekkestuvelen 10, 1357 BEKKESTUA (gnr/bnr: 17/189)		Dato 09.01.15 Mål 1:100 @ A3	Sign jha Kontr bs
nye fasader	søk	Tegn nr. AR-08	Rev -
landsbyarkitektene as		Tvetervelen 51 1344 Haslum	telefon: 67 53 10 20 e-post: info@landsbyarkitektene.no

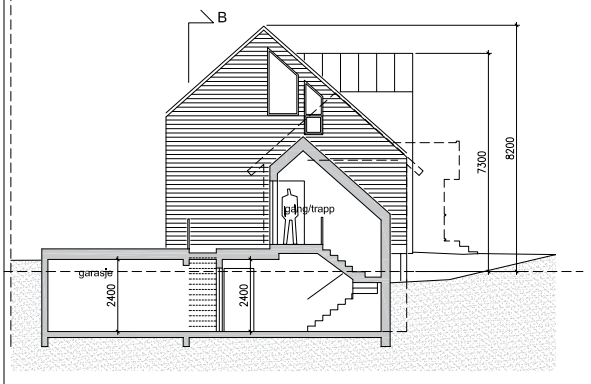
Vedlegg E-04



snitt A:A



snitt B:B



snitt C:C

877 - Øystein Bø & Solveig Holen - Ny enebolig Bekkestuvelen 10, 1357 BEKKESTUA (gnr/bnr: 17/189)		Dato 09.01.15 Mål 1:100 @ A3	Sign jha Kontr bs
nye snitt	søk	Tegn nr. AR-07	Rev -
landsbyarkitektene as		Tvetervelen 51 1344 Haslum	telefon: 67 53 10 20 e-post: info@landsbyarkitektene.no

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 189	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bekkestuveien 10, gatenr 1027 1357 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	620 7	Jar 16 øst Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060201 801	Jar Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Skalberg	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.01.1914	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	597,4 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	02.12.2024 02.12.2024	Avgiver	3201/17/189	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/17/189	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/17/189	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	07.02.2014 07.02.2014	Avgiver	3201/17/189	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	17.12.1997	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	16.05.2023	Berørt	3201/17/3	0,0
			Berørt	3201/17/20	0,0
			Berørt	3201/17/97	0,0
			Berørt	3201/17/117	0,0
			Berørt	3201/17/118	0,0
			Berørt	3201/17/119	0,0
			Berørt	3201/17/120	0,0
			Berørt	3201/17/128	0,0
			Berørt	3201/17/129	0,0
			Berørt	3201/17/130	0,0
			Berørt	3201/17/131	0,0
			Berørt	3201/17/148	0,0
			Berørt	3201/17/157	0,0
			Berørt	3201/17/159	0,0
			Berørt	3201/17/189	0,0
			Berørt	3201/17/192	0,0
			Berørt	3201/17/193	0,0
			Berørt	3201/17/199	0,0
			Berørt	3201/17/204	0,0
			Berørt	3201/17/205	0,0
			Berørt	3201/17/209	0,0
			Berørt	3201/17/210	0,0
			Berørt	3201/17/243	0,0
			Berørt	3201/17/248	0,0
			Berørt	3201/17/255	0,0
			Berørt	3201/17/256	0,0
			Berørt	3201/17/257	0,0
			Berørt	3201/17/324	0,0
			Berørt	3201/17/332	0,0
			Berørt	3201/17/466	0,0
			Berørt	3201/17/467	0,0
			Berørt	3201/17/499	0,0
			Berørt	3201/17/500	0,0
			Berørt	3201/17/547	0,0
			Berørt	3201/17/605	0,0
			Berørt	3201/17/640	0,0
			Berørt	3201/17/740	0,0
			Berørt	3201/17/757	0,0
			Berørt	3201/17/758	0,0
			Berørt	3201/17/759	0,0
			Berørt	3201/17/844	0,0
			Berørt	3201/17/861	0,0
			Berørt	3201/17/876	0,0
			Berørt	3201/17/914	0,0
			Berørt	3201/17/935	0,0
			Berørt	3201/17/956	0,0
			Berørt	3201/17/963	0,0
			Berørt	3201/17/996	0,0
			Berørt	3201/17/1016	0,0
			Berørt	3201/17/1020	0,0
			Berørt	3201/17/1023	0,0
			Berørt	3201/17/1040	0,0
			Berørt	3201/17/1056	0,0
			Berørt	3201/17/1057	0,0
			Berørt	3201/17/1068	0,0
			Berørt	3201/17/1069	0,0
			Berørt	3201/17/1070	0,0
			Berørt	3201/17/1071	0,0
			Berørt	3201/17/1072	0,0
			Berørt	3201/17/1073	0,0
			Berørt	3201/17/1104	0,0
			Berørt	3201/17/1105	0,0
			Berørt	3201/17/1106	0,0
			Berørt	3201/17/1111	0,0
			Berørt	3201/256/1	0,0
			Berørt	3201/300/1005	0,0
			Berørt	3201/300/7339	0,0

Arealmåling	Forretning:	27.08.1955	Mottaker	3201/17/189	598,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	26.08.1955	Avgiver	3201/17/189	-784,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/547	784,0
Skylddeling	Forretning:	07.01.1914	Avgiver	3201/17/20	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/189	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bekkestuveien 10	Bolig	287,0	Kjøkken	8	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	119,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	287,0	Igangset.till.:	15.04.2015
Energikilde:	Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	29.09.2016
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	287,0	Midl. brukstil.:	11.01.2016
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300500995			Antall etasjer:	3

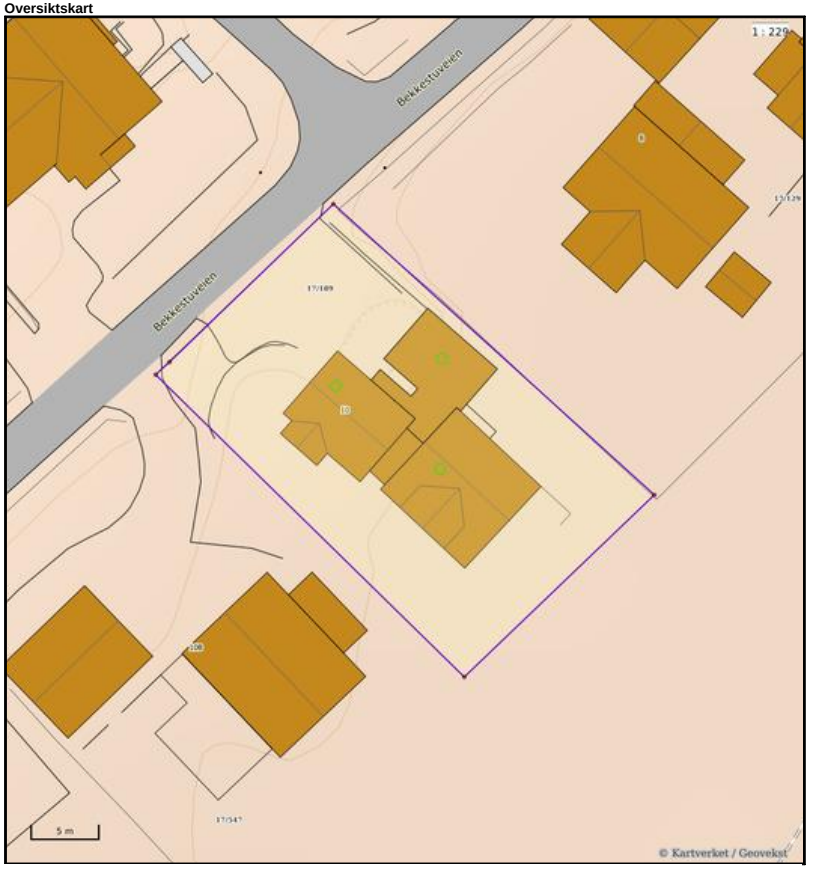
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			138,0		138,0		155,0		155,0
H01	1		99,0		99,0		113,0		113,0
H02			50,0		50,0		62,0		62,0

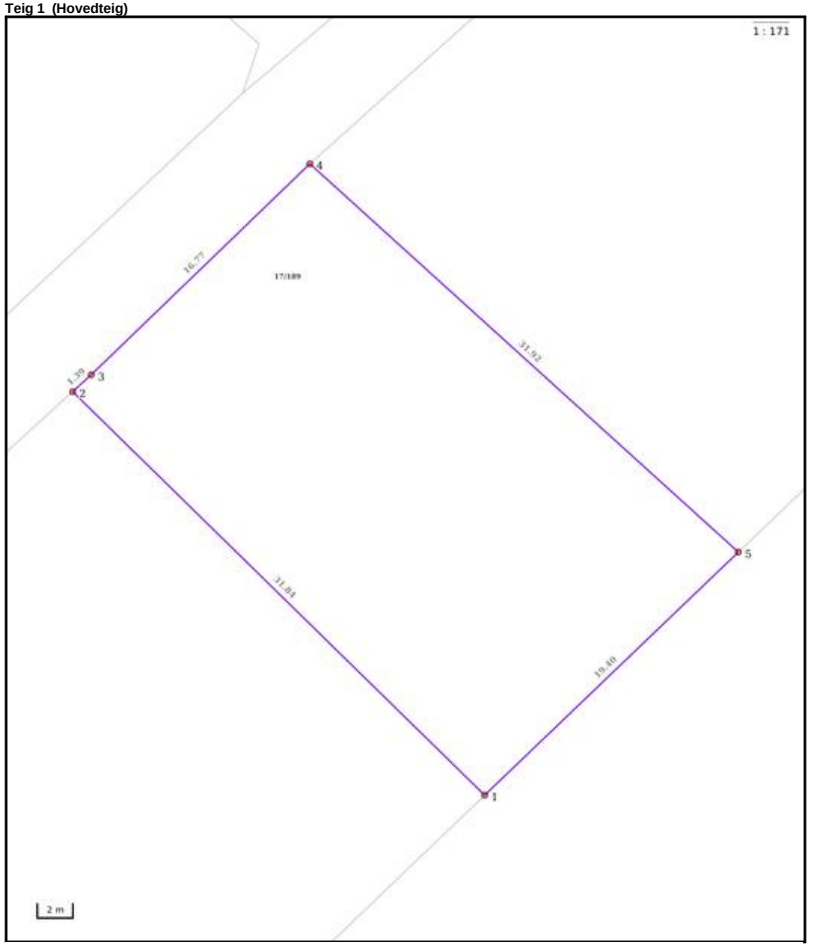
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 597,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 252,52	589 133,37	31,84m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 272,64	589 108,69	1,39m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 273,66	589 109,63	16,77m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 286,34	589 120,60	31,92m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 267,15	589 146,11	19,40m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**17**	Bnr:	**189**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
15/3375 og 15/76927	Enebolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Landsbyarkitektene As
Tveterveien 51
1344 HASLUM

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Bibbi Sandbu	15/76927 - 16/191631/ANSORE	29.09.2016

Adresse - Tiltak:	Bekkestuveien 10 - enebolig
Gnr/Bnr:	17/189
Tiltakshaver:	Øystein Bø
Ansvarlig søker:	LANDSBYARKITEKTENE AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Ann-Kristin Tonning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Utskriftsdato: 26.05.2025

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.**	17	**Bruksnr.**	189	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	13 991,27 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	11 300,69 kr
Sum	**29 630,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	287 m2	45.26	1/1	0 %	12 990,34 kr	4 330,10 kr
Avløp etter areal	287 m2	52.90	1/1	0 %	15 182,30 kr	5 060,75 kr
				Sum	**33 556,83 kr**	**11 185,60 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 26.05.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	189	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

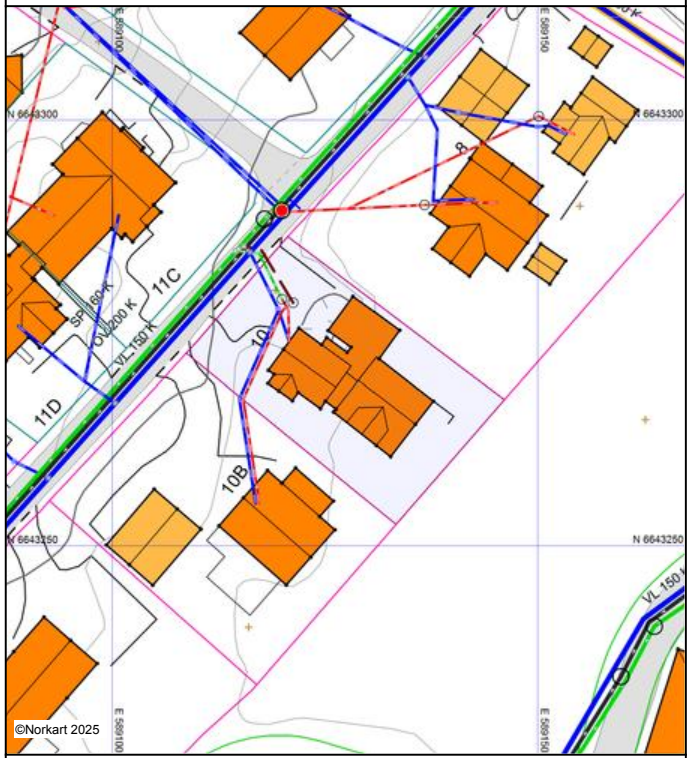
Eiendom: 17/189
Adresse: Bekkestuveien 10
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

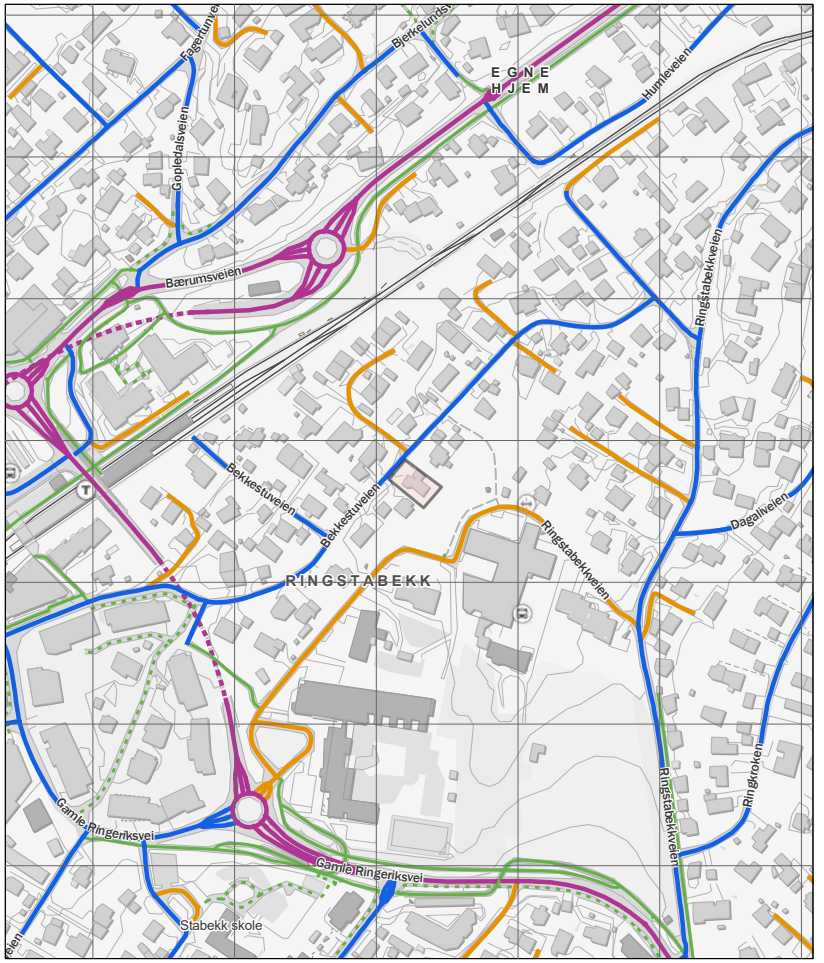
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/189/0/0
Adresse: Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26/05/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 17/189		
Utskriftsdato	26.05.2025	**Antall datasett**	6

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

2 Berørte datasett

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

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	**Versjon**	21.10.2024



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
BEKKSTUVEIEN	SMÅHUSBEBYGGELSE LANGS BEKKESTUVEIEN. HOVEDTYNGDE AV BYGG FRA 1912-1915. FASE TO PÅ 1950 TALLET. PÅBYGGD, TOMTEDELINGER I SENERE TID. INNTRYKKET LANGS VEIEN ER TILTROSS FOR DETTE RELATIVT INNTAKT IDAG. OPPLEVES SOM EN ROLIG OG SAML GATE	KULTURMILJØ - SMÅHUSBEBYGGELSE LANGS BEKKESTUVEIEN. HOVEDTYNGDE AV BYGG FRA 1912-1915. FASE TO PÅ 1950 TALLET. PÅBYGGD, TOMTEDELINGER I SENERE TID. INNTRYKKET LANGS VEIEN ER TILTROSS FOR DETTE RELATIVT INNTAKT IDAG. OPPLEVES SOM EN ROLIG OG SAML GATE	-

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2024



Tegnforklaring



Kulturminne

Navn	Beskrivelse	Eiendom	Betegnelse	Datering	Informasjon	Vernet etter lov	Vernetype
-	-	SKALBERG	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 26.05.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	189	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bekkestuveien 10, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 597 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/189
Adresse: Bekkestuveien 10
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Bolig/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turdrag
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende

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

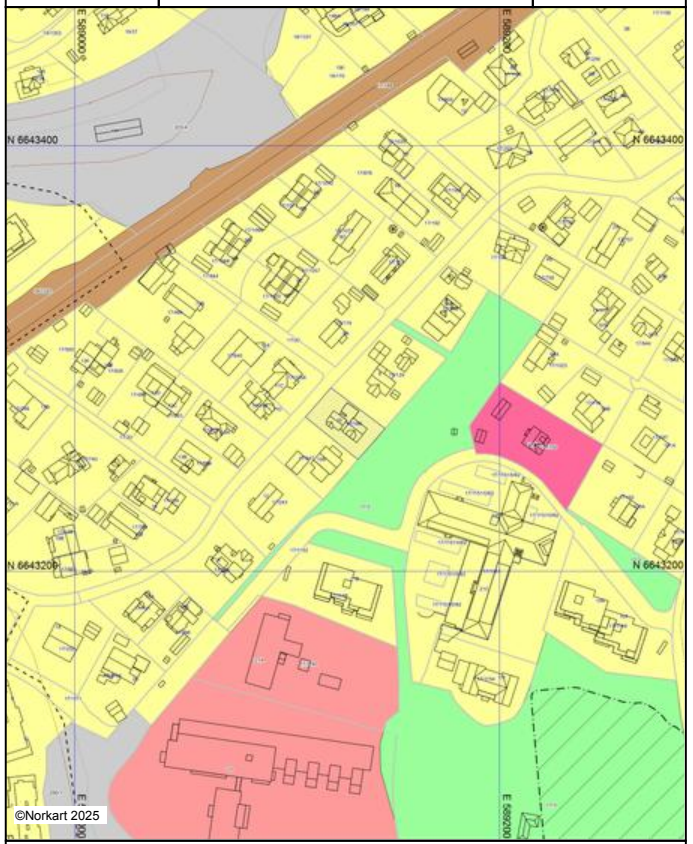
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/189
Adresse: Bekkestuveien 10
Utskriftsdato: 26.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

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

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/189
Adresse: Bekkestuveien 10
Utskriftsdato: 26.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

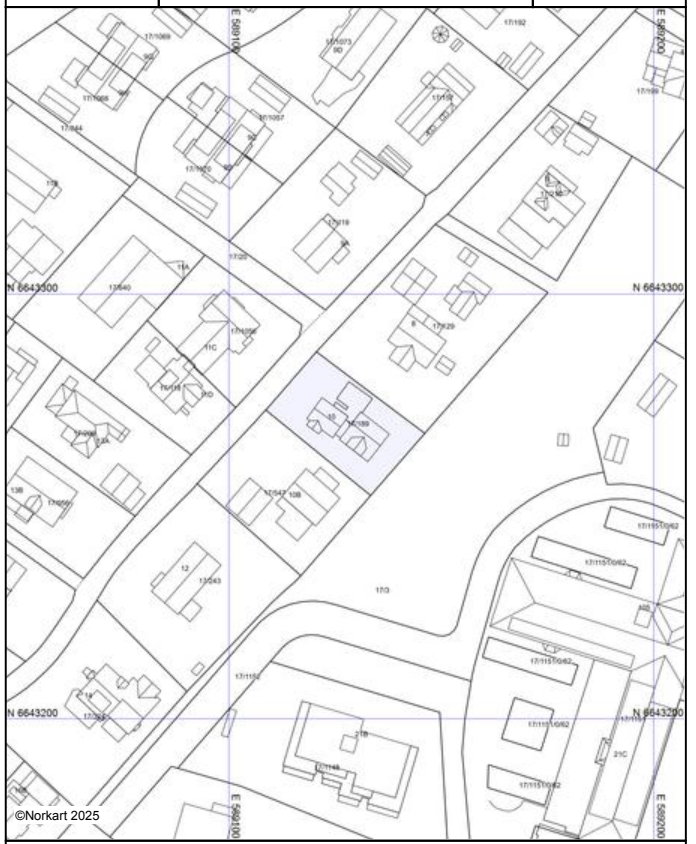
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/189
Adresse: Bekkestuveien 10
Utskriftsdato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

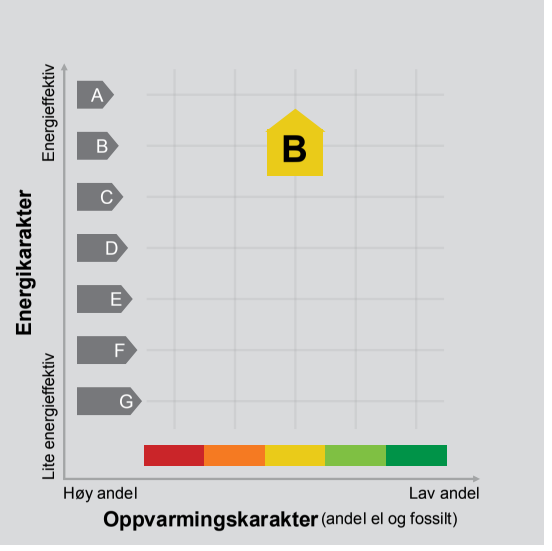


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Bekkestuveien 10
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	189
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300500995
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127850
Dato	29.05.2025



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 26 290 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:

26 290 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0220/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bekkestuveien 10 1357 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 17, bnr 189 (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